

VELMOLEN OOST



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Velmolen-Oost



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven/te leveren

Plan op hoofdlijnen

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

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Nog kavels aan de Gulden, Helmtéken/Hellebaard en nabij De Wijde Wereld te leveren/uit te geven. Diverse delen woonrijp maken.
 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 circa 18 hectare 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. In 2018 zijn de resterende kavels van het deel "Voor Elk Wat Wils", de gronden voor de tijdelijke woningen van Area en de huurappartementen allemaal geleverd.

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 1-1-2018:	27.989 m2
Uitgegeven in 2018:	22.184 m2 -/- (Raming 2018: 22.657 m2)
Correctie a.g.v. inmeting diverse percelen	227 m2 +/-
Nog uit te geven per 1-1-2019:	6.032 m2

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€ - 1.788.645,-
Kosten 2018:	€ 325.105,- +/+
Winstneming 2018:	€ 2.100.000,- +/+
Opbrengsten 2018:	€ 5.982.433,- -/-
Boekwaarde 1-1-2019:	€ - 5.345.973,-

Winstneming

Reeds genomen winst:	€ 11.506.825,-
Verwachte nog te nemen winst:	€ 2.723.245,-
(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 89.877,-)	

Velmolen-Oost	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
	MJP 2018	MJP 2019	Verschil
Verwacht eindjaar	2021	2021	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 17.851.424	€ 17.852.704	€ 1.280
Bouw- en woonrijpmaken	€ 11.236.000	€ 10.743.699	€ -492.301
Plankosten	€ 5.870.776	€ 5.805.846	€ -64.930
Diversen	€ 31.690	€ 31.690	€ -
Rentekosten	€ 3.410.009	€ 3.265.633	€ -144.376
Totale kosten	€ 38.399.899	€ 37.699.572	€ -700.327
Grondopbrengsten	€ 47.458.278	€ 47.564.774	€ 106.496
Overige opbrengsten	€ 4.573.977	€ 4.616.075	€ 42.098
Totale opbrengsten	€ 52.032.255	€ 52.180.849	€ 148.594
Faseringskosten	€ 70.870	€ 63.158	€ -7.712
Winstneming t/m 2017	€ 9.406.825	€ 9.406.825	€ 0
Eindwaarde voor winstneming 2018	€ 4.154.661	€ 5.011.294	€ 856.633
NCW voor winstneming 2018	€ 3.838.265	€ 4.722.255	€ 883.990
Winstneming 2018		€ 2.100.000	
Cijfers na winstneming 2018:			
Eindwaarde (winst)		€ 2.723.245	
Netto Contante Waarde per 1-1-2019		€ 2.566.174	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

In 2018 is een deel van Velmolen Oost Woonrijp gemaakt. De kosten hiervan vielen, ten opzichte van de raming, enorm mee. Hierdoor is dat deel van het budget (kosten bouw- en woonrijpmaken en plankosten) sterk bijgesteld. Daarnaast zijn de vastgestelde grondprijzen 2019 verwerkt welke een positief effect op de verwachte opbrengsten hebben. De verwachte rentelasten worden lager omdat er rente over minder kosten en meer opbrengsten wordt berekend

Laatste stand van zaken

Er zijn nog 3 locaties waar grond geleverd / uitgegeven moet worden. Voor de percelen aan de Gulden is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar verwachting wordt deze medio 2019 aan de raad aangeboden. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan er gebouwd worden. Er is een overeenkomst gesloten met twee lokale bouwbedrijven welke de bouw en verkoop op zich zullen nemen.

In het deelgebied “Velmolen Buiten” zijn nog een 9-tal kavels welke bebouwd moeten worden. Voor deze gronden is reeds in 2010 een overeenkomst gesloten. Een groot deel van het plan is inmiddels gerealiseerd. We treden in overleg met de ontwikkelende partij zodat duidelijk wordt wanneer het gebied afgerond wordt qua bouw en geheel woonrijp gemaakt kan worden.

Nabij De Wijde Wereld is nog een perceel met een maatschappelijke functie beschikbaar. We zijn in overleg met de school over de mogelijkheden van deze locatie.

Er zijn nog verschillende delen woonrijp te maken, dit zal ook in de loop van 2019 opgepakt worden voor zover dit mogelijk is.

Foto's



Foto 1 / november 2018 van de in 2018 gerealiseerde tijdelijke huurwoningen van Area aan de Fruitgaard. Gefotografeerd vanaf Fruitgaard in zuidelijke richting.



Foto 2/ november 2018 van de nog te bebouwen percelen aan de Gulden. Gefotografeerd vanaf Gulden in westelijke richting.



Foto 3/ november 2018 van het deels nog te bebouwen perceel nabij De Wijde Wereld. Gefotografeerd vanaf Helmtaken in zuidelijke richting.



Foto 4/ november 2018 van nog te bebouwen percelen aan het noordelijke deel van Hellebaard uit het plan Velmolen Buiten. Gefotografeerd vanaf Hellebaard in noordoostelijke richting.



Foto 5/ november 2018 van nog te bebouwen percelen aan de linkerkant van Hellebaard uit het plan Velmolen Buiten. Gefotografeerd vanaf Hellebaard in noordwestelijke richting.