HOENDERBOS / VELMOLEN (HB/VM)



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: HB/VM



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 85 hectare
Uitgeefbaar:	ca. 39 hectare
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Geheel bouwrijp, nog kavels aan Sesterlaan uit te geven
Risicoprofiel:	Gemiddeld

Toelichting

Ten zuiden van de Lippstadtsingel ligt deze, inmiddels grotendeels bebouwde, uitbreidingslocatie Hoenderbos-Velmolen, onderdeel van Uden-Zuid. Vroeger was dit een bosrijke omgeving, waar veel hoenders voorkwamen, zoals fazanten en patrijzen. Vandaar de naam Hoenderbos. De naam Velmolen dankt zijn ontstaan aan een watermolen, gelegen aan de waterloop die vanaf de Vloet in Volkel in de richting van Kooldert stroomt.

In het begin van de jaren 90 zijn de voorbereidingen voor de herontwikkeling van deze locatie opgestart. De eerste gronden zijn in 1991 verworven. Het bestemmingsplan Hoenderbos-Velmolen is door de raad in 1993 vastgesteld. In dit bestemmingsplan zaten verschillende deelgebieden 'uit te werken'. Hiervoor zijn in de loop der jaren steeds losse bestemmingsplanprocedures doorlopen.

Het totale gebied is circa 85 hectare groot. Het deel dat we nu kennen als De Ruiter zat oorspronkelijk ook in dit plangebied, maar dit is inmiddels afgezonderd. Niet alle gronden in het gebied zijn destijds verworven. Circa 10 hectare is in het bestemmingsplan ingepast. Een voorbeeld hiervan zijn gronden ten noorden en zuiden van de Patrijsweg waar onder andere historische boerderijen en een kersenboomgaard te vinden zijn.

In het plan zit een aantal grote infrastructurele aanpassingen, zoals (een deel van) de aanpassing van Rondweg Zuid, inmiddels bekend als de Lippstadtsingel en de rotondes aan de Karrevracht en de Verlengde Velmolen.

Inmiddels is circa 38 hectare uitgegeven. Ondanks dat dit gebied hoofdzakelijk woningbouw bevat, zijn er ook andere typen bebouwing in dit gebied te vinden. Zo is er bij de entree aan de Verlengde Velmolen een aantal bedrijven gevestigd, zoals CSU, Rabobank en Tandartspraktijk Uden-Zuid.

Daarnaast zijn aan de Wislaan de basisscholen 't Mulderke en de Cirkel gevestigd met de sporthal Hoenderbos erachter. Natuurlijk mag de supermarkt de Plus met aanvullende retail en horeca aan de Sesterlaan niet ontbreken in dit rijtje. Qua woningbouw is er flink wat diversiteit, variërend van zelfbouw tot woningen gebouwd door (kleinere en grotere) ontwikkelaars, van appartement tot vrijstaande woning.

De laatste nog te ontwikkelen woningbouwlocatie bevindt zich aan de Sesterlaan, links en rechts van de supermarkt. Tot het MeerJarenPerspectief 2018 waren hier 60 woningen voorzien op een kleine hectare uitgeefbare grond, te bouwen door BPD die een bouwclaim heeft voor Uden-Zuid.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018	9.900 m2
Uitgegeven in 2018	0 m2 (Raming 2018: 0 m2)
Aanpassing Sesterlaan	3.150 m2 -/-
Niet geraamde verkoop parkeerterrein CSU	972 m2 +/+
Nog uit te geven per 1-1-2019	7.722 m2

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018	€ 172.615
Kosten 2018	€ 172.250 +/+
Winstneming 2018	€ - 650.000 +/+*
Opbrengsten 2018	€ 14.979 -/-
Boekwaarde 1-1-2019	€ - 320.114

*= deel eerdere winstneming teruggedraaid

Winstneming

Reeds genomen winst	€ 19.339.429
Verwachte nog te nemen winst	€ 1.378.281

(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen: € 115.058,-)

	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
Hoenderbos/Velmolen	MJP 2018	MJP 2019	Verschil
Verwacht eindjaar	**2022**	**2022**	**-**
Verwerving, sanering en sloop	€ 9.510.049	€ 9.510.049	€ 0
Bouw- en woonrijpmaken	€ 21.365.426	€ 21.515.697	€ 150.271
Plankosten	€ 7.312.261	€ 7.358.737	€ 46.476
Diversen	€ 33.739	€ 33.739	€ 0
Rentekosten	€ -736.571	€ -716.537	€ 20.034
Totale kosten	***€ 37.484.904***	***€ 37.701.685***	***€ 216.781***
Grondopbrengsten	€ 58.488.101	€ 57.850.496	€ -637.605
Overige opbrengsten	€ 583.033	€ 500.924	€ -82.109
Totale opbrengsten	***€ 59.071.134***	***€ 58.351.420***	***€ -719.714***
Faseringskosten	€ **-16.885**	€ **10.768**	€ **27.653**
Winstneming t/m 2017	€ **19.989.429**	€ **19.989.429**	€ **0**
Eindwaarde voor winstneming 2018	***€ 1.613.686***	***€ 649.537***	***€ -964.149***
NCW voor winstneming 2018	***€ 1.461.565***	***€ 600.072***	***€ -861.493***
Winstneming 2018 (terugdraaien winst)		€ **-650.000**	
Cijfers na winstneming 2018:			
Eindwaarde (winst)		€ **1.378.281**	
Netto Contante Waarde per 1-1-2019		€ **1.273.318**	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

In het coalitieakkoord is voor het nog te ontwikkelen deel aan de Sesterlaan de volgende tekst opgenomen: "We houden de gewenste ontwikkeling van het Sesterpark tegen het licht. Uitgangspunt is het huidige plan voor het Sesterpark. We optimaliseren het plan in samenspraak met belanghebbenden. We bespreken het type en de locatie van de woningen, waarbij de ondergrens 50 woningen is."

Hoewel de planvorming voor dit gebied nog loopt, is wel al duidelijk dat het aantal uit te geven m2 flink bijgesteld moet worden. Het plan dat er lag ten tijde van de vorming van de coalitie is immers het uitgangspunt. Dat is veel kleiner dan aanvankelijk was voorzien in deze grondexploitatie. De grondopbrengsten zijn negatief bijgesteld als gevolg van het bijstellen van de uit te geven m2. Voor nu is uitgegaan van een gebied van 6.750m2 tegen de vastgestelde grondprijs van 2019. Met een kleiner uitgeefbaar gebied nemen ook de kosten voor woonrijp maken en bijbehorende plankosten toe. Deze extra m2 moeten immers worden ingericht door de gemeente. De planvorming zelf neemt ook meer tijd in beslag dan was voorzien. Ook dat is nu bijgesteld.

Laatste stand van zaken

Op dit ogenblik wordt het woonprogramma zoals voor deze locatie opgenomen in het coalitieakkoord stedenbouwkundig nader uitgewerkt. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten van de klankbordgroep voor de inrichting van het groen rond deze ontwikkeling. De planning is om voor de zomer tot een plan te komen dat vervolgens zal worden kortgesloten met de klankbordgroep. Aansluitend wordt een bestemmingsplan gemaakt. De planning is om in de tweede helft van 2019 tot een ontwerpbestemmingsplan te komen.

Foto's



Foto 1 / november 2018 van het te bebouwen westelijke deel. Gefotografeerd vanaf de parkeerplaats bij de supermarkt in de richting Sesterlaan / Muntmeester.



Foto 2 / november 2018 van het te bebouwen oostelijke deel. Gefotografeerd vanaf het pad bij de uitkijktoren in de richting Wislaan.