

## DE RUITER



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: De Ruiter



Luchtfoto plangebied, nog helemaal uit te geven

### Plan op hoofdlijnen

Type plan:                      Uitbreidingslocatie woningbouw  
 Totale oppervlakte:        ca. 10,6 hectare  
 Uitgeefbaar:                 ca. 3,9 hectare

Huidige status:                Bouwgrond in exploitatie  
 Planvorming:                 Geheel bouwrijp, bestemmingsplan in procedure  
 Risicoprofiel:                 **Hoog**

### Uitgebreidere toelichting plan

Tussen de Karrenvracht en de Ruitersweg ligt deze nog te bebouwen woningbouwlocatie. De grondexploitatie dankt zijn naam aan de Ruitersweg. De oorsprong van die naam ligt in een feit uit 1493, toen het dorp Uden door een bende van 800 ruiters overvallen is. Er is gevochten bij de weg tussen de Maasstraat en Hoenderbos. Eerst noemde men die weg Ruiterssteeg, nu de Ruitersweg.

Het totale gebied is circa 10,6 hectare groot. Met circa 3,9 hectare uitgeefbare grond geeft dit een relatief laag percentage uitgeefbare grond. Deels zit dit in de ruimte die de ontsluitingswegen (gaan) innemen, maar er zijn nog twee andere belangrijke redenen. Parallel aan en in het verlengde van de Karrevracht ligt een hoofdgasleiding die in het zuidoosten een afbuiging naar binnen heeft. Boven deze gasleiding mag niet worden gebouwd. Overigens zullen de woningen, ondanks de aanwezigheid van deze gasleiding, conform wetgeving niet op gas worden aangesloten. De andere reden betreft een geurcontour in het zuidwestelijke deel. Door bedrijfsvoering in de directe omgeving is woningbouw daar op dit moment niet toegestaan. Mocht deze contour opgeheven worden in de toekomst dan komt daar alsnog circa 4.600m<sup>2</sup> uitgeefbare grond vrij. Met de inrichting is rekening gehouden met deze mogelijke toekomstige ontwikkeling. Met een opbrengst voor die gronden is nu nog geen rekening gehouden.

Dit gebied is lange tijd onderdeel geweest van het complex Hoenderbos/Velmolen. In 2011 is de grondexploitatie afgesplitst vastgesteld onder de naam Hoenderbos IV. In 2013 is het bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld. Vanwege de situatie op de woningmarkt op dat moment is eerst het plangebied Velmolen-Oost ontwikkeld en is dit plan tijdelijk stil komen te liggen.

## Bijlage 4g Grondexploitatie De Ruiter MJP 2019

Inmiddels is dit plan weer opgepakt en is een nieuw bestemmingsplan in procedure. Een nieuw plan was nodig als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden ten opzichte van het vorige plan. In dit gebied is een diversiteit aan woningbouw voorzien. Bestaande structuren vanuit Hoenderbos zijn in het plan De Ruiter voortgezet. Er komt een mix van sociale huurwoningen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en de mogelijkheid voor andere type woningen staat ook open. Er komt zowel zelfbouw als bouw door ontwikkelaars. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gezocht naar materialen en methodes waarmee ingespeeld wordt op de klimaatverandering: omgaan met bijvoorbeeld water en hitte.

**Gronduitgifte**

Nog uit te geven per 1-1-2018:	39.000 m <sup>2</sup>
<u>Uitgegeven in 2018:</u>	<u>0 m<sup>2</sup> (Raming 2018: 0 m<sup>2</sup>)</u>
Nog uit te geven per 1-1-2019:	39.000 m <sup>2</sup>

**Ontwikkeling boekwaarde**

Boekwaarde 1-1-2018:	€ 6.128.368,-
Kosten 2018:	€ 278.311,- +/-
<u>Opbrengsten 2018:</u>	<u>€ 3.181,- -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2019:	€ 6.403.498,-

**Winstneming**

Reeds genomen winst:	€ 0,-
Verwachte nog te nemen winst:	€ 86.555,-
(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 86.555,-)	

De Ruiter	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
	MJP 2018	MJP 2019	Vershil
Verwacht eindjaar	2022	2023	+1
Verwerving, sanering en sloop	€ 4.074.775	€ 4.074.775	€ 0
Bouw- en woonrijpmaken	€ 2.891.033	€ 2.934.333	€ 43.300
Plankosten	€ 1.482.108	€ 1.552.948	€ 70.840
Diversen	€ 15.000	€ 15.000	€ 0
Rentekosten	€ 1.890.283	€ 2.062.606	€ 172.323
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 10.353.199</b>	<b>€ 10.639.662</b>	<b>€ 286.463</b>
Grondopbrengsten	€ 10.455.000	€ 10.749.750	€ 294.750
Overige opbrengsten	€ 44.563	€ 47.745	€ 3.182
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 10.499.563</b>	<b>€ 10.797.495</b>	<b>€ 297.932</b>
Faseringskosten	€ 17.107	€ 71.279	€ 54.172
Winstneming t/m 2017	€ 0	€ 0	€ 0
Eindwaarde voor winstneming 2018	€ 129.257	€ 86.555	€ -42.702
NCW voor winstneming 2018	€ 117.072	€ 78.395	€ -38.677
Winstneming 2018		€ -	
<b>Cijfers na winstneming 2018:</b>			
Eindwaarde (winst)		€ 86.555	
Netto Contante Waarde per 1-1-2019		€ 78.395	

**Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019**

Op het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingplan zijn zienswijzen ingediend. Er moet gekeken worden hoe met deze zienswijzen om te gaan. Dat geeft een vertraging voor het plan, de looptijd is

Bijlage 4g Grondexploitatie De Ruiter MJP 2019

verlengd met 1 jaar. Hierdoor moeten de kosten extra worden geïndexeerd en zijn er extra rentelasten. Ook de plankosten zijn bijgesteld als gevolg van de verlening maar ook vanwege de extra inspanningen voor het bestemmingsplan. De vastgestelde grondprijzen 2019 hebben een positief effect op de verwachte opbrengsten omdat deze hoger zijn dan vorig jaar is vastgesteld.

#### **Laatste stand van zaken**

Zoals vermeld zijn een aantal zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. We zijn onder andere in gesprek met instanties zoals de GGD om te kijken welke (on)mogelijkheden er zijn voor dit gebied. In de loop van 2019 verwachten we met een herzien plan te komen.

#### **Foto's**



Foto 1 / november 2018 van het nog te bebouwen gebied. Gefotografeerd vanaf Ruitersweg nabij rotonde Karrevracht.



Foto 2 / november 2018 van het nog te bebouwen gebied. Gefotografeerd vanaf Ruitersweg in zuidelijke richting.