



RIGO Research en Advies BV  
*De bewoonde omgeving*  
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

---

# Maatschappelijke kosten en baten gebiedsontwikkeling Heilig Hartplein & Noordkade

Inzicht in de effecten, risico's en beheermaatregelen

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

---

# Maatschappelijke kosten en baten gebiedsontwikkeling Heilig Hartplein & Noordkade

Inzicht in de effecten, risico's en beheermaatregelen

*Opdrachtgever*

Gemeente Veghel

*Auteurs*

Freddie Rosenberg

Jeroen Buitendijk

*Uitgave*

Juni 2011

*Rapportnummer*

p18610



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>Maatschappelijke kosten en baten gebiedsontwikkeling Heilig Hartplein &amp; Noordkade</b>	<b>i</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Achtergrond	1
1.2	De vraag	2
1.3	Ontwikkeling van het onderzoek	2
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>De alternatieven</b>	<b>3</b>
2.1	Het nulalternatief: autonome ontwikkeling	3
2.2	Het projectalternatief: gebiedsontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein	4
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>De maatschappelijke kosten en baten</b>	<b>7</b>
3.1	Overzicht effecten	7
3.2	Bedrijfseconomische effecten:	8
3.3	Uitstraling naar de gebieden erom heen	12
3.4	Bereikbaarheidseffecten	14
3.5	Efficiënt warmtegebruik	15
3.6	Cultuurbehoud	15
3.7	Extra woningvraag	16
3.8	Kosten Middegaal	17
3.9	Effecten op het huidige centrum	17
3.10	Totaaltabel kosten en opbrengsten, Netto Contante Waarde 2014-2060	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Risico's en beheermaatregelen</b>	<b>20</b>
4.1	Overzicht van risico's, consequenties en beheermaatregelen	20
4.2	Conclusies	21



# Samenvatting

## Maatschappelijke kosten en baten gebiedsontwikkeling

### Heilig Hartplein & Noordkade

- ✓ Een aantrekkelijk cultuurcluster binnen een tweede centrumpool levert Veghel een positieve uitstraling naar de directe omgeving, toename van het aantal bezoekers en behoud van haar industrieel erfgoed op. De bedrijfseconomische kosten en baten kunnen in evenwicht gehouden worden indien de invulling en fasering gelijke pas houdt met de werkelijke vraag van de markt. Het project vergt een lange adem en een beleid gericht op beheersing van risico's. Daartoe is onder meer inzicht vereist in de regionale vraag naar cultuur en leisure.

#### I Algemene conclusies

De concentratie van activiteiten op het gebied van cultuur en leisure op de Noordkade en Heilig Hartplein zorgt voor een positieve uitstraling naar de directe omgeving en maakt Veghel aantrekkelijker voor bezoek. Tevens zorgt het project voor behoud van een stuk Veghels industrieel erfgoed.

Het project zal echter niet van de ene op de andere dag de gewenste invulling kennen. Daarvoor is het terrein simpelweg te groot. Anderzijds is een gestage ontwikkeling bedrijfseconomisch haalbaar, beginnend met een concentratie van bestaande cultuuractiviteiten en uitbouwend naar een gebied waarin cultuur, leisure, educatie en kleinschalige, liefst innovatieve bedrijvigheid elkaar aanvullen. Dit proces vergt een lange aanlooptijd en beheermaatregelen om het gewenste eindbeeld te bereiken.

Beheer vereist allereerst inzicht in de regionale vraag naar vestiging van leisure, cultuur, educatie en bedrijvigheid. Dat inzicht dient als uitgangspunt genomen te worden voor een gefaseerde ontwikkeling. Zonder een gebiedsinvulling gebaseerd op inzicht in de vraag zullen de financiële risico's toenemen en vroeg of laat op de schouders van de gemeente terechtkomen.

Daarnaast vereist het sturing op de invulling van het gebied met oog voor zowel de culturele samenhang als voor de bedrijfseconomische basis van het project. Om het gehele gebied verder in samenhang tot ontwikkeling te laten komen is het van belang een aangenaam loopgebied binnen de tweede centrumpool te creëren. Om synergie met het bestaande centrum te creëren dient de infrastructuur (parkeren en loopgebied) tussen de polen aantrekkelijk te zijn en in samenhang te worden ontwikkeld en gepromoot.

#### Opzet van het onderzoek

De gemeente Veghel heeft aan RIGO gevraagd om inzicht te geven in de maatschappelijke kosten en baten van de ontwikkeling van het gebied Noordkade en Heilig Hartplein. De precieze invulling van het gehele gebied is echter nog niet vastgesteld. Wel ligt er een voorstel voor invulling van het cultuurcluster op basis van de Mission Statement van een aantal potentiële gebruikers onder de naam COEK. Daarnaast heeft de firma Van de Ven eerder ideeën ontwikkeld voor een concentratie van cultuuractiviteiten op basis van hun huidige omvang. Deze voorstellen vormen in onze analyse varianten van invulling van het cultuurcluster. Dat cultuurcluster vormt vervolgens het startpunt voor de ontwikkeling van het gehele gebied Heilig Hartplein & Noordkade. De deelnemers aan de Mission Statement hebben intussen aangegeven niet op basis van de eerdere ideeën van de firma Van de Ven te willen verhuizen naar de Noordkade.

Omdat de gebiedsontwikkeling onzeker is hebben we met twee mogelijke ontwikkelingsscenario's gewerkt: één dat een continu ontwikkelingsproces van het gebied beschrijft (continue scenario) en één dat een langzamer en beperkter ontwikkelingsproces aangeeft (beperkt scenario). Voor beide cultuurclustervarianten hebben we gekeken wat de maatschappelijke kosten en baten kunnen zijn binnen ieder scenario. Door elk van deze mogelijkheden te bekijken hebben we tevens inzicht gekregen in de onzekerheden en risico's van het project.

### **De maatschappelijke kosten en baten**

De maatschappelijke kosten en baten bestaan allereerst uit kosten en opbrengsten voor de investeerder. Uit het onderzoek blijkt dat een belangrijk deel van deze effecten terechtkomen binnen het gebied en daarmee de basis vormen voor een financieel haalbaar plan. Daarnaast zijn er maatschappelijke effecten die bij externe partijen terechtkomen. Te denken valt aan uitstralingseffecten naar de omgeving van de Noordkade maar ook aan effecten voor de omgeving van de Middegaal waar Pieter Breughel en MiK van plan waren hun activiteiten in samenhang te ontwikkelen. Ook valt te denken aan invloeden op de bereikbaarheid van cultuur, de woningvraag en de concurrentiepositie van het huidige centrum. Al deze maatschappelijke effecten kunnen voor de gemeente aanleiding zijn om dit project al dan niet te steunen. We hebben deze effecten in kaart gebracht en zoveel mogelijk in geld uitgedrukt.

### **Uitkomsten**

In de volgende tabel worden de maatschappelijke kosten en baten van het project op de Noordkade beschreven en vergeleken met het (nul-)alternatief waarin het project niet doorgaat.

*Het projectalternatief: cultuurcluster op Noordkade*

De ontwikkeling van het cultuurcluster op de Noordkade vereist investeringskosten en levert huuropbrengsten op. Die huuropbrengsten zijn gebaseerd op de huidige bijdragen van de gemeente aan Pieter Breughel en MiK.<sup>1</sup> Het netto effect hiervan wordt uitgedrukt als het bedrijfseconomische resultaat van het gebied t.b.v. het cultuurcluster.

Voor het middengebied op de Noordkade<sup>2</sup> geldt dat de opbrengsten en kosten afhankelijk zijn van het gebruik. Bij een beperkt scenario zal dat voor een lange tijd grotendeels uit industriële activiteiten bestaan; bij een succesvol continue groeiscenario zal het gebied langzaam maar zeker gebruikt worden voor een variatie aan activiteiten en kleinschalige bedrijvigheid. Dit leidt tot een aantrekkelijk gebied met hogere opbrengsten hetgeen tot uitdrukking komt in hogere bedrijfseconomische saldi.

De effecten van vertrek van Pieter Breughel op de omgeving van Middegaal zijn naar onze mening beperkt: het gebouw zal indien mogelijk worden verhuurd of worden gesloopt.

Een succesvolle ontwikkeling van de Noordkade en Heilig Hartplein maakt het wonen in de omgeving ervan aantrekkelijker. Er is immers minder overlast van industrie en een sterk verbeterd serviceniveau. De aantrekkelijkheid van het gebied zal verder leiden tot een groter bezoekersaantal. Het project zal er tevens toe leiden dat een stuk industrieel erfgoed van Veghel bewaard wordt. Hoewel de waarde daarvan niet meteen in geld is uit te drukken geldt wel dat de inspanning past in een aantal subsidieregelingen en naar waarschijnlijkheid

<sup>1</sup> De omvang van de jaarlijkse kosten voor het jongeren centrum is onbekend. Omdat de gemeente besloten heeft dat er sowieso een jongeren centrum op de Noordkade komt, zijn deze onbekende kosten niet onderscheidend tussen de alternatieven. Kosten en opbrengsten van het theater waren verder nog niet voldoende uitgewerkt.

<sup>2</sup> Bedoeld wordt het deel van het CHV-terrein tussen het cultuurcluster en de Kop van de Haven.



ook financieel gewaardeerd zal worden door de provincie. Die subsidie-inkomsten zijn nog niet meegenomen als baat voor Veghel.

*Het nulalternatief: Pieter Breughel en MiK op de Middegaal*

In het nulalternatief komt er geen cultuurcluster op de Noordkade tot stand maar zal Pieter Breughel op de Middegaal blijven en MiK naar de Middegaal verhuizen. De kosten voor nieuwe behuizing zijn geschat op € 3.000.000 en de onderhoudskosten op € 1.300.000. Het theater zal op zijn huidige plaats blijven bestaan en aldaar gerenoveerd worden. De kosten hiervoor zijn naar schatting meer dan € 4.000.000 maar zijn hier niet meegenomen.

Het westelijk gebied waar het 'cultuurcluster' zou zijn gekomen wordt in het nulalternatief gebruikt voor (lichte) industriële activiteiten. De (netto-)opbrengsten hiervan worden geschat op € 5.300.000. Het middengebied op de Noordkade zal eveneens voor industriële activiteiten worden gebruikt in het nulalternatief en levert naar schatting € 3.300.000 op.

**Totaalbeeld maatschappelijk kosten en baten, COEK-variant**

	Nulalternatief	Projectalternatief	
		Beperkt scenario	Continue scenario
<b><u>Bedrijfseconomisch</u></b>			
<i>Locatie Middegaal</i>			
-Huisvestingskosten MiK	- € 3.000.000	-	-
-Onderhoudskosten Middegaal	- € 1.300.000	-	-
-Terrein Middegaal	0	+PM	+PM
<i>Locatie Noordkade</i>			
Bedrijfseconomisch westelijk gebied (t.b.v. cultuurcluster)	€ 5.300.000 + PM	€ 200.000 + PM	€ 4.000.000 + PM
Bedrijfseconomisch middengebied	€ 3.300.000	€ 3.300.000	€ 8.000.000
<b><u>Externe effecten</u></b>			
Stijging woningwaarde	0	0	€ 700.000
Bereikbaarheidseffecten	0	Nihil	Klein
Reductie energiekosten	Klein	Klein	Klein
Cultuurbehoud	0	+PM	+PM
Extra woningvraag	0	0	€ 1.100.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.300.000 + PM</b>	<b>€ 3.500.000 + PM</b>	<b>€ 13.800.000 + PM</b>

Dit alles geeft bovenstaand beeld aan maatschappelijke kosten en baten. Dat beeld is nog niet volledig omdat een aantal posten nog niet is uitgewerkt. We kunnen dan ook nog geen harde uitspraken doen over de uitkomsten. Wel kunnen we aangeven dat de bedrijfseconomische risico's beperkt zijn zolang de uitbreidingen en verbeteringen van ruimtes gedaan worden in overeenstemming met een toename van de vraag.

**Beheersing van risico's**

De grootste onzekerheid in het projectalternatief wordt gevormd door het tempo en de mate van vulling van het gebied met culturele, leisure, onderwijs en daarbij passende bedrijvigheid. Het risico bestaat dat het ge-

bied onvoldoende gevuld wordt met activiteiten die passen bij een sfeer die cultuur en leisure uitstralen en dat als gevolg daarvan er meer industriële activiteiten op de locatie plaats gaan vinden. Het cultuurcluster sec komt dan nog wel tot stand maar een uitstraling die zorgt voor extra bezoek aan Veghel blijft uit. Ook de samenhang met het bestaande stadscentrum gaat in dat geval verloren.

Het lijkt daarom zaak sturing te geven aan de inrichting van het gebied met oog voor de culturele samenhang en de broodnodige financiële inkomsten. Allereerst is inzicht vereist in de bestaande vraag. Tot nu toe is vooral gekeken naar de redelijkheid van de prijssetting maar nog onvoldoende naar behoefte aan ruimte voor culturele, leisure, educatieve en innovatieve kleinschalige bedrijvigheid op regionaal niveau. Daarnaast kan het voor passende potentiële vestigers aantrekkelijk worden gemaakt door bedrijfsmatige risico's van een mindere ontwikkeling van het gebied enigszins af te dekken. Daartoe zouden eventuele subsidies van de provincie ingezet kunnen worden. Verdere ideeën over sturing betreffen het inzetten van een cultuurmakelaar en zorgen voor samenhangende promotie en ontwikkeling met de tweede centrumpool.

### Conclusies

- ✓ Het succes van het plan komt met name tot uitdrukking in een hogere (huur)waarde van de grond.
- ✓ Succes van het plan leidt tot een geringe extra waarde voor omliggende woningen.
- ✓ Er ontstaat extra cultuurwaarde door het behoud van Veghels industriële erfgoed. De waarde hiervan kunnen we afleiden van toekomstige subsidies.
- ✓ Het plan zal leiden tot meer bezoek binnen Veghel hetgeen een beperkt voordeel heeft voor bewoners van Veghel.
- ✓ Het aantal vestigers in Veghel kan in beperkte mate worden vergroot .
- ✓ Het risico van het project kan beperkt worden door marktonderzoek naar de behoeften aan ruimten voor specifieke functies zoals cultuur, leisure, onderwijs en creatieve industrie in het gebied.
- ✓ De onzekerheid over het succes van het plan is afhankelijk van het tempo en de vulling van het gebied. Dit kan echter beïnvloed worden door een consequent beleid ten aanzien cultuurvestiging en professionele sturing op het aantrekken en samenstellen van het cultuurprogramma.
- ✓ De onzekerheid over het succes kan verder verkleind worden via afdekking van risico's van nieuwe vestigers op de Noordkade en Heilig Hartplein door gebruik van subsidies van de provincie Noord-Brabant voor investeringen.
- ✓ De onzekerheid kan tenslotte beperkt worden door het in samenhang ontwikkelen en promoten van de twee centrumpolen.

# Hoofdstuk 1

## Inleiding

✓ In dit hoofdstuk geven we in het kort de achtergrond en aanpak van ons onderzoek aan.

### 1.1 Achtergrond

De gemeente Veghel onderzoekt de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling van het Heilig Hartplein en de Noordkade. In dat gebied zou een combinatie van activiteiten op het gebied van cultuur, leisure, bedrijvigheid en onderwijs moeten plaatsvinden.

Een belangrijke drijfveer zou de ontwikkeling van een cultuurcluster zijn. De samenstelling van dat cluster is niet op voorhand bekend. De gedachten gaan uit naar een ontwikkeling met als eerste deelnemers cultuurinstellingen, die momenteel gespreid in Veghel gevestigd zijn. Het cluster kan in de loop van de tijd, op organische wijze, uitgroeien tot hét gebied in Veghel waar cultuur gerelateerde activiteiten plaatsvinden en zal deels een regionale functie hebben.

Naast bestaande cultuuractiviteiten en evenementen wordt aansluiting gezocht met de sterk ontwikkelde foodsector die Veghel kent. Dit zouden activiteiten rond de slow-food markten kunnen zijn, in navolging van trendsetters (Eataly in New York en Marqt in Amsterdam en Haarlem), maar ook kook clinics kunnen een sterke aantrekkingskracht op bezoekers hebben.

Voorgesteld wordt om gebruik te maken van een oud industrieel terrein op de Noordkade op nog geen kilometer afstand van het huidige Veghelse centrum. Dat sluit aan bij de ontwikkeling van een tweede centrum-pool startend vanaf het Heilig Hartplein en de Kop van de Haven. Het terrein kent een rijksmonument en een aantal industriële gebouwen hetgeen een aantrekkelijk omgeving vormt voor activiteiten op het gebied van cultuur, leisure, onderwijs en bedrijvigheid.

***Figuur 1 CHV-terrein met indeling in drie gebieden: cultuurcluster (1), middengebied (2) en Heilig Hartplein + Kop van de Haven (3). Bron: Masterplan CHV terrein Veghel bewerking RIGO***



## 1.2 De vraag

Om de gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen zal de gemeente beslissingen moeten nemen over de locatie en de bijbehorende financiering van een aantal relevante cultuurinstellingen. De gemeente wil bij haar beslissing niet alleen de eigen financiering laten meetellen maar tevens de maatschappelijke consequenties van haar keuzes te weten komen. Daarom is aan RIGO gevraagd inzicht te geven in de mogelijke maatschappelijke kosten en baten van deze ontwikkeling.

### 1.2.1 Gebruik van de MKBA

Om de maatschappelijke kosten en baten in zicht te krijgen maken we gebruik van het gedachtengoed van de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA). Een MKBA geeft alle toekomstige maatschappelijke baten van een (publieke) investering weer en vergelijkt deze met de kosten van de investering. Kosten en baten worden zoveel mogelijk vergelijkbaar gemaakt door alle effecten in geld uit te drukken. Dat geldt ook voor die effecten die niet op de markt verhandelbaar zijn (bijvoorbeeld invloed op de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de woonomgeving).

Onderdeel van de MKBA zijn de bedrijfseconomische kosten en baten, maar voor een overheid zijn vaak de effecten die buiten de bedrijfseconomische afweging vallen interessant. Het gaat daarbij om de extra inspanning die de overheid pleegt en de extra baten die burgers daardoor ontvangen.

Om een MKBA op te stellen dient men inzicht te hebben in de verandering in ontwikkeling die door de investering teweeg wordt gebracht. In het geval van de investeringen in Noordkade & Heilig Hartplein geldt echter dat de gebiedsontwikkeling een jarenlang proces vormt waarvan het precieze eindresultaat niet op voorhand bekend is.

Om de Gemeente Veghel desondanks inzicht te geven in de maatschappelijke consequenties van de investeringen hanteren we een tweetal scenario's die de range aan mogelijke ontwikkelingen van het gebied in kaart brengen. De maatschappelijke effecten worden vervolgens bepaald aan de hand van het verschil in ontwikkeling tussen enerzijds een voortgang van de huidige situatie met een verdere samenwerking tussen MiK en PIETER BREUGHEL op de Middegaal en anderzijds de range aan mogelijke ontwikkelingen op de Noordkade & Heilig Hartplein. In zoverre de effecten onzeker zijn geven we deze weer in de vorm van een range van uitkomsten.

Tevens reiken we de gemeente handvatten aan hoe kan worden omgegaan met onzekere toekomstige ontwikkelingen. We doen dit door beheersmaatregelen te benoemen die bedoeld zijn om de onzekerheden in te perken. De analyse van maatschappelijke kosten en baten inclusief de onzekerheden vormen daarmee nuttige ingrediënten voor de besluitvorming.

## 1.3 Ontwikkeling van het onderzoek

In de loop van het onderzoek hebben een aantal culturele instellingen een steeds grotere bereidheid getoond om aan de ontwikkeling van het cultuurcluster deel te nemen. Dat vergroot de kans op het tot stand komen van een gebiedsontwikkeling op de Noordkade, startend met cultuur. Met de grotere bereidheid tot deelname is ook de invulling van het gebied veranderd en daarmee het bedrijfseconomische plaatje. In deze rapportage geven we deze ontwikkeling in bedrijfseconomische resultaten weer. Naar onze mening zou echter nog gekeken moeten worden naar de mogelijkheden voor verdere optimalisatie van de invulling.

# Hoofdstuk 2

## De alternatieven

- ✓ In dit hoofdstuk wordt de variatie in toekomstige ontwikkelingen beschreven. We tonen enerzijds een gebiedsontwikkeling zonder cultuurcluster op de Noordkade (nulalternatief) en anderzijds een ontwikkeling waarin het cultuurcluster en de daaraan gelieerde gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd, waarbij de mate van succes varieert (2 scenario's).

### 2.1 Het nulalternatief: autonome ontwikkeling

Het nulalternatief beschrijft de autonome ontwikkeling, waarbij op de Noordkade geen cultuur gerelateerde gebiedsontwikkeling plaatsvindt. We gaan er in dit alternatief vanuit dat de Muziekschool (MiK) zich bij het Pieter Breughel (PB) instituut zal vestigen (Middegaal) en zij aldaar intensiever gaan samenwerken zoals eerder het plan was. Hiermee komt dus geen 'groter' cultuurcluster tot stand maar wel een zekere synergie.

In het nulalternatief zal het theater op zijn huidige locatie gevestigd blijven. Volgens de gemeente is het in dat geval noodzakelijk om het theater te renoveren. Over de bouw van een jongerencentrum heeft de raad ondertussen het besluit genomen dat deze op de Noordkade moet komen. Gezien dit besluit gaan we er vanuit dat zowel in het nulalternatief als in het projectalternatief er sowieso een jongerencentrum op de Noordkade komt. In welk gebouw het centrum wordt gevestigd in het nulalternatief is overigens niet vastgelegd.

Voor de bespreking van de ontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein maken wij een onderscheid tussen een drietal gebieden:

1. Het gebied van het cultuurcluster: dit is het meest westelijk gelegen gebied tegen de fabriek van DMV Campina aan. Op gebied I staan de volgende gebouwen: NPF toren, Mengerij proeffabriek, Hoofdkantoor, Petfood mengerij en Koekbouw (kathedraal)
2. Het middengebied tussen cultuurcluster en Kop van de Haven in. Daarop staat momenteel het technisch magazijn (waarin SiemEl museum momenteel is gevestigd), een afgebrande loods, de betonsilo's, gebouw voor inlandse granen en de opslagruimtes voor zaai en pootgoed
3. Het gebied rond de Kop van de Haven en het Heilig Hartplein. Dit gebied ligt het dichtst bij het stadscentrum en is bestemd als 2<sup>e</sup> centrumpool.

De grond en ruimten van de gebieden I en II, zullen in het nulalternatief waarschijnlijk een industriële bestemming krijgen. We gaan ervan uit dat deze grond te verhuren is voor € 170 per m<sup>2</sup>. Door zowel van de Ven als de gemeente wordt dat als een redelijke prijs beschouwd op de huidige markt voor industrieel gebruik. Er is echter geen onderzoek verricht naar de ruimtebehoefte van de industrie op deze locatie. Daarbij zal uiteraard rekening gehouden moeten worden met omliggende woningen<sup>3</sup> maar een licht industriële bestemming, zoals overslag, is niet onwaarschijnlijk.

Tevens gaan we er in het nulalternatief vanuit dat reeds door de gemeente vastgestelde plannen rond de gebiedsontwikkeling doorgang zullen vinden. De gemeente heeft een visie opgesteld waarin rond het Heilig Hartplein zich een 2<sup>e</sup> centrumpool moet ontwikkelen. Daartoe zijn meerdere plannen opgesteld die kunnen

<sup>3</sup> D.w.z. eisen met betrekking tot milieu die gelden voor een industrieel gebied in de buurt van woningen.

bijdragen aan de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> centumpool (zie lijst hieronder). Hier dient echter opgemerkt te worden dat deze projecten alleen ter ondersteuning zijn van het succesvol tot stand komen van een 2<sup>e</sup> centumpool en op zichzelf los staan van de ontwikkeling van deze pool.

### Planning projecten rond het Heilig Hartplein

#### Projecten die met zekerheid doorgaan

- ✓ Herinrichting Sluisstraat naar 30 km gebied: gepland na de bouwvakvakantie 2011.
- ✓ Herinrichting NCB-laan naar 30 km gebied: gepland voor 2011/2012 nadat Sluisstraat klaar is.
- ✓ Herinrichting Heilig Hartplein naar 30 km gebied en andere verkeersstructuur: gepland voor 2012, nadat NCB-laan klaar is.
- ✓ Oranjewijk: herstructurering woonwijk: samenwerking tussen gemeente en woningbouwvereniging.

#### Projecten die nog onzeker zijn

Onderstaande projecten verkeren nog in de onderhandelingsfase dan wel zijn vanwege de situatie op de woningbouwmarkt onzeker.

- ✓ Locatie Tiemstra: onderhandelingen lopen: betreft circa 12 grondgebonden woningen en 15 appartementen met eventueel een gemengde functie op begane grond.
- ✓ Vaticaan, eigendom gemeente na verwerving; randvoorwaarden worden opgesteld; betreft perceel op begane grond met gemengde functies en 8 tot 12 appartementen; deel terrein bestemd voor openbaar parkeren.
- ✓ Dorshout: ontwikkeling naar woningbouw en kantoren/bedrijven. Het exacte aantal is nog niet bekend. Het linker gedeelte is bestemd voor kantoren en bedrijven; de rest heeft wonen bestemming.
- ✓ Locatie oude Fiat garage: plan is in de verkoop; het betreft de bouw van 14 grondgebonden woningen.
- ✓ Campanula: woningbouwproject, ligt al geruime tijd stil.

## 2.2 Het projectalternatief: gebiedsontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein

Tegenover ontwikkelingen in het nulalternatief staan de ontwikkelingen in het projectalternatief: de gebiedsontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein inclusief vestiging van een cultuurcluster. Deze ontwikkelingen starten met de vestiging van MiK en PB op basis van een vloeroppervlak dat overeenkomt met hun huidige programma (circa 3000 m<sup>2</sup> BVO). De ruimte wordt gecombineerd met een jongerencentrum (600 m<sup>2</sup> BVO). In de loop van de tijd zal hier ook een theater aan worden toegevoegd. Voor de goede orde: de deelnemers aan het hieronder beschreven Mission Statement hebben aangegeven niet bereid te zijn naar de Noordkade over te stappen op basis van hun huidige programma.

De vestiging van dit cultuurcluster zal naar men verwacht de vestiging van andere culturele, leisure en educatieve instellingen en van kleinschalige bedrijvigheid tot gevolg hebben. In welk mate en in welke tempo vulling van het gehele gebied plaats vindt is echter onzeker. Een aantal potentiële partners heeft intussen gezamenlijk een mission statement uitgebracht over invulling van het cultuurcluster onder de naam COEK en met een architectenbureau een plan uitgewerkt. Dit COEK plan kent een uitgebreider programmatische invulling (circa 8000m<sup>2</sup> BVO) van het cultuurcluster dan de eerdere variant met sec ruimtes voor PB, MiK en Jongerencentrum.

Omdat we zonder nader marktonderzoek geen uitspraak kunnen doen over de snelheid waarmee het gehele gebied gevuld gaat worden met gebruikers hanteren we twee scenario's: 'beperkte ontwikkeling' en 'continue groei'. Daarmee brengen we de gevolgen en risico's van de gebiedsontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein in kaart.

**In de verdere bespreking van het projectalternatief onderscheiden we twee scenario's en twee varianten:**

1. **Variant 1: gebaseerd op het huidig programma PB & MiK + jongerencentrum (3600 m<sup>2</sup>)**
2. **Variant 2: gebaseerd op de mission statement COEK met een uitgebreider programma (8000m<sup>2</sup>)**

Deze twee varianten onderzoeken we binnen twee scenario's te weten:

1. Scenario: beperkte ontwikkeling
2. Scenario: Continue groei.

### 2.2.1 Scenario 1: beperkte ontwikkeling

Dit scenario bevat de gebiedsontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein in eerste instantie bestaande uit PB, MiK, een jongeren centrum en in de loop van de tijd een theater. Om deze partijen een geschikte huisvesting op de Noordkade te verschaffen zullen een aantal investeringen gedaan moeten worden in twee gebouwen: het Hoofdkantoor en de Mengerij. De kosten hiervoor zijn volgens de firma van de Ven circa € 5 mln<sup>4</sup>. Daarbij is uitgegaan van 1.400 euro aan renovatiekosten per vierkante meter. In totaal is circa 3.600 m<sup>2</sup> BVO gereserveerd voor het Pieter Brueghel, MiK en het jongeren centrum. Tevens wordt in dit scenario geïnvesteerd in een theater.

Daarnaast bestaat er een variant COEK waarin naast PB, MiK en jongeren centrum van meet af aan ruimte gereed wordt gemaakt voor andere culturele, educatieve en commerciële partijen. In dat geval wordt vanaf de start geïnvesteerd in circa 8000 m<sup>2</sup> BVO. De kosten en risico's daarvan zijn uiteraard groter dan de eerdere stapsgewijze aanpak. Naast deze 8000 m<sup>2</sup> wordt ook ruimte gereserveerd voor een theater. De vorm waarin dat plaatsvindt kent echter nog vele varianten (zie rapportage Fakton).

De overgebleven ruimte in de gebouwen van het cultuurcluster kan met minimale investeringen gebruikt worden voor een reeks van activiteiten die samenhangen met cultuur. Te denken valt aan: muziekevenementen en gebruik door de creatieve industrie. Zolang er geen grootschalige investeringen gedaan worden zal de huur voor deze ruimtes laag zijn: € 10-30 per m<sup>2</sup>. Volgens van de Ven is er voldoende vraag naar deze ruimtes voor een dergelijke lage prijs. Uit de contacten met de gemeente blijkt dat er nu al belangstelling voor bestaat, maar er is hier nog geen haalbaarheidsonderzoek naar gedaan.

De vraag naar grotere en betere ruimtes en met name voor commerciële partijen komt in dit scenario uiterst langzaam van de grond. Er worden weliswaar een aantal evenementen en verschillende aanverwante activiteiten jaarlijks georganiseerd, maar een volwaardig foodcluster met als drager een vers markt met veel verse artikelen komt voorlopig niet van de grond. Er vinden slechts kleinschalige activiteiten plaats.

Daardoor vertraagd het proces van renovatie van de gebouwen. Stapje voor stapje zal de gebiedsontwikkeling zich weliswaar uitbreiden maar dit gaat uiterst langzaam door het gebrek aan commerciële partijen. We gaan er in dit scenario vanuit dat het meer dan 30 jaar gaat duren alvorens het cultuurcluster vol komt te zitten, waarbij we tevens een marge hebben ingebouwd voor leegstand (in eerste instantie nemen we hier 10%).

Vanwege de langzame en weinig energerende ontwikkeling in gebied I komt ook de ontwikkeling van gebied II onder druk te staan. Het aantal bezoekers is beperkt hetgeen het minder aantrekkelijk maakt voor de ontwikkeling van horeca, educatieve of andere leisure activiteiten. Dergelijke plannen worden daarom voorlopig in de ijskast gezet. Om toch een rendement te behalen besluit de eigenaar gebied II voor licht industriële activiteiten te benutten. Om aan die functie te voldoen zal de eigenaar naar verwachting plannen ontwikkelen zoals het plaatsen van een aantal nieuwe loodsen voor opslag en distributie.

<sup>4</sup> Dit bedrag is afkomstig van het voorstel van de firma v.d.Ven aan de gemeente in haar brief van 24 november 2010 waarin hij een aanbod doet voor onderkomen van PB, MiK op basis van hun huidige programma plus een inschatting van de ruimte voor het jongeren centrum, totaal circa 3600 m<sup>2</sup> BVO.

Ruimtelijk betekent dit dat de gebiedsontwikkeling wel van de grond komt en ook voordelen heeft door clustering van cultuur maar weinig fysieke connectie heeft met het 2<sup>e</sup> centrumpool gebied, waardoor de ontwikkeling van een 2<sup>e</sup> pool vertraagd.

### 2.2.2 Scenario 2: continue groei

Binnen het scenario continue groei is sprake van een doorgaande gebiedsontwikkeling inclusief cultuurcluster overeenkomstig de organische groei die geschetst worden in het masterplan CHV terrein. De ontwikkeling start met de activiteiten van PB, MiK, jongerencentrum en in de loop van de tijd een theater en groeit uit tot een combinatie van cultuur en leisure activiteiten waaronder een volwaardige foodcluster waar een aantal kleinere partijen en een of meer vers markten zich specialiseren in kwalitatief betere fresh food producten, kook clinics etc. Ook een food academy zou hier een plaats kunnen krijgen. Deze deels commerciële activiteiten maken het bedrijfsmatig aantrekkelijk om de gebouwen te renoveren met behoud van de industriële achtergrond en samenhang. Fresh food markten zijn populair in een aantal grote steden en zouden goed passen in dit concept. Het is echter niet duidelijk of de Veghelse markt voldoende groot is om een dergelijk concept van de grond te krijgen. Daartoe zou marktonderzoek moeten worden gedaan.

De gerenoveerde ruimtes zullen naar verwachting zo'n € 150-200 per m<sup>2</sup> huur per jaar op kunnen leveren. Dat geeft meer dan voldoende ruimte om de investeringen voor renovatie financieel haalbaar te maken en lijken aan te sluiten bij het prijsniveau van Veghel.

Op gebied II (het middengebied tussen cultuurcluster en Kop van de Haven) ontwikkelt zich een parallel proces. Op deze plek kan zich bijvoorbeeld een familierestaurant vestigen. Door de toestroom van publiek wordt vestiging van andere activiteiten zoals creatieve en innovatieve industrie aantrekkelijk.

De ontwikkeling van het cultuurcluster en het middengebied zorgt tezamen met de geplande ontwikkelingen rond het Heilig Hartplein voor dat het gebied zich langzaam ontwikkelt tot een steeds grotere 2<sup>e</sup> centrum-pool.

Evenals in scenario 1 voegen we hier een variant toe gebaseerd op de voorstellen van COEK. Daarbij worden vroegtijdig ruimtes klaargemaakt voor cultuur en leisure (zie scenario 1). Zo'n vroegtijdige investering helpt uiteraard de aantrekkelijkheid van het gebied en past beter bij scenario 2 (continue ontwikkeling). Zoals eerder gezegd houdt deze vroegtijdige investering ook meer risico's in.



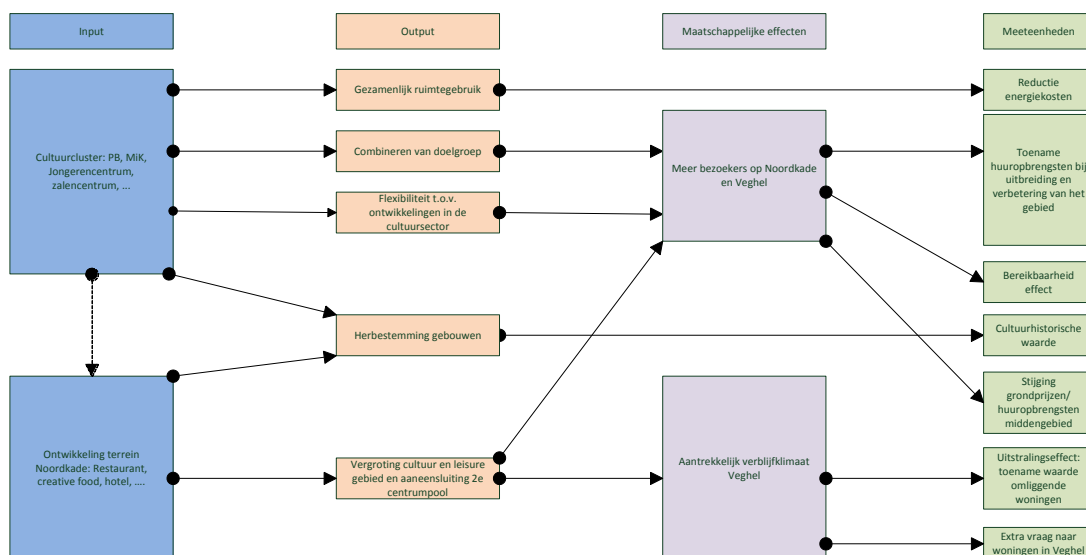
# Hoofdstuk 3

## De maatschappelijke kosten en baten

- ✓ De gebiedsontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein heeft een reeks van maatschappelijke effecten ten gevolg. In dit hoofdstuk beschrijven wij deze effecten en in zoverre mogelijk schatten we de omvang van die effecten in.

### 3.1 Overzicht effecten

In onderstaand schema tonen we de samenhang tussen investeringen en effecten en de wijze waarop we die effecten meten.



De input bestaat uit de ontwikkeling van het cultuurcluster en afhankelijk van het succes daarvan de ontwikkeling van het middengebied.

Als gevolg van deze input ontstaan er mogelijkheden voor gezamenlijk en flexibel ruimtegebruik voor doelgroepen; krijgen gebouwen een herbestemming en ontstaat een aaneengesloten 2<sup>e</sup> centrumpool met culturele, educatieve en leisure activiteiten (output in termen van fysieke veranderingen). Ook kan er een efficiëntie-effect ontstaan in termen van energiegebruik.

Die fysieke veranderingen leiden allereerst tot meer bezoek op de Noordkade. Afhankelijk van de ontwikkeling gaat het om een verschuiving binnen Veghel, maar ook om extra bezoek aan Veghel. Extra bezoek leidt tot een reeks van effecten in termen van meer huuropbrengsten of hogere grondwaarden vanwege extra bestedingen. Hoe groter dat bezoekersaantal des te groter de toename van die waarden. Daarnaast zullen bezoekers minder ver hoeven te reizen (bereikbaarheidseffect). De ontwikkeling leidt verder tot extra behoud van het industrieel erfgoed van Veghel. En tenslotte bestaat de mogelijkheid dat de toegenomen aantrekkelijkheid van Veghel ook leidt tot meer vraag naar woningen binnen Veghel.

Deze ontwikkelingen in het projectalternatief hebben ook repercussies op de Middegaal en huidig winkelcentrum. Op de Middegaal zullen culturele activiteiten verdwijnen in plaats van toenemen. Voor het winkelcentrum geldt dat een 2<sup>e</sup> centrumpool zowel risico's als kansen kan opleveren.

Een bijzonder effect dat niet in het schema wordt besproken is dat van de toestroom van subsidies. De in ontwikkeling zijnde plannen passen deels goed in een aantal programma's en leveren en kunnen tot extra inkomsten leiden voor de gemeente Veghel.

Hieronder bespreken we de verschillende maatschappelijke effecten. We beginnen daarbij met de bedrijfs-economische effecten en gaan vervolgens in op de uitstralingseffecten naar omliggende gebieden en andere maatschappelijke effecten voor Veghel.

## 3.2 Bedrijfseconomische effecten:

### 1. Kosten en opbrengsten van het cultuurcluster

#### **Variant1: gebaseerd op het huidige programma van PB en MiK plus ruimte voor het jongeren centrum**

De kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling op de Noordkade en Heilig Hartplein bestaan uit de investering- en onderhoudskosten in gebied I die nodig zijn om de verschillende cultuur en leisure activiteiten qua huisvesting mogelijk te maken. We gaan ervan uit dat de benodigde investering 1 jaar voorafgaat aan de (huur)opbrengsten. De investering om het **PB, MiK en het jongeren centrum** te kunnen huisvesten bedraagt circa 5 miljoen.

We gaan er in onze berekeningen van uit dat er een aantal investeringen gedaan moeten worden (en reeds gedaan zijn) in de vorm van aankoop van grond. Die investeringen leveren een rendement op in de vorm van huuropbrengsten<sup>5</sup>. In de berekeningen is uitgegaan van een huuropbrengst die 5% rendement op het geïnvesteerde kapitaal oplevert. Die vereiste huuropbrengst plus de onderhoudskosten vormen de kosten van investering en gebruik van het cultuurcluster.

Aan de inkomsten kant is in de berekeningen ervan uitgegaan dat de huurafrachten in het nieuwe onderkomen gelijk zijn aan die in de oude onderkomens van PB en MiK.

Voor het jongeren centrum geldt dat we slechts zicht hebben op de investeringskosten (€ 0,8 miljoen) en nog niet op de exploitatie. Omdat het jongeren centrum zowel in de nul- als in de projectsituatie tot stand komt bestaat er echter geen verschil in kosten en baten.

**Kosten voor theater** zijn door de firma Facton berekend. Daarbij zijn inschattingen gemaakt van investerings- en onderhoudskosten van het huidige gebouw (0-situatie) en van een drietal alternatieve theater vormen op de Noordkade. Deze drie zijn alle qua omvang en gebruik onvergelykbaar met het huidige theater (0-situatie). Verwacht mag worden dat de verschillende alternatieven ook verschillende opbrengsten genereren. Omdat opbrengsten niet zijn ingeschat zijn ook deze varianten niet vergelijkbaar. In een poging toch enig houvast te krijgen hebben we de volgende gedachte ontwikkeld:

Het huidige gebouw dient opgeknapt te worden en bevat circa 500 stoelen. De investeringskosten daarvan worden geraamd door Fakton tussen de € 6 en € 9 mln. Als we een zelfde grootte theater (500 stoelen) neer zouden zetten op de Noordkade schatten we de kosten (op basis van de Facton varianten) daarvan tussen de € 6 en € 12 mln. De exploitatiekosten zouden naar verwachting bij eenzelfde aantal stoelen vergelijkbaar

<sup>5</sup> Deze bedrijfseconomische berekeningen zijn gebaseerd op berekeningen die de firma van de Ven heeft aangeleverd. Om praktische redenen is hierbij uitgegaan van een stroom van jaarlijkse huuropbrengsten. Een alternatieve aanpak was het gebruik van een eenmalige investering. Omdat de MKBA toekomstige effecten kapitaliseert (constante waarde) is er echter geen verschil in uitkomst tussen beide methoden.

moeten zijn. Dat betekent dat de kosten op de Noordkade iets groter kunnen uitvallen of in ieder geval onzekerder zijn. Integratie van het theater met andere activiteiten zou eventueel een iets gunstiger beeld kunnen opleveren. Om met grotere zekerheid uitspraken te doen dienen zowel kosten als opbrengsten inzichtelijk te worden gemaakt.

In de loop van de tijd zal het gehele gebied (de gebieden A1 en A2 uit het masterplan CHV) ontwikkeld worden. De periode waarin het gebied zich ontwikkeld is afhankelijk van het scenario binnen het projectalternatief. In het scenario 'beperkte ontwikkeling' gaan we ervan uit dat de ontwikkeling traag verloopt en pas in 2050 het gehele cultuurcluster opgevuld kan worden met culturele en/of leisure en aanverwante functies. In het scenario 'continue groei' gaan we uit van een snellere ontwikkeling; een ontwikkeling zoals beschreven in het masterplan CHV terrein Veghel (met een voltooide ontwikkeling in 2035). Verder nemen we aan dat de ontwikkeling lineair verloopt, wat zoveel zegt dat het gebied zich geleidelijk ontwikkelt. In meer economische termen zeggen we dat renovatie plaatsvindt in pas met de toename van de vraag. Daarmee is het risico voor een grote overinvestering beperkt.

Voor de jaarlijkse huurprijs van de gerenoveerde ruimtes gaan wij uit van 150 euro per m<sup>2</sup>. Voor de ruimtes waarin geen grote renovatie heeft plaatsgevonden wordt uitgegaan van een opbrengst van € 10 per m<sup>2</sup>. De investeringskosten in renovatie in het cultuurcluster wordt geschat op 1.400 euro per m<sup>2</sup>. Bovenstaande getallen zijn inschattingen van de firma van de Ven en kennen een mate van onzekerheid. Voor de ingeschatte 1.400 renovatie kosten geldt dat dit ook het getal is dat Fakton gebruikt na controle.

In tabel 1 hebben we voor de kosten en opbrengsten voor het cultuurcluster in kaart gebracht. Hiervoor hebben we gekeken naar de kosten en opbrengsten over een periode die loopt van 2014 tot aan 2060. Bij de berekeningen gaan we ervan uit dat PB en MiK en jongerencentrum zich in 2015 vestigen op het terrein, en de investeringen die nodig zijn om deze huisvesting mogelijk te maken plaats vinden in 2014. De waarden die zijn gepresenteerd betreffen de contante waarden voor het jaar 2014<sup>6</sup>. Aan de opbrengsten kant hebben wij rekening gehouden met een leegstandspercentage van 10%.

<sup>6</sup> Dat wil zeggen de toekomstige stroom van kosten en opbrengsten teruggebracht naar waarden in 2014 via een discontovoet.

**tabel 1 Bedrijfseconomische kosten en baten gebiedsontwikkeling Noordkade en Heilig Hartplein, netto contante waarde 2014-2060 (variant 1)**

	Scenario beperkte ontwikkeling	Scenario continue groei
<i>Kosten</i>		
○ Investeringskosten PB / MiK	€ -8.400.000	€ -8.400.000
○ Investeringskosten Jongeren centrum	€ -800.000	€ -800.000
○ Investeringskosten overig terrein	€ -17.200.000	€ -22.900.000
○ Onderhoudskosten	€ -4.300.000	€ -4.300.000
<i>Opbrengsten</i>		
○ Huurafrachten PB/MiK	€ 9.800.000	€ 9.800.000
○ Huurafrachten Jongeren centrum	+PM	+PM
○ Opbrengsten geïnvesteerde grond	€ 25.400.000	€ 36.500.000
○ Opbrengsten niet-geïnvesteerde grond	€ 2.800.000	€ 2.000.000
		+
<b>Eindsaldo cultuurcluster</b>	<b>€ 7.300.000 + PM</b>	<b>€ 11.900.000 + PM</b>

**Let wel: de bedragen beschrijven de som van toekomstige (verdisconteerde) waarden van 2014 tot 2060. In de eerste jaren zal er verlies gemaakt worden omdat kosten voor uitlopen op de baten en om dat de baten pas in de loop van de jaren groter worden.**

In dit overzicht zijn de kosten en opbrengsten van het theater niet opgenomen omdat de alternatieven onvergelykbaar zijn. De indruk bestaat dat de kosten voor theater op de Noordkade hoger zijn of althans onzekerder. Dit dient nader te worden uitgezocht.

Wanneer we naar het eindsaldo kijken zien we dat dit voor zowel het scenario 'beperkte ontwikkeling' als het scenario 'continue groei' positief is. De snellere opvulling van het terrein in het scenario 'continue groei' zorgt ervoor dat in een eerder stadium opbrengsten gegenereerd worden van culturele en/of leisure functies. Parallel hieraan geldt dat ook de investeringen in een eerder stadium gemaakt moeten worden.

#### **Variante 2: De COEK-variant**

Naast onze oorspronkelijke berekeningen laten we hier ook de bedrijfseconomische kosten zien van de invulling van het gebied volgens de wensen van COEK.

In de notitie die is opgesteld door het bureau Fakton wordt uitgegaan van een cultuurcluster dat ca. 8.000 m<sup>2</sup> groot is. Hiervoor is gebruik gemaakt van een schets door architectuurbureau VOSS. Wanneer we kijken naar deze plannen zien we dat hier de plannen voor COEK niet alleen bestaan uit het PB, MiK en een jongeren centrum, maar ook uit andere verenigingen, instellingen en commerciële partijen. In onze eigen variant hebben wij kosten voor het klaarmaken van ruimtes voor deze overige partijen niet van meet af aan meegenomen in ons rekenmodel. In dat model zijn we uitgegaan van een gefaseerde binnenkomst van deze overige partijen.

Wanneer we kijken naar de plannen voor COEK mogen we stellen dat deze overige verenigingen/instellingen ca. 4.000 m<sup>2</sup> BVO krijgen toegedeeld. De opbrengsten (in de vorm van huurafrachten) die dit deel van het cultuurcluster opleveren zijn voor ons niet duidelijk, waardoor wij ze als PM post hier hebben opgenomen. In het oorspronkelijke rekenmodel werd deze 4.000 m<sup>2</sup> geleidelijk gevuld, met huuroopbrengsten van € 150 per m<sup>2</sup> (met een leegstand van 10% leverde dit in het oorspronkelijke model € 540.000 per jaar op). Daarnaast zijn wij in het oorspronkelijke model uitgegaan van een geleidelijke investering van het oppervlak, wat door

verdiscontering leidt tot lagere investeringskosten in het gebied. In onderstaande tabel worden de bedrijfseconomische resultaten weergegeven voor de COEK variant.

**tabel 2 Bedrijfseconomische kosten en baten gebiedsontwikkeling Noordkade en Heilig Hartplein, netto contante waarde 2014-2060 (variant 2)**

	Scenario beperkte ontwikkeling	Scenario continue groei
<i>Kosten</i>		
○ Investeringskosten PB / MiK	€ -8.400.000	€ -8.400.000
○ Investeringskosten Jongeren centrum	€ -800.000	€ -800.000
○ Investeringskosten overig COEK cluster	€ -5.600.000	€ -5.600.000
○ Investeringskosten overig terrein	€ -14.700.000	€ -19.700.000
○ Onderhoudskosten	€ -4.300.000	€ -4.300.000
<i>Opbrengsten</i>		
○ Huurafrachten PB/MiK	€ 9.800.000	€ 9.800.000
○ Huurafrachten Jongeren centrum	+PM	+PM
○ Opbrengsten overig COEK cluster	+PM	+PM
○ Opbrengsten geïnvesteerde grond	€ 21.800.000	€ 31.300.000
○ Opbrengsten niet-geïnvesteerde grond	€ 2.400.000	€ 1.700.000
<b>Eindsaldo cultuurcluster</b>	<b>€ 200.000 + PM</b>	<b>€ 4.000.000 + PM</b>

## 2. Kosten en opbrengsten van het middengebied

Het middengebied (gebied II) wordt gevormd door het gebied tussen het cultuurcluster en Kop van de Haven. Voor dit gebied geldt net als het cultuurgebied dat de precieze invulling van het gebied nog niet duidelijk is. In scenario 1 (beperkte ontwikkeling), waarin we ervan uitgaan dat de ontwikkeling achterblijft, zal het gebied mogelijk een industriële bestemming hebben.

In scenario 1 gaan we ervan uit dat de grondwaarde niet toe zal nemen en dus op hetzelfde niveau zal blijven als de huidige waarde. Van de Ven heeft aangegeven dat een vierkante meterprijs van 170 euro reëel is voor de huidige verkoopwaarde van de grond, wat inhoudt dat de huidige waarde van het middengebied circa 3,2 miljoen euro is. Hierbij zijn we uitgegaan van een oppervlakte van 19.250 m<sup>2</sup>, de gemiddelde bandbreedte van het bruto vloeroppervlak van de gebieden B1, B2 en B3 uit het Masterplan CHV terrein Veghel. De vraag is hier nog wel of deze grondprijs reëel is voor de braakliggende gebieden van het middenterrein.

In scenario 2 (continue groei) gaan we uit van een ontwikkeling zoals geschetst in de visie uit het Masterplan CHV terrein Veghel. Dit betekent dat het middengebied wordt ingevuld met culturele en leisure activiteiten en bedrijvigheid die in die omgeving floreert. Hierbij ontstaat synergie zodat geheel van het terrein meer is dan de som van de individuele organisaties.

Om de bedrijfseconomische effecten in kaart te brengen hebben we enkele aannames gedaan:

- De ontwikkelingskosten zijn gelijk aan die van het westelijke gebied, namelijk € 1.400 per m<sup>2</sup>

- De onderhoudskosten zijn evenredig met die van het westelijk gebied. Het verwachte bebouwde oppervlak van het middengebied schatten we, net als het cultuurcluster, op ongeveer 60% van de 32.000 m<sup>2</sup>. De onderhoudskosten zijn dan ongeveer 150.000 euro per jaar.
- De opbrengsten van gebouwen (met een functie van het type cultuur en leisure) zijn ook voor het middengebied € 150 per m<sup>2</sup> per jaar.
- De ontwikkelingssnelheid van het middengebied is gelijk aan de ontwikkelingssnelheid van het westelijk gebied.
- De kosten gaan één jaar voor de baat uit (m.a.w. er moet eerst geïnvesteerd worden voordat inkomsten gegenereerd kunnen worden)
- Ook de mate van vulling van het middenterrein is onzeker waardoor wij rekenen met een 10% leegstand.
- In de jaren waarin het terrein zich ontwikkeld kunnen de delen van het terrein waarin niet geïnvesteerd wordt, verhuurd worden tegen 10 euro per m<sup>2</sup> per jaar.

De totale verdisconteerde kosten en opbrengsten van het middenterrein zijn hieronder weergegeven:

**tabel 3 Bedrijfseconomische kosten en baten middengebied bij scenario continue groei, netto contante waarde 2014 - 2060**

<i>Kosten</i>	
○ Investeringskosten	€ -15.500.000
○ Onderhoudskosten	€ -2.500.000
<i>Opbrengsten</i>	
○ Opbrengsten geïnvesteerde grond	€ 24.700.000
○ Opbrengsten niet-geïnvesteerde grond	€ 1.300.000 +
<b>Eindsaldo middengebied</b>	<b>€ 8.000.000</b>

### 3.3 Uitstraling naar de gebieden erom heen

De ontwikkeling van het gebied op de Noordkade en Heilig Hartplein zal de directe omgeving een stuk aantrekkelijker maken voor bewoning. Voor een deel gaat het om woningen die direct uitzicht hebben op het terrein. In plaats van uitzicht op het deels verouderde industriële panden en de activiteiten daaromheen kijkt men uit op deels gerenoveerde panden. Daarnaast geldt dat de woningen minder last hebben van industriële activiteiten terwijl ze wel gebruik kunnen maken van de culturele en leisure voorzieningen in de omgeving.

Om dit effect te berekenen hebben we gebruik gemaakt van bestaand onderzoek naar de invloed van industrie en cultuur op het woongenot en de daar aangekoppelde prijsontwikkeling.

### Effecten van Cultuur en industrie en op de omgeving

Een drietal onderzoeken werpen enig licht op de relaties cultuur, industrie en woningwaarde:

1. **Volgens het onderzoek De prijs van de plek van PBL: bepaald het percentage nabijgelegen bedrijventerreinen de woningwaarde** waarbij 100% bedrijventerrein de woningwaarde vermindert met € 313 per vierkante meter. Het volledig weghalen van de bedrijven op en rond de Noordkade zou een woning van 150 m<sup>2</sup> met circa € 45.000 doen toenemen. Bij het gebruik van deze informatie dient men zich bewust te zijn het verschil in prijzen niet alleen afkomstig is van de nabijheid van industrie maar evenzeer van het ontbreken van voorzieningen. Bovendien geldt bij de Noordkade dat niet om het volledig weghalen van industriële terreinen maar slechts om een deel daarvan: zeg maximaal 50%. Als zodanig zou de waardetoeename maximaal de helft zijn (€ 22.500) hetgeen overeenkomt met circa 10% van de woningwaarde.
2. **Uit het onderzoek Stad en Land van CPB & Atlas voor gemeente: blijkt dat 100 extra theatervoorstellingen of concerten binnen een half uur reizen 16 euro aan extra waarde per vierkante meter BVO oplevert.** Het gaat in ons geval allereerst om de concentratie van cultuur binnen Veghel. Daarnaast vindt er naar verwachting een beperkte verschuiving tussen lokaal (5 minuten reizen) en verder weggelegen (20 minuten reizen) activiteiten plaats. Maar zelfs dan zal het niet om 100 extra lokale voorstellingen gaan maar slechts een deel daarvan. En tenslotte geeft het onderzoek aan dat het effect met name geldt voor grootstedelijke gebieden en niet zonder meer kan worden toegepast op landelijk gebied. De vertaling van de 16 euro naar (alle) woningen in Veghel hebben we daarom niet uitgevoerd. **Wel blijkt uit het onderzoek dat cultuur een positieve uitstraling heeft op de aantrekkelijkheid van de omgeving.**
3. **Volgens een wat ouder onderzoek van PBL (De waarde van de kantooromgeving) naar de invloed van voorzieningen op de aantrekkelijkheid van kantoorlocaties** geldt dat een toename (x10) van het aantal theaters of musea in de nabijheid 9,8% stijging van de huren tot gevolg heeft. Er vindt waarschijnlijk nauwelijks of geen toename van het aantal theaters plaats. Als we desondanks uitgaan van een toename van 1 dan spreken we nog maar over een effect van circa 1% stijging huren.

Op basis van bovenstaand veronderstellen we dat het verminderen van het industrieel gebruik en het extra aanbod aan voorzieningen gezamenlijk tot een effect van 5 – 10% heeft.

Uit die onderzoeken leiden wij af dat met name het verminderen van het percentage industriële activiteit in de buurt een positief effect heeft op de woningvraag. Het extra cultuuraanbod is weliswaar positief maar relatief klein en geldt waarschijnlijk alleen voor de woningen in de directe omgeving. De schattingen lopen grofweg uiteen tussen de 5 en 10% van de woningwaarde. We gaan in onze berekeningen uit van een stijging van de woningwaarde van 7%.

Voor het aantal woningen waarvoor wij verwachten dat de woningwaarde zal stijgen hebben we gekeken naar drie verschillende type woningen:

- De reeds bestaande woningen in een straal van 200 meter. We hebben hiervoor gekozen voor de woningen die zich bevinden in de postcodegebieden 5462BD en 5642CD, wat ons brengt tot een totaal van 25 woningen. Voor de gemiddelde woningwaarde zijn wij uitgegaan van een bedrag van € 250.000.
- De geplande woningen in het Hof van Veghel ([www.hofvanveghel.nl](http://www.hofvanveghel.nl)), een project voor 14 nieuwbouw eengezinswoningen. De gemiddelde waarde van deze woningen ligt rond de € 320.000.
- De geplande woningen in het gebied Dorshout. Dit project is nog in een begin stadium en de aantallen zijn nog onzeker. Omdat het hier gaat om een grotere kavel dan het kavel van het Hof van Veghel, gaan we in onze berekeningen uit van 25 woningen. Als gemiddelde waarde hebben we de gemiddelde waarde van de woningen uit het project Hof van Veghel genomen.

Wanneer we uitgaan van 7% stijging van de waarde van de woningen die wij hierboven beschreven hebben komen we uit op een waardestijging van ongeveer 1,2 miljoen euro (een gespecificeerde berekening staat in tabel 4).

**tabel 4 Stijging woningwaarde**

Bestaande woningen	€ 437.000
Woningen Hof van Veghel	€ 267.000
Woningen Dorshout	€ 557.000 +
<b>Totale stijging woningwaarde</b>	<b>€ 1.261.000</b>

Deze stijging van woningwaarde vindt echter niet in 1 keer plaats omdat de ontwikkeling van het terrein een lang proces is en omdat het grootste deel van de woningen nog gebouwd moet worden. In dit geval faseren we de stijging van de waarde dan ook parallel aan de ontwikkeling van het gebied en nemen wij aan dat in 2035 de woningprijzen met 7% zijn gestegen. Voor de nog te bouwen woningen nemen wij aan dat de woningen in het Hof van Veghel in 2020 gerealiseerd zijn. Voor de woningen in het gebied Dorshout nemen we aan dat deze woningen in 2025 zijn gerealiseerd. **Dit alles brengt ons tot een contante waarde van de stijging van de woningwaarden met ongeveer € 700.000.**

### 3.4 Bereikbaarheidseffecten

Naast een invloed op de woningen in de buurt zal de ontwikkeling ook een effect hebben op de gebruikers van het gebied. Dat gebruik bestaat uit 2 delen:

1. Een verplaatsing van PB en MiK betekent dat de inwoners van Veghel voor culturele activiteiten naar de Noordkade moeten in plaats van de huidige locatie op de Middegaal. Om te onderzoeken of de inwoners van Veghel door de verplaatsing verder moeten reizen om aan culturele activiteiten deel te nemen hebben we de gemiddelde afstand berekend die een Veghelaar moet afleggen vanuit zijn/haar woning tot aan de Middegaal en tot aan de Noordkade. Deze berekening liet zien dat Noordkade gemiddeld zestig meter verder ligt dan de Middegaal, wat **de extra reistijd verwaarloosbaar** maakt (zeker wanneer we er van uit gaan dat niet iedereen van de culturele activiteiten gebruik maakt).
2. Naast de huidige gebruikers van de culturele activiteiten binnen Veghel, bestaat ook nog een groep Veghelaren die voor culturele activiteiten uitwijken naar plaatsen buiten Veghel. In het geval dat het terrein op de Noordkade en Heilig hartplein een succes wordt, hoeven deze mensen niet meer uit te wijken naar plaatsen als Eindhoven en Den Bosch maar kunnen deze mensen zich vermaken binnen de eigen gemeente. Zowel Strijp S (Eindhoven) als de Verkadefabriek (Den Bosch) liggen ongeveer op 20 kilometer afstand voor de gemiddelde Veghelaar. Theoretisch gezien hoeven deze mensen dus ongeveer 40 kilometer minder af te leggen voor het bezoek aan een culturele activiteit. Het waarderen van deze winst in reistijd is echter lastig doordat twee parameters onbekend zijn: het aantal mensen dat op dit moment uitwijkt naar andere gemeenten voor culturele activiteiten en het aandeel hiervan dat door het cultuurcluster dit niet meer gaat doen. Van dit aandeel kunnen we veronderstellen dat hoe beter het terrein zich ontwikkelt hoe groter dit aandeel zal zijn.



Een grove benadering

We veronderstellen dat momenteel 10% van de Veghelaren eens in de 2 maanden culturele activiteiten in Eindhoven of Den Bosch bezoekt. Wanneer 50% van deze groep door de verbeterde attractiviteit culturele activiteiten in Veghel gaat bezoeken, spreken we over ongeveer 1.500 inwoners. Hun verminderde reiskosten levert een besparing in termen van reistijd (4500 uur) en afgelegde kilometers (360.000 kilometer) op per jaar. In geld uitgedrukt komen we dan op een jaarlijkse besparing van € 54.000,-.

Gezien de vele aannames in deze berekening laten we de getallen weg. **De berekening laat echter zien dat het om een relatief klein bedrag gaat** dat bovendien pas een rol gaat spelen als het cultuurcluster tot wasdom is gekomen.

### 3.5 Efficiënt warmtegebruik

De nabijheid van de Campina fabriek maakt het interessant om de mogelijkheid van warmtegebruik van de fabriek te onderzoeken. Gebruik van reeds opgewerkte warmte zou efficiënt kunnen zijn en extra kosten en met name CO2 uitstoot kunnen vermijden. Het is echter verre van zeker dat deze warmte nuttig gebruikt kan worden voor bewoning. Het gaat hier om laagwaardige warmte die niet voldoende is voor bewoning en waarschijnlijk ook niet voor gebruik van het cultuurcluster. Bovendien geldt dat indien er gebruik gemaakt wordt van laagwaardige warmte dit zowel in het nulalternatief voor industriële activiteiten als in de projectsituatie voor cultuuractiviteiten het geval is. Er is in dat opzichte geen verschil tussen de alternatieven.

PM

### 3.6 Cultuurbehoud

Het cultuurbehoud behelst allereerst het behoud van het rijksmonument. **Het rijksmonument wordt in zowel het nulalternatief als het projectalternatief behouden en levert dus geen extra baat op.**

In het masterplan CHV terrein Veghel komt men tot een voorstel van een fraaie samenstelling van oud industriële gebouwen. Deze creëren een uitstraling die het gebied aantrekkelijk maakt en tot meerwaarde in termen van grondopbrengsten zal leiden (zie hierboven). Zover wij kunnen nagaan gaat hier niet om unieke architectonische waarden maar wel om typerend industrieel erfgoed voor Brabant. Vanuit de interesse dat dit erfgoed wordt bewaard is de provincie bereid een financiële bijdrage te leveren. Hoe groot en in welke vorm dit plaatsvindt is nog ongewis. Gedacht wordt aan een bijdrage t.b.v. risico afdekking. Een dergelijke constructie zou uitstekend passen in een strategie gericht op de realisatie van een succesvol gebiedsontwikkeling scenario. **Het zou er immers toe kunnen bijdragen dat nieuwe vestigers gemakkelijker naar de Noordkade en Heilig Hartplein komen indien hun risico deels is afgedekt.**

Op 7 juni is er ambtelijk en daarna bestuurlijk overleg met de provincie over de mogelijkheden van subsidiering. Specifiek wordt nu gedacht aan subsidies vanuit de Agenda van Brabant op basis van herbestemming industrieel erfgoed, en Culturele Hoofdstad 2018 (dit project vanuit de provincie is in mei gelanceerd). Voor beide opties geldt als doel het participeren van de provincie in de vorm van subsidie dan wel door middel van een investering.

### 3.7 Extra woningvraag

Een goedlopend cultuurcentrum binnen Veghel zou niet alleen kunnen rekenen op een groter aantal bezoekers en een prettiger verblijfsklimaat, maar zou eventueel ook reden zijn voor huishoudens uit Veghel om in plaats van buiten Veghel nu binnen Veghel een woning te gaan zoeken. Om een gevoel te krijgen van het aantal mensen dat eventueel extra in Veghel zal blijven kijken we allereerst naar het aantal mensen dat jaarlijks Veghel verlaat en de redenen waarom ze Veghel verlaten. Daartoe gebruiken we cijfers van het CBS over de mutatiestromen vanuit Veghel. De afgelopen vijf jaar hebben gemiddeld 1.150 personen de gemeente verlaten. Hiervan waren gemiddeld 370 personen tussen de 15-25 jaar, waarvan we mogen aannemen dat het grootste deel de gemeente heeft verlaten om te gaan studeren in een andere stad (dit komt ook naar voren in het woningmarktonderzoek in Veghel). We veronderstellen hiervoor dan ook dat het wel of niet ontwikkelen van het CHV-terrein geen invloed zal hebben op de keuze van deze personen om Veghel te verlaten.

In het woningbehoefte onderzoek Gemeente Veghel (RIGO, 2009) is verder uitgezocht welke redenen de inwoners van Veghel hebben om te verhuizen. Hierbij was één van de keuzemogelijkheden: de woonomgeving (betere voorzieningen, meer rust, minder overlast etc.). 26% van de geënquêteerden noemt de woonomgeving als één van de redenen om te verhuizen. Een levendig cultureel centrum zou kunnen betekenen dat een deel van deze verhuisgeneigden nu binnen Veghel op zoek gaat naar een woning. We veronderstellen nu dat 10% van de groep boven de 25 jaar die aangeeft dat de woonomgeving reden voor vertrek is in Veghel blijft wonen vanwege het nieuwe cultuurcluster en alles wat daarmee samenhangt. binnen Veghel gaat verhuizen in plaats van buiten Veghel. Dit komt neer op ongeveer 20 personen per jaar. Met de extra aanname dat een huishouden gemiddeld uit 2,5 personen bestaat, zou deze redenering leiden tot een extra woningvraag van 8 woningen per jaar.

Om de waarde van deze extra woningvraag in kaart te brengen moeten we nagaan wat de winst is van een extra woning in Veghel. Wanneer we ervan uitgaan dat de woningen nieuw gebouwd moet worden kunnen we de opbrengsten onderverdelen in:

- *Exploitatiekosten voor het bouwen van de woning:* In het onderzoek 'Succesvol binnenstedelijk bouwen' van het Economisch Instituut voor de Bouw is gekeken naar het gemiddelde exploitatiesurplus van 150 uitleglocaties in de periode 2004-2007. Hierin staat aangegeven dat dit gemiddeld 8.000 euro oplevert. Uitgaande van dit gemiddelde en een extra woningvraag van 8 woningen betekent dit dus zo'n 64.000 euro per jaar. We gaan er daarbij vanuit dat deze extra vraag pas tot stand komt rond 2020 als de gebiedsontwikkeling ook naar buiten toe enige vorm krijgt. Verdisconteerd met een percentage van 5,5% staat dit gelijk aan een contante waarde van ongeveer **€ 800.000 euro**. Wanneer we het exploitatiesurplus variëren van 5.000 – 10.000 euro, zien we een marge ontstaan van half tot 1 miljoen euro.
- *Jaarlijkse inkomsten in de vorm van belasting/subsidies:* Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de onroerende-zaakbelastingen, afvalstoffenheffingen en een veranderde verdeelsleutel voor subsidies van het Rijk (werkloosheid, gezondheid, etc.). Extra inkomsten in de vorm van onroerende-zaakbelasting worden berekend als een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Stel dat de waarde van de extra woningen gemiddeld 250.000 euro is en een eigenarenbelasting van 0.0798% (zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Veghel voor het jaar 2010). Doordat naar verwachting elk jaar het aantal extra woning stijgt, lopen de inkomsten vanuit deze belasting langzaam aan op. Wanneer we deze stijgende inkomsten verdisconteren komt dit uit op een netto contante waarde van ongeveer **€ 300.000**.

**Tezamen zou dit in potentie een extra baat voor de gemeente opleveren van circa € 1,1 miljoen.** Dit bedrag is echter omgeven door grote onzekerheid omdat we de werkelijke invloed op de woningvraag door een cultuurcluster niet kennen.

### 3.8 Kosten Middegaal

In de bedrijfseconomische kosten en opbrengsten zitten de kosten voor verhuizing van MiK reeds opgenomen. Echter in de nul-situatie worden deze kosten ook gemaakt omdat MiK dan naar PB op de Middegaal verhuist. Deze kosten worden door Falkon geschat tussen de € 2,5 – 3,5 miljoen.

Ook zijn er in het projectalternatief kosten opgenomen voor onderhoud van PB en MiK op de Noordkade. Deze zitten eveneens reeds in de bedrijfseconomische berekeningen van het projectalternatief verwerkt. Volgens Falkon zijn de onderhoudskosten op de Middegaal € 75.000 per jaar (tussen € 50.000 en 60.000 voor MiK en € 20.000 voor PB). De lage kosten voor PB zijn o.a. veroorzaakt doordat het pand bijna volledig is afgeschreven maar voorlopig wel nog gebruikt kan worden. De vraag is of dit een reëel beeld van toekomstige kosten geeft. Op de lange duur zal op enig moment ook in het bestaande gebouw geïnvesteerd moeten worden.

Het vertrek van PB en het niet komen van MiK op de Middegaal betekent het verlies van een culturele trekpleister op die locatie. De gebouwen liggen nu naast een sportcomplex en op enige afstand van woningen. Naar onze mening zal het vertrek van PB daarom geen negatieve uitwerking hebben op de omgeving. Bovendien hangt dit effect af van het toekomstig gebruik van het gebouw. Zover bekend is het niet de bedoeling dat het wordt afgebroken. Een eventueel gebruik voor horeca zou zelfs positieve effecten kunnen hebben voor de directe omgeving vanwege het verbeterde voorzieningenniveau die dan ontstaat. Indien het gebouw toch wordt afgebroken komen daar nog wel sloopkosten en eventueel kosten voor groen bij. Gebruikers uit de directe omgeving zullen wel verder moeten reizen naar PB (en MiK). **Dat effect is al meegenomen in de berekening van de bereikbaarheid en is gering.**

### 3.9 Effecten op het huidige centrum

Een potentieel belangrijk effect vormt de eventuele concurrentie of versterking van het huidige winkelcentrum ten gevolge van de komst van een tweede centrumpool. Concurrentie of synergie hangt uiteraard af van de invulling van de 2<sup>e</sup> centrumpool op Noordkade en Heilig Hartplein. Er is tot op heden geen marktonderzoek gedaan naar de behoefte van deze centrumpool en dus kunnen we slechts effect indicaties geven op basis van enkele referenties.

De ervaring in Roermond leert dat 2 centra elkaar kunnen versterken. De omzet in het centrum is met circa 15% gestegen door de komst van een nieuw centrum. Daarbij geldt dat de twee centra vlakbij elkaar liggen; dat de infrastructuur en parkeerplaatsen voor bezoek aan beide locaties gebruikt kunnen worden en dat de 2 winkelcentra tegelijkertijd zijn gepromoot.

De ervaring in Lelystad is minder positief. Het nabijgelegen Batavia Stad is een winkelcentrum dat gericht is op fashion outlet shoppen. De bezoekers zijn voor het overgrote deel van buiten Lelystad afkomstig en zijn gericht op zoek naar de outlets. De afstand tussen Batavia en het centrum van Lelystad is circa 3 kilometer. De grote afstand tussen polen en het verschil in doelgroep zorgen ervoor dat bezoekers nauwelijks gecombineerde trips maken. Met andere woorden er is geen spin off van Batavia voor het centrum maar ook geen duidelijk negatief effect.

In het algemeen geldt dat een dubbel centrum alleen onder bepaalde voorwaarden een versterkend effect kent. Die voorwaarden zijn:

- Het 2<sup>e</sup> centrum dient een aanvullend product te leveren wat niet elders in het oude centrum een plaats heeft
- De verbinding tussen de 2 centra dient aantrekkelijk te zijn voor bezoekers

- Het is zinvol om met de ontwikkeling van een 2<sup>e</sup> centrum ook het oude centrum op te knappen
- Het is van belang beide centra in samenhang te promoten en één organisatie daarvoor op te zetten

In principe zou daarmee een positief effect voor beide centra kunnen uitgaan waarbij detailhandel kan profiteren. Voor horeca geldt dat in zoverre men op dezelfde doelgroep uit is er wel enige vorm van concurrentie zal ontstaan. Daar staat tegenover dat een succesvolle formule het aantal bezoeken kan doen toenemen hetgeen een positief effect heeft op de horeca in het bestaande centrum.

Om een beter inzicht te krijgen in deze kansen en bedreiging adviseren we hiervoor marktonderzoek te laten verrichten. Vooralsnog hebben we geen effecten hiervoor berekend. PM

### 3.10 Totaaltabel kosten en opbrengsten, Netto Contante Waarde 2014-2060

In onderstaande tabel worden de maatschappelijke kosten en baten gepresenteerd van de alternatieven zoals RIGO die heeft opgesteld. In tabel 2 wordt vervolgens de kosten en baten opgesteld voor de COEK variant.

**tabel 5 Totaalbeeld maatschappelijk kosten en baten variant 1**

	Nulalternatief	Project alternatief	
		Beperkt scenario	Continue scenario
<b><u>Bedrijfseconomisch</u></b>			
<i>Locatie Middegaal</i>			
-Huisvestingskosten MiK	- € 3.000.000	-	-
-Onderhoudskosten Middegaal	- € 1.300.000	-	-
-Grondwaarde Middegaal	0	+PM	+PM
<i>Locatie Noordkade</i>			
Bedrijfseconomisch westelijk gebied (t.b.v. cultuurcluster)	€ 5.300.000 + PM	€ 7.300.000 + PM	€ 11.900.000 + PM
Bedrijfseconomisch middengebied	€ 3.300.000	€ 3.300.000	€ 8.000.000
<b><u>Externe effecten</u></b>			
Stijging woningwaarde	0	0	€ 700.000
Bereikbaarheidseffecten	0	Nihil	Klein
Reductie energiekosten	Klein	Klein	Klein
Cultuurbehoud	0	+PM	+PM
Extra woningvraag	0	0	€ 1.100.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.300.000 + PM</b>	<b>€ 10.600.000 + PM</b>	<b>€ 21.700.000 + PM</b>

Uit bovenstaande tabel kunnen geen directe conclusies worden getrokken omdat een aantal posten niet zijn uitgewerkt (PM) en de kosten en opbrengsten van theater ontbreken. De indruk bestaat dat de bedrijfseconomische effecten overheersen. Op basis van de huidige cijfers lijkt het project bedrijfseconomisch van deze variant haalbaar. Andere maatschappelijke effecten zijn qua omvang beperkt.

In de volgende tabel (6) zijn de maatschappelijke kosten en baten van de COEK variant beschreven. In vergelijking met variant 1 lijken het totaal van kosten en baten minder gunstig uit te komen. Dat wordt deels verklaard doordat het nu reeds investeren in 8000 m2 BVO een risico met zich meebrengt tegenover de eerste variant met stapsgewijze ont-

wikkeling. In hoeverre die stapsgewijze ontwikkeling technisch mogelijk is moet nader worden onderzocht. Ook geldt dat voor de extra 4000 m2 BVO die in variant 2 zijn opgenomen er geen opbrengsten zijn berekend. In potentie zouden we verwachten dat het grotere gebruik ook leidt tot meer huuropbrengsten. Gezien de onzekerheid daarover zijn die hier nog niet opgenomen.

**tabel 6 Totaalbeeld maatschappelijk kosten en baten variant 2 (COEK)**

	Nulalternatief	Project alternatief	
		Beperkt scenario	Continue scenario
<b><u>Bedrijfseconomisch</u></b>			
<i>Locatie Middegaal</i>			
-Huisvestingkosten MiK	- € 3.000.000	-	-
-Onderhoudskosten Middegaal	- € 1.300.000	-	-
-Terrein Middegaal	0	+PM	+PM
<i>Locatie Noordkade</i>			
Bedrijfseconomisch westelijk gebied (t.b.v. cultuurcluster)	€ 5.300.000 + PM	€ 200.000 + PM	€ 4.000.000 + PM
Bedrijfseconomisch middegebied	€ 3.300.000	€ 3.300.000	€ 8.000.000
<b><u>Externe effecten</u></b>			
Stijging woningwaarde	0	0	€ 700.000
Bereikbaarheidseffecten	0	Nihil	Klein
Reductie energiekosten	Klein	Klein	Klein
Cultuurbehoud	0	+PM	+PM
Extra woningvraag	0	0	€ 1.100.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.300.000 + PM</b>	<b>€ 3.500.000 + PM</b>	<b>€ 13.800.000 + PM</b>

✓ Hieronder geven we een overzicht van kansen, risico's en beheermaatregelen

# Hoofdstuk 4

## Risico's en beheermaatregelen

### 4.1 Overzicht van risico's, consequenties en beheermaatregelen

Alternatieven.	Risico's		Beheermaatregelen	K/B saldo NCW 2014-2060
	Onzekerheden	Consequenties		
Nul	<p>Het nulalternatief schetst de autonome ontwikkeling. Daarin is het plan opgenomen dat een 2<sup>e</sup> centrumpool ontstaat. Die ontwikkeling is echter onzeker. De geplande investeringen zijn niet voldoende om de ontwikkeling van een de 2<sup>e</sup> pool tot stand te brengen.</p> <p>Een 2<sup>e</sup> onzekerheid geldt de omvang en zwaarte van industriële activiteiten op de Noordkade.</p>	<p>Geen of minimale ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> pool. Ook de projecten om het Heilig Hartplein komen moeilijker van de grond.</p> <p>Een sterke toename van industriële ontwikkeling op de Noordkade kan extra verkeersbewegingen en geluidsoverlast tot gevolg hebben.</p>	<p>Meer sturing op de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> pool, hetgeen waarschijnlijk tot extra kosten in het nulalternatief leidt.</p> <p>Meer sturing op de bestemming op het CHV terrein.</p>	€ 4 mln.
project	<p>De grootste onzekerheid in het projectalternatief wordt gevormd door het tempo en de mate van vulling van het gebied met culturele, leisure, onderwijs en daarbij passende bedrijvigheid.</p>	<p>De uitstralingseffecten vallen tegen indien de ontwikkeling achterblijft.</p> <p>De individuele ontwikkeling van MiK en PB zijn afhankelijk van het algehele succes.</p> <p>De ontwikkeling van middengebied en aansluiting op 2<sup>e</sup> centrumpool onzeker.</p>	<p>Meer sturing van cultuuractiviteiten naar het gebied</p> <p>Consequent beleid. cultuurmakelaar</p> <p>afdekking risico nieuwe vestigers op basis van subsidies provincie</p> <p>marktonderzoek ruimte behoefte specifieke functies</p> <p>Creatie van een aangenaam loopgebied tussen gebieden om 2<sup>e</sup> centrumpool te versterken.</p> <p>Gelijktijdige ontwikkeling en promotie beide centra.</p> <p>Gezamenlijk optrekken van organisaties binnen Noordkade en tezamen met bestaande centrum</p>	<p>€ 11-22 mln. + pm (RIGO)</p> <p>en € 4-14 mln.(COEK)</p> <p>Hierin zitten nog niet de kosten en opbrengsten van verplaatsing theater</p>

Bovenstaande tabel toont de verschillen in risico's tussen wel of niet investeren in de gebiedsontwikkeling inclusief het cultuurcluster. Het toont tevens hoe die risico's beperkt kunnen worden en geeft wat de maatschappelijke meerwaarde is van investeren (€ 11-22 mln. versus 8 mln.). Hierin zijn nog niet alle kosten en baten verwerkt zoals is aangegeven. De berekende baten komen voor een belangrijk deel bij de investeerder in het terrein terecht hetgeen de firma van de Ven al dan niet gezamenlijk met de gemeente is. Voor een klein

gedeelte komen de baten bij huiseigenaren in de buurt en grondeigenaren en gemeente via verkoop van een beperkte aantal extra woningen hoewel dit laatste wel erg onzeker is.

## 4.2 Conclusies

Uit de MKBA volgt dat:

- ✓ het gefaseerd ontwikkelen bedrijfseconomisch haalbaar lijkt en
- ✓ de bedrijfseconomische risico's beperkt zijn
- ✓ Daarbij geldt echter wel dat de kosten en opbrengsten voor theater nog op vergelijkbare manier in kaart moet worden gebracht
- ✓ De plannen van de COEK variant kostbaarder is door de vroegtijdige inzet maar tevens positief is qua kansen voor samenwerking
- ✓ Het succes van het plan met name tot uitdrukking komt in een hogere (huur)waarde van de grond.
- ✓ Succes van het plan leidt tot een geringe extra waarde voor omliggende woningen.
- ✓ Er extra cultuurwaarde ontstaat door het behoud van Veghels industriële erfgoed. De waarde hiervan kunnen we afleiden van toekomstige subsidies.
- ✓ Het plan zal leiden tot meer bezoek binnen Veghel hetgeen een beperkt voordeel heeft voor bewoners van Veghel
- ✓ Het aantal vestigers in Veghel kan in beperkte mate worden vergroot
- ✓ De onzekerheid over het succes van het plan is afhankelijk van het tempo en de vulling van het gebied. Dit kan echter beïnvloed worden door een consequent beleid ten aanzien cultuurvestiging en professionele sturing op het aantrekken en samenstellen van het cultuurprogramma.
- ✓ Het risico kan tevens beperkt worden door marktonderzoek naar de behoeften aan bedrijfsruimten voor specifieke functies zoals cultuur, leisure, onderwijs en creatieve industrie in het gebied
- ✓ De onzekerheid over het succes van het plan kan verder verkleind worden via afdekking van risico's van nieuwe vestigers op de Noordkade en Heilig Hartplein door gebruik van subsidies van de provincie Noord-Brabant investeringen
- ✓ Tevens kan de 2<sup>e</sup> centrumpool het bestaande winkelcentrum versterken indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, zoals een aantrekkelijke verbinding en tezamen promoten van beide gebieden.

# Bijlage 1

## Lijst van geïnterviewden

- Workshop gemeenteambtenaren
- Firma Van de Ven
- Directeur Pieter Brueghel
- Dhr. Laurens Felix van het MiK
- Telefonisch contact met:
  - Ron van Zelst
  - Harry Cox
  - Eric Vrieling
  - Stephan Scheer
  - Joost van de Rakt
  - Juliëtte Hofman