

Zaaknummer 25674–2022

## Bijlage 4f: Grondexploitatie UDEN–NOORD II



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: UN II



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven

### Plan op hoofdlijnen

Plan: Uitbreidingslocatie commercieel  
 Totale oppervlakte: ca. 47.000m<sup>2</sup>  
 Uitgeefbaar: ca. 39.500m<sup>2</sup>

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie  
 Planvorming: Nog 2 deelgebieden te ontwikkelen  
 Risicoprofiel: **Hoog**

### Toelichting

Tussen de A50 en de Nistelrodeseweg, ten noorden van de Rondweg ligt deze uitbreidingslocatie. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is Uden-Noord aangegeven als aanduiding “zoekgebied verstedelijking”, de mogelijkheid om het gebied om te zetten naar een stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen). In de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant heeft het plangebied de nadere aanduiding “Integratie stad-land” gekregen. In het in 2012 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.

Eind 2010 is een intentieovereenkomst met Van der Valk gesloten om een hotel te realiseren in dit gebied. Daaropvolgend is in 2011 voor dat deel een bestemmingsplanprocedure opgesteld en is voor het gebied een grondexploitatie vastgesteld. Begin 2014 is het hotel in gebruik genomen.

Voor de locatie ten oosten van het hotel is in 2015 een concept bestemmingsplan voor een multizorgconcept in procedure gebracht. Tegen dit ontwerp zijn zienswijzen ingediend en sindsdien ligt deze ontwikkeling stil.

In 2015 is voor de snelweglocatie links van het hotel middels na een biedprocedure een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een Foodcourt. In 2016 is het bestemmingsplan hiervoor in procedure gegaan. Uiteindelijk heeft de Raad van State begin 2018 goedkeuring gegeven voor het plan en is de grond bouwrijp gemaakt om vervolgens geleverd te worden zodat de bouw kon beginnen. Het foodcourt is sinds 2019 in bedrijf. Binnen deze zone is in 2018 nog een strategische aankoop gedaan. Deze locatie moet nog herontwikkeld worden.

In 2021 is ten noorden van het plangebied het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg vastgesteld, waarmee het gebied ten noorden bestemd is voor wonen en werken in het groen. Sindsdien lopen er gesprekken met omwonenden van met name het foodcourt over de overlast die zij ervaren. Om te komen tot oplossingen wordt er onderzocht over er mogelijkheden zijn een betere scheiding tussen de commerciële functies aan de Rondweg (plangebied Uden-Noord II) en de woningen ten noorden daarvan (in het gebied van het Bestemmingsplan omgeving Nistelrodeseweg) te creëren.

#### Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2021:	7.384 m <sup>2</sup>
<u>Uitgegeven in 2021:</u>	<u>0 m<sup>2</sup></u>
Nog uit te geven per 1-1-2022:	7.384 m <sup>2</sup>

Koop-/Ontwikkelovereenkomst gesloten, nog te leveren: 6.184 m<sup>2</sup>

#### Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ 2.960.410
Kosten 2021:	€ 87.839 +/+
<u>Opbrengsten 2021:</u>	<u>€ 0 -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2022:	€ 3.048.249

#### Winstneming

Grex is verlieslatend, derhalve geen winstneming mogelijk.

Het verwachte verlies is afgedekt middels de Voorziening Exploitatierisico's tegen de netto contante waarde per 1-1-2022.

#### Vergelijk MJP 2022 met MJP 2021

Uden Noord II	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2022	2024	+ 2 jaar
Verwerving, sanering en sloop	€ 4.506.101	€ 4.506.101	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 769.156	€ 774.965	€ 5.809
Plankosten	€ 1.601.832	€ 1.605.016	€ 3.184
Diversen	€ 67.055	€ 67.055	€ -
Rentekosten	€ 1.671.521	€ 1.713.941	€ 42.420
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 8.615.665</b>	<b>€ 8.667.078</b>	<b>€ 51.414</b>
Grondopbrengsten	€ 6.786.282	€ 6.786.282	€ 0
Overige opbrengsten	€ 42.333	€ 42.333	€ -
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 6.828.615</b>	<b>€ 6.828.615</b>	<b>€ 0</b>
Faseringskosten	€ 3.765	€ (63.543)	€ (67.308)
<b>Eindwaarde (verlies)</b>	<b>€ (1.790.815)</b>	<b>€ (1.774.920)</b>	<b>€ 15.895</b>
<b>NCW per 1-1-2022 (verlies)</b>	<b>€ (1.687.525)</b>	<b>€ (1.672.546)</b>	<b>€ 14.979</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

De post rentekosten is gestegen door de verlenging van de looptijd met twee jaar. Dit ondanks het feit dat de rente is verlaagd van 2,56% naar 1,83%.

### Laatste stand van zaken

Voor een gewenste invulling van het aan het Foodcourt grenzende perceel in eigendom van de gemeente (Looweg 5) is nog geen keuze gemaakt. Dit geldt ook voor de locatie op de hoek rotonde/Nistelrodeseweg, waarbij het daarnaast de vraag is of de oorspronkelijk door de initiatiefnemers voorgestane ontwikkeling nog doorgang vindt.

In 2022 wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de twee percelen in te vullen en tegelijkertijd de overlast die enkele omwonenden ervaren te verminderen. Hiervoor wordt een ruimtelijke visie met enkele scenario's voor het gebied opgesteld en globaal doorgerekend. De resultaten hiervan worden besproken met het college, gemeenteraad, ondernemers en omwonenden. Het doel is om in 2022 een uitvoeringsplan vast te stellen.

### Foto's



**Foto 1** / 3 maart 2021 van het nog te bebouwen perceel aan de Looweg (aansluitend op het Foodcourt). Gefotografeerd vanaf ingang Foodcourt nabij de Rondweg in noordoostelijke richting.



**Foto 2** / 3 maart 2021 van het nog te bebouwen perceel tussen de Rondweg en de Nistelrodeseweg. Gefotografeerd vanaf de Handwijzerstraat in zuidoostelijke richting. Op de achtergrond Van der Valk Hotel Uden-Veghel.