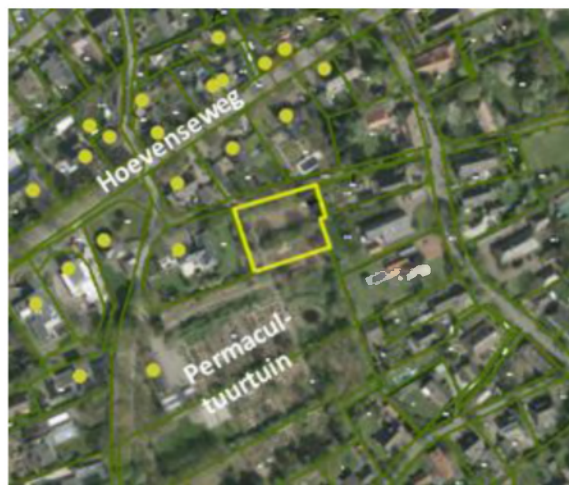


HOEVENSEWEG



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Hoeveneseweg



Luchtfoto plangebied, nog helemaal uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Plan:	Inbreidingslocatie woningbouw (1 woning)
Totale oppervlakte:	ca. 2.020m ²
Uitgeefbaar:	ca. 2.020m ²

Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Bestemmingsplan in voorbereiding
Risicoprofiel:	Laag

Toelichting plan

Achter de Hoeveneseweg, links van de Klantstraat ligt deze inbreidingslocatie. Voorheen was in dit gebied de gemeentelijke kwekerij gevestigd. Deze is in 2011 opgeheven. Daarmee kwam een perceel van circa 16.500m² vrij. Een groot gedeelte van dit gebied is in gebruik als permacultuurtuin. Daarnaast maakt het Gilde St Barbara en St Lucia ook gebruik van een deel van dit gebied.

In 2018 is bekeken wat stedenbouwkundig de beste invulling is van het onbebouwde perceel naast Hoeveneseweg 5a. Het perceel van circa 1700m² is het meest geschikt voor één vrijstaande woning. In 2018 is de grondexploitatie hiervoor vastgesteld. Vervolgens zijn de voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan opgestart.

De Hoeveneseweg is de verbinding tussen het oude centrum van Uden bij de Oude Kerk naar het dorp Zeeland. Hij loopt dwars door het buurtschap de Hoeven en ontleent daaraan zijn naam.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018:	1.700 m ²
Uitgegeven in 2018:	0 m ² -/- (Raming 2018: 0 m ²)
<u>Aanpassing kavelgrootte</u>	<u>320 m² +/- i.v.m. aansluiten op bestaande bebouwing</u>
Nog uit te geven per 1-1-2019:	2.020 m ²

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€ 0,-
Kosten 2018:	€ 30.721,- +/-
<u>Opbrengsten 2018:</u>	<u>€ 1.233,- -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2019:	€ 29.487,-

Winstneming

Reeds genomen winst: € 0,-

Verwachte nog te nemen winst: € 234.639,-

(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 30.098,-)

Hoeveneseweg	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
	MJP 2018	MJP 2019	Vershil
Verwacht eindjaar	2021	2021	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 5.625	€ 6.525	€ 900
Bouw- en woonrijpmaken	€ 30.000	€ 31.250	€ 1.250
Plankosten	€ 34.000	€ 54.721	€ 20.721
Diversen	€ 5.000	€ 5.000	€ 0
Rentekosten	€ -4.570	€ -3.195	€ 1.375
Totale kosten	€ 70.055	€ 94.301	€ 24.246
Grondopbrengsten	€ 314.760	€ 326.250	€ 11.490
Overige opbrengsten	€ 0	€ 1.233	€ 1.233
Totale opbrengsten	€ 314.760	€ 327.483	€ 12.723
Faseringskosten	€ -2.169	€ -1.456	€ 713
Winstneming t/m 2017	€ 0	€ 0	€ 0
Eindwaarde voor winstneming 2018	€ 246.875	€ 234.639	€ -12.236
NCW voor winstneming 2018	€ 228.074	€ 221.106	€ -6.968
Winstneming 2018		€ -	
Cijfers na winstneming 2018:			
Eindwaarde (winst)		€ 234.639	
Netto Contante Waarde per 1-1-2019		€ 221.106	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

Bij het opstellen van het MJP 2018 is uitgegaan van een normcalculatie. Vervolgens zijn de voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan opgestart. Daarbij is een nadere uitwerking van het perceel en de verwachte kosten en opbrengsten opgesteld. Met name de plankosten bleken lager ingeschat op normbasis dan nu realistisch wordt geacht. De grondprijs van dit kavel is bij taxatie einde 2018 hoger gewaardeerd. Bij het grondprijsbesluit 2019 is deze prijs vastgesteld wat leidt tot hogere verwachte opbrengst.

Laatste stand van zaken

Het bestemmingsplan gaat naar verwachting medio 2019 in procedure. Vervolgens zal ook de verkoopprocedure opgestart worden. Bouwrijp maken van het perceel en het leveren aan de koper vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Foto



Foto / maart 2019 van het te bebouwen kavel. Gefotografeerd vanaf het weggetje achter Hoevenseweg 5B in zuidelijke richting.