

Routeformulier college en raad

Onderwerp: Aanvraag aanvullend voorbereidingskrediet ontwikkeling Nieuw Weiburg

NIET INVULLEN

Registratienummer: 02430000131963 / 02430000700813

Paraaf
secretaris:

Algemeen

Datum: 4 februari 2025
Opsteller: B. Leijdes
Telefoon: 0341 411 910
Domein: Stad & Omgeving
Domein directeur: Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar: ja
Eventuele uitzonderingen: financieel overzicht
Indien niet openbaar, redenen: Financiële belangen gemeente in bijvoorbeeld opdrachtverlening

Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder: ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat: J. van Beugen, akkoord met voorstel

College

Portefeuillehouder: Wethouder E.H.R. Enklaar
Is het een besluit ingevolge de WKPB: nee
Begrotingswijziging: ja
Op lijst ingekomen stukken: nee
Wijziging productraming: nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? nee
Zo ja, hoe?

Raad

Gewenste datum in commissie: 27 maart 2025
Naam commissie:
Gewenste datum in raad: 20 april 2025

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000131963
Datum:	4 februari 2025
Opsteller:	B. Leijdes
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanvraag voorbereidingskrediet ontwikkeling Nieuw Weiburg

Het college van B&W besluit:

1. de raad voor te stellen om het bestaande voorbereidingskrediet Nieuw Weiburg met € 700.000,- te verhogen;
2. de bijgaande raadsinformatiebrief vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

Inleiding

Aanleiding

In 2019 is gestart met de herontwikkeling van het gebied Weiburg. Het gebied wordt begrensd door de Weiburglaan in het zuiden, de Westermeeuweg in het westen en de schoolgebouwen van Landstede in het oosten. Het gebied ligt in de directe omgeving van het station. Dit gebied is een voormalig industrieterrein en in de afgelopen jaren zijn er grondposities ingenomen door de gemeente en drie private partijen. Samen met deze partijen is de gemeente in overleg om te komen tot een omgevingsplan voor deze gebiedsontwikkeling.

In 2021 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 516.000,- vastgesteld voor onderzoeks- en ontwikkelingskosten van Nieuw Weiburg. Dit krediet kan worden gezien als voorloper van een nog vast te stellen grondexploitatie. Bij vaststelling van de grondexploitatie wordt het werkelijk geboekte bedrag op dit krediet als inbrengwaarde overgenomen. In 2023 is dit voorbereidingskrediet verhoogd met € 902.250,-. Door een nieuwe aanvulling aan te vragen op het bestaande voorbereidingskrediet zijn er voor 2025 voldoende middelen beschikbaar om de voorbereiding af te ronden eind 2025 om te komen tot een grondexploitatie en een omgevingsplan.

Kader

Het ruimtelijke kader voor deze herontwikkeling is gelegd in een aantal door de raad vastgestelde visies:

- Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg 2023
- -Omgevingsvisie (2024)
- Ontwerp-programma Bouw en Infrastructuur, onderdeel Parkeren

Daarnaast zijn er voorwaarden gesteld vanuit onder andere:

- het bestendigen van het voorkeursrecht. De belangrijkste hiervan is dat het omgevingsplan medio 2026 moet zijn vastgesteld;
- de woningbouwimpulssubsidie (Wbi). De belangrijkste hiervan is dat de bouw medio 2027 moet worden gestart.

Nieuw Weiburg wordt in de omgevingsvisie aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van stedelijk wonen in combinatie met kantoren, zorg en onderwijs. Dit is uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten (NvU). De NvU gaat uit van de ontwikkeling van 1.000 tot 1.200 woningen. Hiervan wordt 2/3 gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is ook vastgelegd in de verkregen subsidie van Rijk en provincie in het kader van de woningbouwimpuls.

Tot slot is nog van belang dat op 1 juni 2023 het voorkeursrecht is gevestigd op alle percelen die in private handen zijn. Dit betekent dat bij vervreemding van deze gronden toestemming nodig is van het college en dat de gronden eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden.

Alternatieven

Zonder aanvullend voorbereidingskrediet is er geen financiële dekking voor de kosten die moeten worden gemaakt voor planvoorbereiding. Zonder planvoorbereiding geen herontwikkeling en ook geen (woning)bouwproductie.

Beoogd effect

De planvoorbereidingskosten worden ten laste gebracht van het voorbereidingskrediet. Het totale voorbereidingskrediet wordt opgenomen in de nog op te stellen grondexploitatie (eind 2025).

De inhuur van externe expertise en de inzet van het eigen gemeentelijke apparaat is nodig in de voorbereiding. De volgende producten worden opgesteld:

1. Omgevingsplan
2. Stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte en beeldkwaliteitplan
3. Financiële onderbouwing van het plan in de gebiedsexploitatie
4. Samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen die positie hebben in het gebied.
5. Haalbaarheidsonderzoek naar energievoorziening en warmtenet
6. Onderzoeken ter onderbouwing van de ruimtelijke procedure, waaronder het Mobiliteitsprogramma Van Eisen
7. Participatie alsmede de procedure omgevingsplan.

Argumenten

1. Het plan voorziet in een maatschappelijke behoefte voor betaalbare woningen. 30% van het woningbouwprogramma wordt ontwikkeld in de sociale huur. Ook wordt een aantal woningen in de middeldure huur ontwikkeld. Een groot aantal woningen wordt in de betaalbare koopsector ontwikkeld. Uiteindelijk zal 2/3 van het totaal aantal woningen in de categorie betaalbaar worden ontwikkeld. Een en ander moet zorgen voor een evenwichtig opgebouwde wijk.
In totaal worden tussen de 1.000 en 1.200 woningen gebouwd. Nieuw Weiburg is daarmee een zeer belangrijke ontwikkellocatie voor de stad.
In de Kadernota 2020-2023 is een budget van € 100.000,- toegekend om te kunnen starten met de gebiedsontwikkeling Weiburg. Dit budget is in 2020 en 2021 uitgegeven. Van 2021 t/m 2024 is gewerkt vanuit het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.
De verwachting is nu dat het opstellen van het ruimtelijk plan, de daaraan gekoppelde gebiedsexploitatie (waar de gemeentelijke grondexploitatie op zal worden gebaseerd) en de samenwerkingsovereenkomst met de betrokken ontwikkelende partijen eind 2025/begin 2026 kan worden afgerond. Om die reden wordt voor de periode tot eind 2025/begin 2026 een voorbereidingskrediet aangevraagd waaruit het planproces kan worden bekostigd.
Alle voorbereidingskosten worden uiteindelijk ten laste gebracht van de grondexploitatie. De verwachting is dat de grondexploitatie eind 2025/begin 2026 wordt geopend. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een apart raadsvoorstel.
2. Het aanvullend krediet is noodzakelijk omdat werkzaamheden zijn uitgevoerd die niet eerder waren geraamd, zoals bijvoorbeeld het vestigen van het voorkeursrecht en het verkrijgen van de woningbouwimpulssubsidies. Daarnaast is als gevolg van het voorkeursrecht een nieuwe ontwikkelende partij betrokken bij het project. Het maken van afspraken met de inmiddels drie ontwikkelende partijen vraagt een grote inzet. Ook vraagt de complexiteit van de inhoudelijke planontwikkeling voor extra inspanning zoals de introductie van de Omgevingswet, maar ook specifieke onderwerpen zoals stikstof, netcongestie, verwerving etc.
3. De maatschappelijke betekenis van het project en dan met name de bijdrage die het project levert aan de woningbouwopgave in het algemeen en het toevoegen van betaalbare woningbouw in het

bijzonder, levert de argumentatie om ook in de ontwikkeling van dit plan te investeren middels dit voorbereidingskrediet.

Omgevingswet

Niet van toepassing op dit voorstel voor een aanvullend voorbereidingskrediet

Financiën

De kosten voor het aanvullende voorbereidingskrediet worden gedekt uit de algemene dienst totdat de grondexploitatie wordt geopend.

In bijlage 1 is een financieel overzicht opgenomen voor project Nieuw Weiburg waarin de nog te verwachten kosten zijn opgenomen.

Risico:

Een voorbereidingskrediet kent een aantal risico's. Met het vaststellen van een dergelijk krediet wordt ervan uitgegaan dat de gemaakte kosten op een later moment overgaan naar een grondexploitatie. Als uiteindelijk wordt gekozen om hier niet toe over te gaan, moet alternatieve dekking worden gezocht voor deze kosten. De huidige verhoging van dit krediet zorgt voor een hoger risico.

Daarnaast mogen gemaakt kosten maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan op een voorbereidingskrediet. Dit houdt in dat in het 6^e jaar van een voorbereidingskrediet alternatieve dekking moet worden gezocht voor de gemaakte kosten in het 1^e jaar. Het voorbereidingskrediet Nieuw Weiburg is in 2021 gestart. Dit houdt in dat de grondexploitatie uiterlijk in 2026 vastgesteld moet zijn om de gemaakte kosten uit 2021 niet op een alternatieve manier te hoeven dekken.

Daarnaast bestaat het risico dat de gemaakte kosten op een voorbereidingskrediet niet (volledig) gedekt kunnen worden binnen de op te stellen grondexploitatie. Dit zal leiden tot het treffen van een verliesgevende voorziening voor het verwachte nadelige eindresultaat van de grondexploitatie. Op basis van de voorlopige berekeningen kent de gebiedsexploitatie een nadelig eindresultaat van ca. € 7 miljoen. Dit tekort komt ten laste van de gemeente. In de berekeningen wordt uitgegaan van marktconforme waarde voor de inbreng van de gronden. Het grootste deel van de gronden die in Nieuw Weiburg liggen zijn door de gemeente vele jaren geleden gekocht tegen een veel lagere waarde. Dit betekent dat over de inbreng van de gemeentelijke gronden een positief saldo is te verwachten van ca. € 7.000.000,=. Dit positieve saldo kan worden gebruikt om het tekort op de grondexploitatie te dekken.

Duurzaamheid

In hoofdstuk 8 van de NvU zijn de uitgangspunten opgenomen ten aanzien van duurzaamheid. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de onderwerpen circulair bouwen, natuurinclusief ontwikkelen (groenstructuur en bouwen), waterrobuust en klimaatbestendig en energietransitie (warmtenet). Tevens is er een haalbaarheidsonderzoek gestart voor het ontwikkelen van een Smart Thermisch Grid; een warmtenet waarbij het verschil in vraag en aanbod tussen warmte en koude vraag van de verschillende functies in het gebied wordt gebruikt voor de toekomstige energievoorziening voor Nieuw Weiburg. Daaraan gekoppeld is een onderzoek naar een Smart Electric Grid waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden om vraag en aanbod van elektriciteit slim te reguleren en daarmee de druk op het netwerk te beperken.

Communicatie

Voor dit moment volstaat de publicatie van het te nemen besluit. Bij dit voorstel hebben wij een raadsinformatiebrief gevoegd waarin de stand van zaken met betrekking tot het project is toegelicht. Wij zijn voornemens om op korte termijn ook een presentatie aan u te geven over het project.

Uitvoering

De voortgang van het project is weergegeven in een planning op hoofdlijnen (zie bijlage 2).

Evaluatie

In 2025 wordt het omgevingsplan (inclusief bijbehorende onderzoeken en stedenbouwkundig plan) en de samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelende partijen opgesteld. Tevens wordt de grondexploitatie door de raad vastgesteld. Tot dat moment wordt het project gefinancierd vanuit het voorbereidingskrediet dat nu ter besluitvorming wordt aangeboden. Op dat moment wordt de balans opgemaakt, wordt het gebruik van het voorbereidingskrediet geëvalueerd en gaat het krediet op in de op dat moment geopende grondexploitatieberekening.

Bijlagen

1. Financiële overzicht plankosten Nieuw Weiburg (niet openbaar)
2. Hoofdlijnenplanning Nieuw Weiburg
3. Raadsinformatiebrief
4. Raadsbesluit