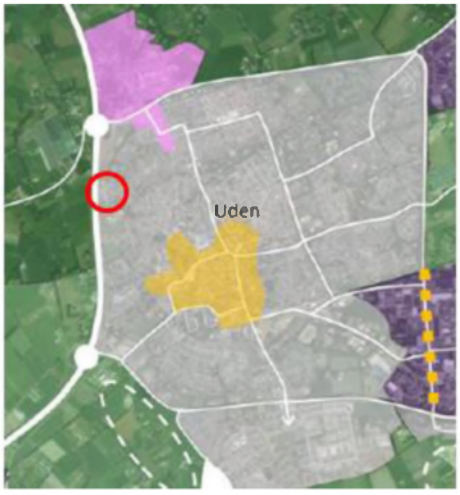
SCHEPERSWEG



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Schepersweg

Luchtfoto plangebied

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Inbreidingslocatie woningbouw, combi particuliere grondbezitter/gemeente
Totale oppervlakte:	ca. 23.000m2
Uitgeefbaar:	ca. 4.500m2 (betreft de 5 gemeentelijke kavels)
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Gebied moet nog woonrijp gemaakt worden
Risicoprofiel:	Laag

Toelichting plan

Achter de A50, aansluitend op sportpark Moleneind ligt aan de gelijknamige weg de herontwikkelingslocatie Schepersweg. Scheper is een synoniem voor schaapsherder. Hij dreef met zijn hond de schaapskudde dagelijks over de Udense dreven en driften. Dit gebied betrof hoofdzakelijk agrarische gronden waarvan de oppervlakte klein was met een beperkte bereikbaarheid vanuit het landelijke gebied van Uden. Dit maakte een duurzaam agrarisch gebruik van de gronden niet goed mogelijk. De eigenaar van een groot deel van die gronden heeft vervolgens de gemeente gevraagd mee te werken aan het realiseren van grondgebonden woningen.

Dit plangebied is opgedeeld in twee deelgebieden: een particulier deel (12 kavels) en een gemeentelijk deel (5 kavels). Hierbij is rekening gehouden met de in het midden van het gebied 3 bestaande vrijstaande woningen. De verkaveling is gericht op een dorpse afronding door het toevoegen van lintbebouwing aan de Schepersweg met een groene overgang naar het landschapspark/sportterrein. In totaal gaat het voor de gemeentelijke kavels om circa 4.500m2 bouwgrond ten behoeve van vrijstaande woningen.

De grondexploitatie is in 2008 vastgesteld. In 2013 is het bestemmingsplan voor deze locatie onherroepelijk geworden. Bij archeologische onderzoeken in 2014 zijn waardevolle vondsten gedaan. Er bleek een grafveld en nederzetting van boeren rond 550 na Christus begraven op deze locatie. De opgravingen zijn door een onderzoeksbureau uitgevoerd, in samenwerking met lokale vrijwilligers, studenten en grafveldspecialisten van de Universiteit van Leiden. Ondanks een bijdrage van de provincie bleek dit een hoge kostenpost voor deze grondexploitatie.

Verkoop van de kavels bleek in tijden van crisis lastig, het eerste gemeentelijke kavel is in 2015 verkocht. In 2017 zijn drie kavels verkocht en het laatste kavel is begin 2018 geleverd.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018:	875 m2
Uitgegeven in 2018:	875 m2 (Raming 2018: 875 m2)
Nog uit te geven per 1-1-2019:	0 m2

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€ 26.902,-
Kosten 2018:	€ 68.227,- +/+
Opbrengsten 2018:	€ 182.278,- -/-
Boekwaarde 1-1-2019:	€ - 87.149,-

Winstneming

Grex is verlieslatend, derhalve geen winstneming mogelijk.
Het verwachte verlies is afgedekt middels de voorziening Exploitatienadelen

	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
Schepersweg	MJP 2018	MJP 2019	Verschil
Verwacht eindjaar	**2019**	**2019**	**-**
Verwerving, sanering en sloop	€ 161.079	€ 160.837	€ -242
Bouw- en woonrijpmaken	€ 952.998	€ 956.425	€ 3.427
Plankosten	€ 396.815	€ 399.342	€ 2.527
Diversen	€ 57.088	€ 7.088	€ -50.000
Rentekosten	€ 84.644	€ 75.592	€ -9.052
Totale kosten	**€ 1.652.624**	**€ 1.599.284**	**€ -53.340**
Grondopbrengsten	€ 1.138.260	€ 1.138.259	€ -1
Overige opbrengsten	€ 366.111	€ 366.201	€ 90
Totale opbrengsten	**€ 1.504.371**	**€ 1.504.460**	**€ 89**
Faseringskosten	**€ 994**	**€ -**	**€ -994**
Eindwaarde (verlies)	**€ -149.248**	**€ -94.824**	**€ 54.424**
NCW per 1-1 (verlies)	**€ -142.452**	**€ -92.965**	**€ 49.487**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

Voor mogelijk verhaal van planschade stond nog € 50.000,- gereserveerd binnen deze grondexploitatie. Het bestemmingsplan is inmiddels 5 jaar onherroepelijk waardoor een beroep op planschade niet meer mogelijk is. Het gereserveerde bedrag is daarom vrijgevallen (onder de post "Diversen'). De grondexploitatie is daarmee minder verlieslatend geworden. In de voorziening Exploitatienadelen is een bedrag opgenomen om het verwachte verlies af te dekken. Het verschil tussen de verwachte netto contante waarde (NCW) per 1-1-2018 en 1-1-2019, € 49.487,-, is nu niet meer nodig in de voorziening en is vrijgevallen.

Laatste stand van zaken

Nu het laatste kavel verkocht is resteert binnen deze grondexploitatie alleen nog het woonrijp maken van het gebied. Dit zal in 2019 opgepakt worden in combinatie met onderhoudswerkzaamheden aan de Schepersweg.

Foto's

Foto 1/ maart 2018 van de te bebouwen gemeentelijke kavels. Gefotografeerd vanuit zuidelijke deel Schepersweg.

Foto 2/ maart 2019 van de bebouwde gemeentelijke kavels. Gefotografeerd vanuit zuidelijke deel Schepersweg.