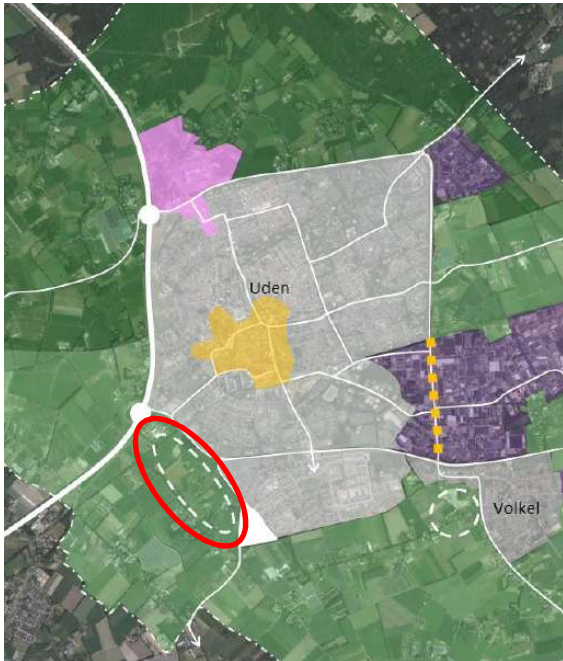


Bijlage 4h: Grondexploitatie EIKENHEUVEL



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode ovaal: Eikenheuvel



Luchtfoto plangebied, blauw omlijnd is eigendom gemeente Uden

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte: Totale gebied circa 24 hectare, hiervan in bezit van gemeente circa 14 hectare
Uitgeefbaar: Voorlopige aanname circa 38%

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
Planvorming: Vorming gebiedsvisie en bepalen ontwikkelstrategie
Risicoprofiel: **Gemiddeld**

Uitgebreidere toelichting plan

Het plangebied voor de grondexploitatie Eikenheuvel ligt ten zuiden van Lippstadtsingel en ten westen van de uitbreidingslocaties Hoenderbos/Velmolen en De Ruiter. De betekenis van de naamgeving Eikenheuvel is gelegen in de woorden "Eiken" en "Heuvel". "Eiken" refereert aan het vroegere hooggelegen eikenbos Zoggel. "Heuvel", al dan niet in samenstellingen, komt op veel plaatsen in Brabant voor, met de betekenis van plaats waar het vee werd gedrenkt in een centraal gelegen pool. Eikenheuvel is te duiden als: een drenkplaats voor vee ten zuiden van het hooggelegen eikenbos dat Zoggel heet.

Al in de jaren '90 was Eikenheuvel in beeld als mogelijke uitbreidingslocatie. Bij de uitbreiding van Uden naar het zuiden is afgewogen vanuit welk deel te starten: Hoenderbos + Velmolen of Eikenheuvel. Met name om stedenbouwkundige redenen en verwacht verloop van ruimtelijke procedures is afgezien van Eikenheuvel en is deze geparkeerd als toekomstige uitbreidingslocatie. Wanneer een bepaalde kans zich voordeed werd er wel al grond gekocht. In 2009 is ook een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op het plangebied. In het Actieplan gebiedsontwikkeling (29-9-2011 raadsbesluit) is besloten om geen grondaankopen meer te doen. Daarop volgend is het voorkeursrecht weer ingetrokken. In totaal is in dit plangebied (zie luchtfoto) circa 14 hectare grond aangekocht. Deze gronden worden momenteel verpacht.

In de Omgevingsvisie Uden 2015 is Eikenheuvel aangemerkt als potentieel woongebied. Dit heeft er uiteindelijk geresulteerd dat door de gemeenteraad d.d. 19-12-2019 besloten is om de gronden in Eikenheuvel in exploitatie te nemen.

Gronduitgifte

De grondexploitatie van dit MJP 2022 is fors afwijkend van de grondexploitatie van het MJP 2021.

Bij het MJP 2021 is uitgegaan dat slechts de gronden die eigendom zijn van de gemeente in exploitatie worden genomen. In het MJP 2022 is het uitgangspunt dat het gehele gebied, inclusief de gronden die in eigendom van marktpartijen zijn, integraal ontwikkeld gaat worden.

Nog uit te geven per 1-1-2022:

Gronden in eigendom van gemeente	54.099 m ²
<u>Gronden eigendom van marktpartijen</u>	<u>39.880 m²</u> -/-
Nog uit te geven per 1-1-2022:	93.979 m ²

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ 7.368.890
Kosten 2021:	€ 355.353 +/+
<u>Opbrengsten 2021:</u>	<u>€ 11.107</u> -/-
Boekwaarde 1-1-2022:	€ 7.713.136

Winstneming

Reeds genomen winst:	€ 0
Verwachte nog te nemen winst:	€ 278.000

(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 278.000)

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

Eikenheuvel	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2028	2028	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 3.143.731	€ 3.143.731	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 4.106.204	€ 13.434.171	€ 9.327.967
Plankosten	€ 2.329.976	€ 4.096.025	€ 1.766.049
Diversen	€ 155.470	€ 155.470	€ -
Rentekosten	€ 5.648.706	€ 5.415.847	€ (232.859)
Totale kosten	€ 15.384.087	€ 26.245.244	€ 10.861.157
Grondopbrengsten	€ 18.556.236	€ 19.274.074	€ 717.838
Overige opbrengsten	€ 199.490	€ 6.661.321	€ 6.461.831
Totale opbrengsten	€ 18.755.726	€ 25.935.395	€ 7.179.669
Faseringskosten	€ (853.601)	€ (588.525)	€ 265.076
Winstneming t/m 2020	€ 0	€ -	€ (0)
Eindwaarde voor winstneming 2021	€ 4.225.240	€ 278.676	€ (3.946.564)
NCV voor winstneming 2021	€ 3.606.202	€ 242.604	€ (3.363.598)
Winstneming 2021 nominaal		€ -	
Cijfers na winstneming 2020:			
Eindwaarde (winst)		€ 278.676	
Netto Contante Waarde per 1-1-2022		€ 242.604	

Verklaring verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

Zoals vermeld onder "Gronduitgifte" wordt er in het MJP 2022 ervan uitgegaan dat het gehele gebied Eikenheuvel, dus ook de gronden die in eigendom zijn van marktpartijen, integraal ontwikkeld wordt.

In deze opzet wordt ervan uitgegaan dat de kosten deels gedekt worden uit de opbrengst van "normale" grondverkoop en deels uit door de marktpartijen te betalen exploitatiebijdragen.

In verband met deze samenwerking is de kostenkant op een meer gedetailleerde wijze in beeld gebracht. Daardoor zijn er stelposten geraamd voor het (mogelijk) treffen van voorzieningen voor de in het gebied aanwezige dassenpopulatie, de aanleg van een geluidswal, gemaal en persleiding. Ook zijn de plankosten opnieuw geraamd met behulp van de plankostenscan.

Laatste stand van zaken

Met de marktpartijen wordt overlegd hoe we de samenwerking in het gebied vorm kunnen geven.

Strategie van de samenwerking met marktpartijen en contractvorming is gestart. Hoe gaan we Eikenheuvel ontwikkelen? De gebiedsvisie zal in het 3e en 4e kwartaal 2022 verder vorm moeten krijgen. Daarna volgt de uitwerking gebiedsvisie tot stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan, dit in atelierversband samen met de marktpartijen. Regelmatige zal terugkoppeling van de resultaten, voortgang en besluitvorming naar College en Raad plaatsvinden. Voorbereiding en doorlopen ruimtelijke procedures worden opgestart parallel aan de stedenbouwkundige uitwerking. De bouwactiviteiten kunnen dan mogelijk eind 2023 begin 2024 starten.