

Zaaknummer 25674–2022

Bijlage 4g: Grondexploitatie VELMOLEN–OOST



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Velmolen-Oost



Luchtfoto plangebied, het blauwe deel is nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie woningbouw
 Totale oppervlakte: ca. 45 hectare
 Uitgeefbaar: ca. 19 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Nog kavel nabij De Wijde Wereld uit te geven t.b.v. een maatschappelijke functie. Afronden woonrijp maken overige delen.
 Risicoprofiel: **Laag**

Toelichting plan

Ten zuiden van de Lippstadtsingel, tussen Hoenderbos/Velmolen en Volkel West ligt deze uitbreidingslocatie Velmolen Oost, onderdeel van Uden-Zuid. Deze locatie bestond voor het grootste deel uit agrarische gronden. Velmolen is vernoemd naar een watermolen, gelegen aan de waterloop, die vanaf de Vloet in Volkel in de richting van Kooldert stroomt. Dit plan is opgestart vanuit behoefte aan woningbouw-productie omdat de verwachte vraag naar woningbouw de aantallen die gerealiseerd werden in Hoenderbos/Velmolen oversteeg.

In 2007 is de grondexploitatie voor dit gebied vastgesteld en is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit plan bevat grotendeels de bestemming “woongebied uit te werken”. Velmolen is in meerdere fases ontwikkeld. Per onderdeel zijn steeds losse bestemmingsplanprocedures doorlopen. Het totale gebied is circa 45 hectare groot waarvan circa 19 hectare uit te geven. Aan de rand van de wijk, als overgangszone naar het landelijk gebied, is een wijkpark gerealiseerd van bijna 7 hectare. In dit park zijn diverse functies op een speelse, duurzame en natuurlijke manier gecombineerd. Omwonenden en gebruikers hebben actief meegedacht om tot het ontwerp te komen. De wijk past bij het uitgangspunt van Uden Zuid: landelijk wonen.

Inmiddels is bijna alles uitgegeven. In dit plan, waar diverse straatnamen naar betaalmiddelen verwijzen, zijn met name woningen, zowel grondgebonden als gestapeld, gerealiseerd. Van (sociale) huur en koop tot zelfbouw.

Naast woningbouw is het SpeelLeerCentrum De Wijde Wereld in deze wijk gerealiseerd, gelegen aan het eerder genoemde wijkpark. Een plek waar een basisschool, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf en sporthal in één complex gebouwd zijn in een groene omgeving.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2021:	700 m ²
<u>Uitgegeven in 2021</u>	<u>0 m²</u>
Nog uit te geven per 1-1-2022:	700 m ²

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ - 2.129.375
Kosten 2021	€ 517.053 +/-
Winstneming 2021:	€ 185.000 +/-
<u>Opbrengsten 2021:</u>	<u>€ 4.970 -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2022:	€ - 1.432.292

Winstneming

Reeds genomen winst t/m 2021:	€ 14.121.825
Verwachte nog te nemen winst:	€ 627.000

(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 10.430)

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

Velmolen-Oost	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2021	2022	+ 1 jaar
Verwerving, sanering en sloop	€ 17.822.180	€ 17.822.180	€ (0)
Bouw- en woonrijpmaken	€ 10.317.864	€ 10.340.819	€ 22.955
Plankosten	€ 5.815.834	€ 5.824.427	€ 8.593
Diversen	€ 31.696	€ 31.696	€ -
Rentekosten	€ 3.569.289	€ 3.545.655	€ (23.634)
Totale kosten	€ 37.556.863	€ 37.564.777	€ 7.914
Grondopbrengsten	€ 47.694.040	€ 47.694.040	€ -
Overige opbrengsten	€ 4.618.221	€ 4.623.191	€ 4.970
Totale opbrengsten	€ 52.312.261	€ 52.317.231	€ 4.970
Faseringskosten	€ -	€ -	€ -
Winstneming t/m 2020	€ 13.936.825	€ 13.936.825	€ -
Eindwaarde voor winstneming 2021	€ 818.573	€ 815.628	€ (2.945)
NCW voor winstneming 2021	€ 802.522	€ 799.636	€ (2.886)
Winstneming 2021 nominaal		€ 185.000	
Cijfers na winstneming 2021:			
Eindwaarde (winst)		€ 630.628	
Netto Contante Waarde per 1-1-2022		€ 614.944	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

Het per 1-1-2022 resterende budget voor het bouw- en woonrijpmaken is geïndexeerd. Voor het overige zijn er geen grote verschillen.

Laatste stand van zaken

De laatste woningen worden dit moment in fase 2 van Velmolen Oost gebouwd. Daarna kan ook dit gebied definitief worden ingericht.

De Morgenweg is in 2021 ingericht als fietsstraat en over het ontwerp van de Boekesdijk wordt met een klankbordgroep overleg gevoerd. Door de coronaperiode heeft dit vertraging opgelopen.

Nabij De Wijde Wereld is nog een perceel met een maatschappelijke functie beschikbaar, het laatste uit te geven deel binnen Velmolen Oost.

Het voornemen is om een deel van het perceel, zijnde ca. 664m, te verkopen aan een huisartsenpraktijk t.b.v. een huisartsenpost/gezondheidscentrum. De gesprekken hierover zijn tijdelijk 'onhold' gezet i.v.m. de uitspraken in het Didam-arrest.

Zodra duidelijk is hoe en onder welke voorwaarden we als gemeente dit perceel kunnen verkopen, zal dit traject vervolgd worden waarbij het streven is, dit binnen enkele maanden te effectueren.