

UDEN NOORD I



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: UN I



Luchtfoto plangebied, de blauwe delen zijn nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie ziekenhuis Bernhoven en woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 31 ha
Uitgeefbaar:	ca. 19 ha
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Kamer 2, 3 en 4 moeten nog ontwikkeld worden
Risicoprofiel:	Hoog

Uitgebreidere toelichting plan

Het plangebied ligt aan de noordkant van Uden bij de afslag Uden-Noord van de A50. Het plangebied vormt als het ware een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Uden, die fysiek scherp begrensd wordt door de Rondweg en het natuurgebied de Maashorst.

In december 2000 heeft Ziekenhuis Bernhoven het streven kenbaar gemaakt om de bestaande locaties in Oss en Veghel te verlaten en vervangende nieuwbouw te plegen op één nieuwe locatie, die centraal is gelegen in het verzorgingsgebied Oss-Uden-Veghel. Deze ontwikkeling paste binnen het provinciaal ruimtelijk ontwikkelingskader dat voor dit gebied geldt. Voor dit gebied is een ontwikkeling voorzien als hoogwaardige entree, waar behalve autoafhankelijke bedrijvigheid ook dienstverlening en wonen een plek kan krijgen in samenhang met landschapsontwikkeling. Op 9 januari 2006 heeft de Raad van Bestuur van Ziekenhuis Bernhoven besloten dat de locatie Uden-Noord als meest geschikte locatie in aanmerking komt voor de vestiging van Ziekenhuis Bernhoven. Om dit plan mogelijk te maken hebben vanaf 2006 diverse grondaankopen plaatsgevonden.

Bij proefsleufonderzoeken in 2007 zijn meerdere archeologisch interessante vindplaatsen gevonden wat heeft geleid tot grootschalig archeologische opgravingen. Er is een Romeinse nederzetting blootgelegd uit de vroege en midden-Romeinse tijd. Verder zijn er ook vondsten uit de late brons-tijd of vroege ijzertijd gedaan. Los van de historische waarde van de vondsten had dit grote financiële impact op het project.

Het bestemmingsplan voor dit gebied is in 2009 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de nieuwbouw van Ziekenhuis Bernhoven met mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen mogelijk

Bijlage 4h Grondexploitatie Uden-Noord I MJP 2019

gemaakt evenals woongebied aan de noord- en oostzijde van Ziekenhuis Bernhoven (Park Maas-horst). De woongebieden zijn in dit bestemmingsplan als "uit te werken" opgenomen. Begin 2014 is het 1e uitwerkingsplan voor de woningbouw (Kamer 1) vastgesteld en het gebied is bouwrijp gemaakt. Hierna is de verkoop gestart, het eerste kavel is eind 2015 verkocht.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018:	63.908 m ²
Uitgegeven in 2018:	6.668 m ² -/- (Raming 2018: 7.508 m ²)
<u>Aanpassing herverkaveling</u>	<u>180 m² +/+</u>
Nog uit te geven per 1-1-2019:	57.420 m ²

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€ 19.039.940,-
Kosten 2018:	€ 730.347,- +/+
<u>Opbrengsten 2018:</u>	<u>€ 1.592.910,- -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2019:	€ 18.177.377,-

Winstneming

Grex is verlieslatend, derhalve geen winstneming mogelijk.

Het verwachte verlies is afgedekt middels de voorziening Exploitationadelen

Uden Noord I	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
	MJP 2018	MJP 2019	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2024	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 26.386.633	€ 26.388.973	€ 2.340
Bouw- en woonrijpmaken	€ 5.456.999	€ 7.003.872	€ 1.546.873
Plankosten	€ 6.271.039	€ 6.244.075	€ -26.964
Diversen	€ 186.757	€ 186.757	€ 0
Rentekosten	€ 7.631.013	€ 7.896.814	€ 265.801
Totale kosten	€ 45.932.441	€ 47.720.491	€ 1.788.050
Grondopbrengsten	€ 35.232.412	€ 35.646.027	€ 413.615
Overige opbrengsten	€ 1.618.457	€ 1.619.927	€ 1.470
Totale opbrengsten	€ 36.850.869	€ 37.265.954	€ 415.085
Faseringskosten	€ -59.520	€ -50.889	€ 8.631
Eindwaarde (verlies)	€ -9.022.052	€ -10.403.647	€ -1.381.595
NCW per 1-1 (verlies)	€ -7.854.239	€ -9.238.141	€ -1.383.902

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

In 2018 is gestart met de voorbereiding voor het uitwerkingsplan voor Park Maashorst Kamer 2 en 3. Daarbij is gebleken dat op terrein waar eerder geen onderzoek mogelijk was nog archeologisch onderzoek plaats dient te vinden. Deze extra kostenpost is toegevoegd. Daarnaast is uit flora en fauna-onderzoek gebleken dat in dit gebied soorten zijn aangetroffen waar maatregelen voor getroffen moeten worden voordat bepaalde delen ontwikkeld kunnen worden. Ook de post woonrijpmaken is aangepast naar de laatste inzichten qua kwaliteit/duurzaamheid in dit gebied. Deze afwijkingen zijn allemaal verwerkt onder de post "Bouw- en woonrijpmaken". Door hogere uitgaven stijgt ook de rentekostenpost. Door extra opbrengsten als gevolg van de nieuwe grondprijs is het negatieve effect wat gecompenseerd. Ter afdekking van het verwachte verlies was al een voorziening getroffen, die is in 2018 aangevuld met circa € 1,4 miljoen.

Laatste stand van zaken

In 2018 zijn de laatste kavels in Kamer 1 van Park Maashorst verkocht waarvan er één nog geleverd moet worden in 2019. De ontwikkeling van Kamer 2 heeft, naar aanleiding van de uitkomsten van flora en fauna-onderzoek en nog uit te voeren archeologische onderzoek, vertraging opgelopen. Op dit moment wordt één uitwerkingsplan voor de Kamers 2 en 3 gemaakt. We verwachten in het najaar 2019 de ruimtelijke procedure hiervoor af te ronden en in de tweede helft van 2019 het verkooptraject op te kunnen starten. M.b.t. de ontwikkeling van Kamer 4 verwachten we in de tweede helft van 2019 te starten met de voorbereiding.

Foto's



Foto 1 / maart 2019 van het bebouwde Park Maashorst Kamer 1 (Klein Hoeffblad). Gefotografeerd vanaf Klein Hoeffblad in noordoostelijke richting.



Foto 2 / maart 2019 van het nog te bebouwen Park Maashorst Kamer 2. Gefotografeerd vanaf kruising Hengstheувelweg en Erphoevenweg in zuidwestelijke richting. Op de achtergrond Ziekenhuis Bernhoven.



Foto 3/ maart 2019 van het nog te bebouwen Park Maashorst Kamer 3. Gefotografeerd vanaf kruising Hengstheuvelweg en Erphoevenweg in zuidoostelijke richting.



Foto 4/ maart 2019 van het nog te bebouwen Park Maashorst Kamer4. Gefotografeerd vanaf kruising Erphoevenweg en Josephboulevard in zuidoostelijke richting.