UDEN NOORD II



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: UN II



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Plan:	Uitbreidingslocatie commercieel
Totale oppervlakte:	ca. 47.000m2
Uitgeefbaar:	ca. 39.500m2
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Nog 2 deelgebieden te ontwikkelen
Risicoprofiel:	Hoog

Toelichting plan

Tussen de a50 en de Nistelrodeseweg, ten noorden van de Rondweg ligt deze uitbreidingslocatie. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is Uden-Noord aangegeven als aanduiding “zoekgebied verstedelijking”, de mogelijkheid om het gebied om te zetten naar een stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen). In de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant heeft het plangebied de nadere aanduiding “Integratie stad-land” gekregen. In het in 2012 vastgestelde ‘Masterplan Uden-Noord’ is aangegeven welke nieuwe functies (eventueel) in dit gebied kunnen worden gerealiseerd / toegevoegd. De gemeente heeft besloten zelf maar beperkt actief als exploitant in dit gebied op te treden en heeft alleen aan de zuidelijke rand gronden in eigendom.

Eind 2010 is een intentieovereenkomst met Van der Valk gesloten om een hotel te realiseren in dit gebied. Daarop volgend is in 2011 voor dat deel een bestemmingsplanprocedure opgesteld en is voor het gebied een grondexploitatie vastgesteld. Begin 2014 is het hotel in gebruik genomen.

Voor de locatie ten oosten van het hotel is in 2015 een concept bestemmingsplan voor een multi-zorgconcept in procedure gebracht. Tegen dit ontwerp zijn zienswijzen ingediend.

In 2015 is voor de snelweglocatie links van het hotel middels na een biedprocedure een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een Foodcourt. In 2016 is het bestemmingsplan hiervoor in procedure gegaan. Uiteindelijk heeft de Raad van State begin 2018 goedkeuring gegeven voor het plan en is de grond bouwrijp gemaakt om vervolgens geleverd te worden zodat de bouw kon beginnen. Binnen deze zone is, om het plangebied rondom de snelweglocatie compleet te maken, in 2018 nog een strategische aankoop gedaan. Deze locatie moet nog herontwikkeld worden.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018:	21.384 m2
Uitgegeven in 2018:	14.000 m2 (raming 14.000 m2)
Nog uit te geven per 1-1-2019:	7.384 m2

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€ 3.833.464,-
Kosten 2018:	€ 1.028.387,- +/+
Opbrengsten 2018:	€ 2.198.082,- -/-
Boekwaarde 1-1-2019:	€ 2.663.769,-

Winstneming

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

	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
Uden Noord II	MJP 2018	MJP 2019	Verschil
Verwacht eindjaar	**2020**	**2021**	**+1**
Verwerving, sanering en sloop	€ 4.567.861	€ 4.506.101	€ -61.760
Bouw- en woonrijpmaken	€ 544.545	€ 680.372	€ 135.827
Plankosten	€ 1.556.859	€ 1.555.344	€ -1.515
Diversen	€ 67.055	€ 67.055	€ 0
Rentekosten	€ 1.497.137	€ 1.525.555	€ 28.418
Totale kosten	***€ 8.233.457***	***€ 8.334.427***	***€ 100.970***
Grondopbrengsten	€ 6.688.500	€ 6.786.282	€ 97.782
Overige opbrengsten	€ 39.810	€ 40.110	€ 300
Totale opbrengsten	***€ 6.728.310***	***€ 6.826.392***	***€ 98.082***
Faseringskosten	**€ 3.794**	**€ 5.704**	**€ 1.910**
Eindwaarde (verlies)	***€ -1.508.942***	***€ -1.513.740***	***€ -4.797***
NCW per 1-1 (verlies)	***€ -1.421.910***	***€ -1.426.431***	***€ -4.521***

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

Bij deze grondexploitatie hebben met name administratieve wijzigingen plaatsgevonden. In het MJP 2018 zat onder de post "sloopkosten" een bedrag van circa € 60.000,- opgenomen wat eigenlijk betrekking heeft op bouwrijpmaken. Deze post is omgezet. De extra grondopbrengsten zijn het gevolg van het administratief inbrengen van grond in het project Landschap van Allure. Daartegenover staat een extra kostenpost bij "Bouw- en woonrijp maken", per saldo neutraal.

Naast deze administratieve aanpassingen is het budget "Bouw- en woonrijpmaken" positief bijgesteld n.a.v. een hercalculatie voor de verwachte nog uit te voeren werkzaamheden. Nu de planvorming voor de locatie tegen de Nistelrodeseweg nog niet afgerond is, is dit gebied nog niet bouwrijp gemaakt en is de grond nog niet geleverd. Dat geeft een vertraging voor het plan, de looptijd is verlengd met 1 jaar. Hierdoor zijn er extra rentelasten.

De grondexploitatie is per saldo iets meer 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, € 4.521,-, is aanvullend nodig in de voorziening en is extra gestort ten laste van de Algemene BedrijfsReserve van het grondbedrijf.

Laatste stand van zaken

Het Foodcourt is inmiddels officieel geopend en wordt volop bezocht. De inrichting van de omgeving heeft, mede vanuit het project Meer Maashorst, een groene uitstraling en steeds meer gestalte gekregen. Voor een gewenste invulling van het aangrenzende perceel in eigendom van de gemeente (Looweg 5), kijken we de komende periode eerst aan hoe het Foodcourt gaat functioneren en wat dat betekent voor de omgeving en meer concreet voor dit perceel. Meerdere marktpartijen zijn geinteresseerd in dit perceel. We denken eind 2019 / begin 2020 voldoende informatie beschikbaar te hebben om (in planologische zin) een gedegen keuze te kunnen maken, om dit perceel te gaan invullen.

Voor de locatie op de hoek rotonde/Nistelrodeseweg is het de vraag of de oorspronkelijk door de initiatiefnemer voorgestane ontwikkeling nog doorgang vindt. Naar verwachting zal daar in overleg met de initiatiefnemer meer duidelijk over ontstaan.

Foto's



Foto 1 / maart 2019 van het gerealiseerde Foodcourt. Gefotografeerd vanaf de Rondweg.



Foto 2/ maart 2019 van het nog te bebouwen perceel aan de Looweg (aansluitend op het Foodcourt). Gefotografeerd vanaf ingang Foodcourt nabij de Rondweg in noordoostelijke richting.



Foto 3/ februari 2019 van het nog te bebouwen perceel tussen de Rondweg en de Nistelrodeseweg. Gefotografeerd vanaf de Handwijzerstraat in zuidoostelijke richting. Op de achtergrond Van der Valk Hotel Uden-Veghel.