

Bouwgrond in exploitatie

Algemeen

Het betreft grondexploitaties waarvoor een op uitvoering gebaseerde exploitatieopzet is vastgesteld. In deze complexen is per 1 januari 2018 totaal een bedrag geïnvesteerd van ca. € 44,7 miljoen.

De geplande verkopen vanaf 1-1-2018 tot eind 2027 bedragen ca. € 69,8 miljoen. Om deze verkopen te kunnen realiseren dient op basis van voorcalculatie nog ca. € 21,6 miljoen aan kosten gemaakt te worden. Dit betreft kosten i.v.m. verwerving, bouw- en woonrijp maken, planbegeleiding en rente.

Hieronder volgt een toelichting per grondexploitatie. NCW = Netto Contante Waarde

Hoenderbos/Velmolen

Verwacht einde exploitatie: 2022

Verwacht saldo: Voordelig ca. € 1,5 miljoen NCW per 1-1-2018

Voordelig ca. € 1,6 miljoen per einde 2022

Reeds tussentijds genomen winst t/m 2017: € 15,4 miljoen

Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 170.000,-

Toelichting:

Dit exploitatiegebied is gelegen in het midden van het uitleggegebied Uden-Zuid. Inmiddels is globaal 90% van het plangebied uitgegeven. Het laatste nog te ontwikkelen deel betreft het gebied links en rechts van de supermarkt (middengebied Velmolen III). Voorzien is de bouw van 50-60 woningen op ca. 9.900 m² uit te geven bouwterrein. De voorbereidingen voor het bestemmingsplan voor deze locatie zijn in volle gang. Verwacht wordt de eerste fase uit te geven in 2020.

De Ruiter (voorheen Nieuw Hoenderbos)

Verwacht einde exploitatie: 2022

Verwacht saldo: Voordelig ca. € 117.000,- NCW per 1-1-2018

Voordelig ca. € 130.000,- per einde 2022

Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 130.000,-

Toelichting:

Dit plangebied is gelegen ten zuidwesten van het plangebied Hoenderbos III en voorziet in de bouw van maximaal 165 woningen op ca. 39.000 m² uit te geven bouwterrein. Het bestemmingsplan is medio 2012 door de raad vastgesteld en medio 2013 grotendeels onherroepelijk geworden. Het plangedeelte met een wijzigingsbevoegdheid is door een besluit van de Raad van State niet onherroepelijk geworden. In 2013 is besloten om eerst voorrang te geven aan de ontwikkeling van het plangebied Velmolen-Oost. Eind 2016 is de

voorbereiding voor dit gebied weer opgepakt. Inmiddels is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Verwacht wordt de eerste fase uit te geven in 2019.

Velmolen-Oost

Verwacht einde exploitatie: 2021
Verwacht saldo: Voordelig ca. € 3,8 miljoen NCW per 1-1-2018
Voordelig ca. € 4,2 miljoen per einde 2021
Reeds tussentijds genomen winst: € 6,3 miljoen
Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 0,6 miljoen

Toelichting:

Voor dit gebied aan de oostelijke zijde van Uden-Zuid is in juni 2007 door de Raad een bestemmingsplan vastgesteld. Realisatie geschiedt door vaststelling van uitwerkingsplannen. Het totale plan voorziet in de bouw van ruim 700 woningen in verschillende prijsklassen. Inmiddels is ruim 80% van de geplande woningen gerealiseerd. Alle gronden ten behoeve van woningbouw is inmiddels verkocht maar circa 27.500 m² bouwterrein moet daarvan nog geleverd worden. Daarnaast is aan de oostzijde de bouw van een school gerealiseerd. Er is nog een bouwterrein van circa 700m² ten behoeve van maatschappelijke doeleinden beschikbaar. Verwacht wordt dat in 2020 de laatste kavels geleverd zullen worden.

Volkel-West II

Verwacht einde exploitatie: 2018
Verwacht saldo: Voordelig ca. € 200.000 NCW per 1-1-2018
Voordelig ca. € 200.000 per einde 2018
Reeds tussentijds genomen winst: € 162.500
Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 3.275,-

Toelichting:

Eind 2013 is bebouwing van dit gebied in voorbereiding genomen. In 2014 is na sluiting van een intentieovereenkomst een hierbij passend bestemmingsplan opgesteld dat in april 2015 is vastgesteld. Het plan omvat ca. 20 woningen. Het laatste kavel is in de eerste helft 2017 verkocht. Het gebied moet na oplevering van de laatste woning nog woonrijp gemaakt worden. Als dit gereed is, naar verwachting eind 2018, zal het complex worden afgesloten.

Nieuw Hoeven (Locatie Maatsestraat, voormalige LTS)

Verwacht einde exploitatie: 2018
Verwacht saldo: Nadelig ca. € 1,6 miljoen NCW per 1-1-2018
Nadelig ca. € 1,7 miljoen per einde 2018

Toelichting:

Medio 2013 is overeenstemming bereikt over een aangepast bestemmingsplan dat voorziet in de marktbehoefte van grondgebonden woningen en dit is vastgelegd in een

realisatieovereenkomst. Het bestemmingsplan hiervoor is in 2015 onherroepelijk geworden waarna de 1e fase is uitgegeven. De rest van de gronden is in 2016 uitgegeven. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben met name met de inrichting van de openbare ruimte te maken. Als dit gereed is, naar verwachting eind 2018, zal het complex worden afgesloten. De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo. Ter afdekking van dit verlies was al, conform voorschriften, een voorziening getroffen.

Locatie Schepersweg

Verwacht einde exploitatie: 2019

Verwacht saldo: Nadelig ca. € 145.000 NCW per 1-1-2018

Nadelig ca. € 150.000 per einde 2019

Toelichting:

Voor deze locatie is in april 2013 een bestemmingsplan vastgesteld dat kort daarna onherroepelijk is geworden. Het plan voorziet in de bouw van totaal 17 woningen, waarvan 5 op gemeentelijk terrein. In 2013 zijn de 5 gemeentelijke kavels in de verkoop gegaan en is het gebied bouwrijp gemaakt. Hierbij zijn in het zuidelijk plangedeelte archeologische vondsten gedaan. Vanwege o.a. het belang van deze vondsten voor de lokale geschiedenis zijn deze vondsten conform voorschriften opgegraven. De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van deze grondexploitatie gebracht. Het eerste kavel is in 2015 verkocht. Per 2018 is er nog één kavel van 875m² welke verkocht is maar nog geleverd moet worden. Daarna resteert inrichting van de openbare ruimte. De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo. Hiervoor was al, conform voorschriften, een voorziening gevormd.

Spechtenlaan 2e fase te Odiliapeel

Verwacht einde exploitatie: 2022

Verwacht saldo: Nadelig ca. € 61.000 NCW per 1-1-2018

Nadelig ca. € 68.000 per einde 2022

Toelichting:

Voor dit plangebied geldt een onherroepelijk bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van 69 woningen verdeeld over deelgebied A en deelgebied B. Deelgebied A bevat 28 woningen en is volledig in aanbouw. Deelgebied B voorziet in de bouw van 41 woningen waaronder sociale huurwoningen. Uitgifte van deelgebied B is opgestart. Er zijn een aantal kavels verkocht, levering hiervan moet nog plaats vinden. In totaal gaat het om zo'n 9.100m² bouwterrein dat nog verkocht en/of geleverd moet worden. De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo. Ter afdekking hiervan was al, conform voorschriften, een voorziening getroffen.

Uden-Noord I

Verwacht einde exploitatie: 2024

Verwacht saldo: Nadelig ca. € 7,9 miljoen NCW per 1-1-2018
 Nadelig ca. € 9,0 miljoen per einde 2024

Toelichting:

Het plangebied Uden-Noord I maakt onderdeel uit van het Masterplan Uden-Noord dat medio 2012 door de raad is vastgesteld. In dit gebied ten oosten van de Nistelrodeseweg is de nieuwbouw van ziekenhuis Bernhoven gerealiseerd. Daarnaast zijn in het plangebied de bouw van woningen op ruim 80.000 m² bouwterrein voorzien. Voor het hele plangebied is een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht dat voor de plandelen buiten het ziekenhuisterrein nog wel in fases uitgewerkt wordt. Het 1e uitwerkingsplan voor de woningbouw (kamer 1) is begin 2014 vastgesteld en bouwrijp gemaakt. Hierna is de verkoop gestart, bijna alle kavels zijn inmiddels verkocht. Voor het 2^e uitwerkingsplan (kamer 2) is de voorbereiding opgestart. Verwacht wordt deze grond in 2019 uit te kunnen geven. De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo. Ter afdekking van dit verlies was al, conform voorschriften, een voorziening getroffen.

Uden-Noord II

Verwacht einde exploitatie: 2020
Verwacht saldo: Nadelig ca. € 1,4 miljoen NCW per 1-1-2018
 Nadelig ca. € 1,5 miljoen per einde 2020

Toelichting:

Het plangebied Uden-Noord II maakt eveneens onderdeel uit van het Masterplan Uden-Noord dat medio 2012 door de raad is vastgesteld. In dit gebied ten westen van de Nistelrodeseweg is veel bestaande bedrijvigheid aanwezig. In het vastgestelde 'Masterplan Uden-Noord' is aangegeven welke nieuwe functies (eventueel) in dit gebied kunnen worden gerealiseerd / toegevoegd. De gemeente heeft besloten zelf maar beperkt actief als exploitant in dit gebied op te treden en heeft alleen aan de zuidelijke rand gronden in eigendom. In dit plangedeelte is inmiddels een hotel gerealiseerd. Voor de locatie van ca. 6.000m² ten oosten van het hotel is een realisatieovereenkomst gesloten voor een zorgcomplex en is daarvoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat naar verwachting in 2018 ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden. Voor de snelweglocatie ten westen van het hotel is inmiddels een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een foodcourt. Het bestemmingsplan hiervoor is begin 2018 onherroepelijk geworden. De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo. Voor dit tekort was al een voorziening getroffen.

Locatie Runmolen

Verwacht einde exploitatie: 2019
Verwacht saldo: Voordelig ca. 1,0 miljoen NCW per 1-1-2018
 Voordelig ca. 1,0 miljoen per einde 2019

Toelichting:

Op deze locatie is destijds een tuincentrum gevestigd, waarvan de ondergrond door de gemeente in erfpacht is uitgegeven. Met een plaatselijke ontwikkelaar is medio 2012 overeenstemming bereikt om op deze locatie in combinatie met zijn aangrenzende perceel met daarop thans nog een autogarage, gefaseerd woningen te realiseren. In 2016 is deze overeenkomst herzien als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden. Hierbij is het aantal uit te geven m² naar boven bijgesteld. Totaal gaat het om ca. 51 woningen verdeeld over huur- en koopwoningen. In de gemeentelijke grondexploitatie zit het grootste deel van deze woningen, ca. 37 stuks. De rest komt op het particuliere plangedeelte. Het bestemmingsplan voor dit plan is in 2017 onherroepelijk geworden. Verwacht wordt dat de gemeentelijke gronden in 2018 geleverd zullen worden.

Bedrijfsterrein Goorkens

Verwacht einde exploitatie: 2023

Verwacht saldo: Voordelig ca. € 1,7 miljoen NCW per 1-1-2018

Voordelig ca. € 2,0 miljoen per einde 2023

Reeds tussentijds genomen winst: € 4,3 miljoen

Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 0,5 miljoen

Toelichting:

In dit plangebied is nog ca. 3,5 ha voor verkoop beschikbaar. Bij de vaststelling van het MJP 2018 hebben we de prognose voor de totale jaarlijkse uitgifte van bedrijfsterreinen (vanaf 2019) bepaald op 1,6 ha per jaar voor de terreinen Hoogveld en Goorkens samen. In combinatie met de nog beschikbare bedrijfskavels op Hoogveld is daarmee de verwachte einddatum van de exploitatie in 2023 komen te liggen.

Bedrijfsterrein Hoogveld

Verwacht einde exploitatie: 2027

Verwacht saldo: Voordelig ca. € 8,2 miljoen NCW per 1-1-2018

Voordelig ca. € 10,0 miljoen per einde 2027

Reeds tussentijds genomen winst: € 5,5 miljoen

Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 2,1 miljoen

Toelichting:

Op dit bedrijfsterrein ten oosten van Goorkens is nog ca. 14,2 ha voor verkoop beschikbaar. Op basis van de actuele uitgifteprognose voor bedrijfsterreinen van totaal ca. 1,6 ha per jaar loopt deze exploitatie nog door tot eind 2027.

Herstructurering Loopkant-Liessent

Verwacht einde exploitatie: 2019

Verwacht saldo: Nadelig ca. € 3,3 miljoen NCW per 1-1-2018

Nadelig ca. € 3,5 miljoen per einde 2019

Toelichting:

Voor dit plangebied is met de Stichting Beheer Bedrijfsterreinen Uden (SBBU) en de Brabantse Ontwikkelingsmij (BOM) in 2008 een herstructureringsproject opgezet.

De belanghebbende ondernemers zijn via informatie- en meedenkavonden bij deze herstructurering betrokken. De BOM heeft een bijdrage van ca. €1,5 miljoen voor de herstructurering verstrekt welke is geregeld in een met de BOM in januari 2010 gesloten participatieovereenkomst. Deze overeenkomst liep tot eind 2015 en is in december jl. in overleg met de BOM beëindigd. In totaal is er in dit plangebied nog ca. 6.600m² uit te geven. Zoals uit de grondexploitatie blijkt is de bijdrage van de gemeente inmiddels ca. € 3,3 miljoen op basis van NCW. Voor dit tekort is al een voorziening getroffen.

Hockeyweg (Brandweer)

Verwacht einde exploitatie: 2019

Verwacht saldo: Voordelig ca. € 70.000 NCW per 1-1-2018

Voordelig ca. € 70.000 per einde 2019

Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 70.000

Toelichting:

Deze grondexploitatie betreft een deel van de gronden aan de Hockeyweg waar tennishal De Schaapskooi op gevestigd was. Dit perceel is opgesplitst in twee kavels waarbij het ene deel in 2016 verkocht is aan de Politie ten behoeve van de realisatie van een nieuw politiebureau. Het nog te ontwikkelen deel bedraagt ca. 4765m². Beoogt wordt dit aan te wenden voor de bouw van een nieuwe brandweerkazerne. Het bestemmingsplan is hiervoor inmiddels onherroepelijk.

Hoevenseweg

Verwacht einde exploitatie: 2021

Verwacht saldo: Voordelig ca. € 230.000 NCW per 1-1-2018

Voordelig ca. € 245.000 per einde 2021

Te reserveren voor fondsbijdrage: ca. € 25.000

Toelichting:

In 2011 is de gemeentelijke kwekerij aan de Hoevenseweg opgeheven. Daarmee kwam een perceel van circa 16.500m² vrij. Een groot gedeelte van dit gebied is in gebruik als permacultuurtuin. Naast Hoevenseweg 5a is een perceel vrij beschikbaar.

Stedenbouwkundig onderzoek geeft aan dat er ruimte is voor één vrijstaande woning op een uit te geven kavel van circa 1.700m². De voorbereiding voor deze inbreidingslocatie is opgestart.