# *Voorstel aan college en raad*

| | |
|---|---|
| Nummer: | 02430000128982 |
| Datum: | 27 oktober 2026 |
| Opsteller: | G.G.W. Westerink |
| Portefeuillehouder: | Wethouder M. Heldoorn |
| Onderwerp: | Aanvraag aanvullend voorbereidingskrediet ontwikkeling Kranenburg |

**Het college van B&W besluit:**
de raad voor te stellen om het bestaande voorbereidingskrediet Kranenburg met € 400.000,- aan te vullen.

**Inleiding**
Aanleiding
Op 6 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Kranenburg. Dit krediet diende ter dekking van de planvoorbereidingskosten ten behoeve van een woningbouwplan op de betreffende locatie, tot het moment van het openen van een grondexploitatie. Het voorbereidingskrediet werd destijds voorzien als voldoende om de voorbereidingskosten te dekken. In de afgelopen jaren heeft het projectteam echter te maken gekregen met complexe en onvoorziene uitdagingen, die de benodigde ambtelijke capaciteit en externe expertise heeft verhoogd. Dit heeft ertoe geleid dat de voorbereidingskosten hoger uitvallen dan aanvankelijk geraamd, waardoor het huidige krediet ontoereikend is geworden. Het gevolg is dat het voorbereidingskrediet met € 400.000,- verhoogd moet worden om door te kunnen werken totdat de grondexploitatie geopend kan worden.

Kader
- Omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040
- Ontwikkelkader Kranenburg
- Scenariostudie Landstede
- Scenariostudie Stikstof

Alternatieven
**Het pauzeren van het project in afwachting van landelijke stikstofwetgeving**
Door te pauzeren stelt de gemeenteraad niet nu, maar op een later moment aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar. De pauzetijd kan gebruikt worden om ontwikkelingen in het landelijk stikstofdossier af te wachten. Deze passieve strategie is niet in lijn met de keuze van de gemeenteraad om de Proof of Concept-OCI te starten en brengt bovendien risico's met zich mee. Onzeker is namelijk wanneer er een stabiel juridisch kader gevormd kan worden. Het stilleggen van de gebiedsontwikkeling leidt tot verlies van opgebouwde kennis, stijgende kapitaallasten door rentestijgingen en indexatiekosten bij een latere herstart. Ook zal een deel van het totale voorbereidingskrediet ten laste van het begrotingsresultaat komen aangezien er een maximale termijn van 5 jaar is meegegeven tussen het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet en het vaststellen van de grondexploitatie.

**Beoogd effect**
Het beoogde effect van dit besluit is het waarborgen van de voortgang van het project Kranenburg. Met het beschikbaar stellen van het aanvullende voorbereidingskrediet worden de voorbereidende ruimtelijke, milieutechnische en juridische procedures voortgezet, waarmee de grondslag wordt gelegd voor het openen van de grondexploitatie.

**Argumenten**
Het aanvullend voorbereidingskrediet is noodzakelijk omdat werkzaamheden zijn uitgevoerd die aanvankelijk niet, of lager waren geraamd:

- **Stikstofproblematiek**
  Sinds de start van project Kranenburg is het stikstofdossier door jurisprudentie landelijk verslechterd, hetgeen niet voorzien kon worden. Stikstofberekeningen hebben aangetoond dat een

traditionele gebiedsontwikkeling van Kranenburg, stikstofdepositie veroorzaakt op de reeds overbelaste Veluwe. Om een juridisch houdbare oplossing te forceren, is uitvoerig onderzoek verricht naar alternatieve ontwikkelstrategieën. Dit heeft geresulteerd in de pionierende aanpak van 'Emissieloos wonen'. Dit complexe traject heeft geleid tot een toename van ambtelijke uren en externe advieskosten.

- **Landstede**
  Onderwijsinstelling Landstede is een van de voornaamste stakeholders op Kranenburg. Het verkennen van hun toekomstige ruimtebehoefte (Scenariostudie Landstede), gecombineerd met de maatschappelijke dynamiek rondom de uitbreidingsplannen van Defensie, heeft geresulteerd in een intensief en tijdsintensief afstemmingsproces. Deze zorgvuldige afweging van belangen was essentieel voor de gebiedsvisie, maar heeft aanvullende ambtelijke inzet gekost.
- **Participatie**
  In lijn met het vastgestelde participatieplan is gekozen voor een transparante en interactieve aanpak richting omwonenden en belanghebbenden. Zowel fysieke bijeenkomsten (zoals de participatiemarkten 'Bouwen met Buren') als het online participatieplatform zijn intensief ingezet om draagvlak te creëren. Vertraging en onvoorziene complexiteit in de planvorming brengt een hogere inzet voor participatie met zich mee.

**Omgevingswet**
Dit besluit heeft geen directe relatie met de Omgevingswet. De verdere planuitwerking van Kranenburg resulteert in een aanpassing van Omgevingsplan Harderwijk.

**Financiën**
Bij de projectstart in 2022 was het uitgangspunt om de grondexploitatie Kranenburg in 2026 te openen en op dat moment het benodigde budget voor de verdere plankosten aan te vragen. De planning is helaas gewijzigd, voornamelijk vanwege het stikstofdossier, waarin ook de provincie een rol heeft. Daarom is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig om de planuitwerking voort te zetten voordat de grondexploitatie geopend kan worden.

Voor de planuitwerking wordt in 2026 een overschrijding aan plankosten van € 200.000,- verwacht. Voor het 1e halfjaar van 2027 wordt rekening gehouden met nog circa € 200.000,- aan plankosten. Zie bijlage 1 voor een nadere onderbouwing van deze plankosten.

In de begroting is al rekening gehouden met interne plankosten voor de ontwikkeling van Kranenburg. In de Turap is het geraamde aantal interne uren hiervoor met 100 uur verlaagd. Daarnaast blijft de financiële verwerking gelijk aan die bij de eerste aanvraag van het voorbereidingskrediet. De voorbereidingskosten worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Bij het openen van de grondexploitatie worden deze kosten overgebracht naar de grondexploitatie Kranenburg. Daarmee wordt feitelijk de dekking van deze kosten voorzien.

De grondexploitatie voor Kranenburg bieden we bij het college en de raad aan zodra óf het Masterplan afgerond is, óf wanneer de realisatie van de 24 appartementen van de Proof of Concept start. Naar verwachting zal dit medio tot eind 2027 aan de orde zijn. De voorbereidingskosten die met dit krediet worden gedekt, worden bij vaststelling van die grondexploitatie opgenomen als kosten binnen de grondexploitatie Kranenburg.

Concluderend wordt met dit voorstel een aanvullend krediet van in totaal € 400.000,- aangevraagd: € 200.000,- voor de resterende plankosten in 2026 en € 200.000,- voor de verdere uitwerking in de eerste helft van 2027. Het resterende deel van de plankosten voor 2027 wordt gelijktijdig met de besluitvorming over het vaststellen van de grondexploitatie Kranenburg aangevraagd.

**Duurzaamheid**
Dit besluit heeft geen invloed op de duurzaamheidsambities.

**Inwonersperspectief**
Dit besluit heeft geen directe gevolgen voor inwoners, maar is van maatschappelijk belang voor de

woningzoekenden in onze gemeente. De voortgang van de planontwikkeling is namelijk cruciaal voor de realisatie van 500 duurzame woningen op de Harderwijkse woningmarkt, waarbij de nadruk ligt op het toevoegen van woningen in het betaalbare segment. Tevens stelt een aanvullend voorbereidingskrediet ons in staat om het participatieproces met onze inwoners verder voort te zetten.

**Communicatie**
Er vindt geen aanvullende communicatie plaats over dit besluit.

**Uitvoering**
Na besluitvorming door de gemeenteraad, komt het krediet beschikbaar voor de verdere planontwikkeling van Kranenburg. Er wordt doorgewerkt aan de afronding van het Masterplan, welke gelijktijdig met het voorstel om de grondexploitatie te openen aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens dit proces wordt ook het participatieproces zorgvuldig voortgezet.

**Evaluatie**
Dit besluit wordt niet geëvalueerd.

**Bijlagen**
1. vertrouwelijke bijlage: Begroting plankosten 2026-2027 Kranenburg