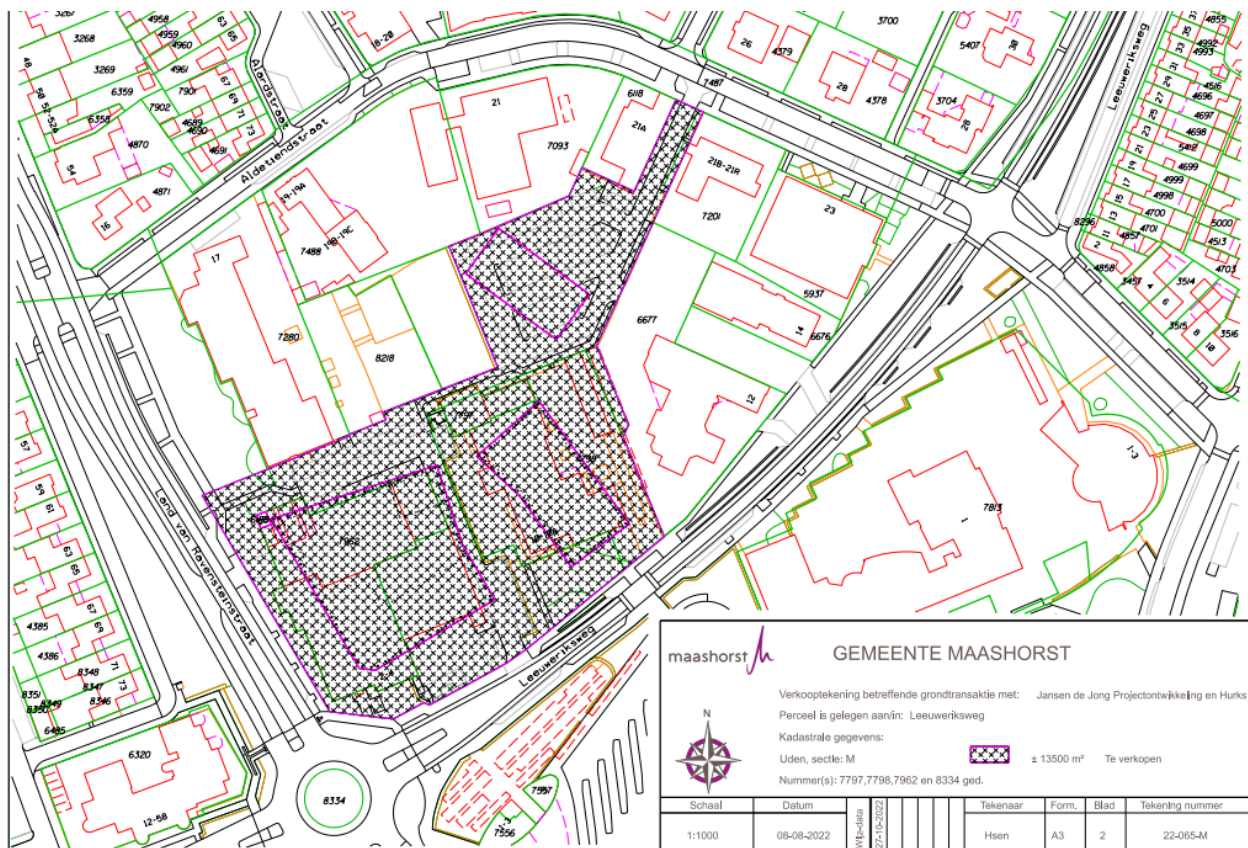


Bijlage 1: GRONDEXPLOITATIE LEEUWERIKSWEG (183371)



Afbeelding 1: Plangebied Grondexploitatie Leeuweriksweg.

Inleiding

In 2017 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden een krediet beschikbaar gesteld om voor het gebied tussen de Land van Ravensteinstraat, de Leeuweriksweg en de Aldetiendstraat tot een herontwikkeling te komen. Het college van de voormalige gemeente Uden heeft vervolgens een Nota van uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van dit gebied. In 2018 is besloten de marktuitvraag die op basis van de Nota van Uitgangspunten zou worden uitgezet uit te stellen in afwachting van de resultaten uit de centrumvisie en de ontwikkeling van IKC West. Medio 2020 was hierover voldoende duidelijkheid en is het project opnieuw opgestart, 10 november 2020 is een aangepaste Nota van Uitgangspunten vastgesteld en in 2021 heeft de marktuitvraag plaatsgevonden.

Op 9 november 2021 heeft het college van de voormalig gemeente Uden besloten, nadat de raad op 4 november 2021 aangegeven had geen wensen en bedenkingen te hebben, de herontwikkeling van dit gebied te gunnen aan de combinatie Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hurks B.V. met hun plan CONNECT Uden.

Het plan voorziet in 120 woningen en ruimte voor paramedische zorgfuncties in de plint op de locatie van het voormalig politiebureau, de brandweerkazerne en basisschool de Klimboom. Het plan kent 2 appartementengebouwen op een half-verdiepte parkeerkelder en 12 grondgebonden woningen. 20% van de woningen betreft sociale huurwoningen. Het plan vormt een verbinding tussen het centrum, het Bevrijdingspark en de woonwijk Hoevensveld en kent veel ruimte en voorzieningen voor ontmoeting.

Om te komen tot realisatie zijn de voorbereidingen voor de planologische procedure opgestart en is een koop-/realisatieovereenkomst met Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hurks B.V. gesloten.

Grondexploitatiebegroting

In de grondexploitatie zijn de ramingen van grondkosten en grondopbrengsten verwerkt, met bijbehorende rente en indexeringseffecten. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2027 en een verwacht positief eindsaldo van € 1.269.932,-. Op basis van netto contante waarde is dit per 1-1-2022 een bedrag van € 1.127.663,-.

De kosten van verwerving, sanering en sloop hebben betrekking op de in het gebied gelegen voormalig politiebureau, de brandweerkazerne en basisschool de Klimboom. De gronden worden tegen boekwaarde aan het grondbedrijf overgedragen.

De kosten van het bouwrijpmaken betreffen het opbreken van de parkeerterreinen aan de Aldetiendstraat en het parkeerterrein rondom de brandweerkazerne.

Het verdere inrichten van het terrein (woonrijpmaken) doet de ontwikkelende partij. De grondopbrengsten betreffen het bedrag uit de eerder vermelde koop-realiseatieovereenkomst.

Leeuweriksweg	Grondexploitatie- begroting
Verwacht eindjaar	2027
Verwerving, sanering en sloop	€ 919.257
Bouwrijpmaken	€ 150.000
Plankosten	€ 796.062
Diversen	€ 50.000
Rentekosten	€ -20.243
Totale kosten	€ 1.895.076
Grondopbrengsten	€ 3.148.787
Overige opbrengsten	
Totale opbrengsten	€ 3.148.787
Faseringskosten	€ 16.218
Eindwaarde (=winst)	€ 1.269.929
NCW per 1-1-2022 (=winst)	€ 1.127.661

Planning

In december 2022 wordt het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling ter inzage gelegd door het college van B&W. Het bestemmingsplan zal medio 2023 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd waarna een eventuele beroepstermijn aanvangt. In het derde kwartaal 2024 zijn de huidige opstallen vrij van gebruikers en kan de grond overgedragen worden aan de koper. In 2025 worden de opstallen gesloopt en starten de bouwwerkzaamheden. De woningen worden in 2026 en 2027 opgeleverd. Het openbaar gebied wordt in 2027 opgeleverd en teruggeleverd aan de gemeente waarna het project en de grondexploitatie gesloten kunnen worden.