

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h220101773
Datum:	23 augustus 2022
Opsteller:	G. Koolhaas
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanvraag voorbereidingskrediet ontwikkeling Kranenburg-Noord

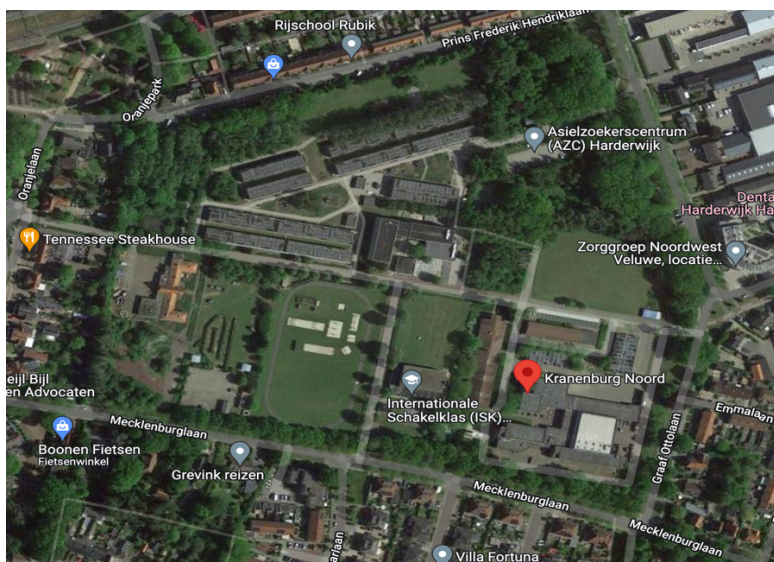
Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen:
 - a. een krediet Voorbereiding ontwikkeling Kranenburg-Noord ad € 1.319.409,- in te stellen;
 - b. dit krediet te kwalificeren als onderzoeks- en ontwikkelingskosten t.b.v. de uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie 'Kranenburg- Noord';
 - c. het krediet te activeren als immateriële vaste activa;
 - d. de strategie en aanpak voor ontwikkeling van Kranenburg-Noord vast te stellen;
2. Guido Koolhaas aan te wijzen als krediethouder.

Inleiding

Aanleiding

Begin 2020 heeft de gemeente Harderwijk de locatie Kranenburg-Noord gekocht van het Rijksvastgoed bedrijf. Het terrein met bijbehorende gebouwen is lange tijd in gebruik geweest door Defensie. Eerder is Kranenburg-Zuid gekocht (jaren '90) en getransformeerd tot wonen. Kranenburg-noord ligt nabij het station van Harderwijk. In totaal is Kranenburg-Noord ongeveer 11,5 hectare groot. Het gebied ligt globaal tussen de Oranjelaan, de spoorlijn, het bedrijvengebied Sytel en de woonbebouwing van de wijk Tweelingstad (zie onderstaande kaart).



Met de aankoop van Kranenburg-Noord is gemeente Harderwijk ook eigenaar geworden van bestaand vastgoed op deze locatie. Zo zijn het Landstede en het COA (AZC) huurder. Ook staat op de locatie de officers Mess die op dit moment gerenoveerd wordt. Na de renovatie zal deze verhuurd worden aan de Stichting Mess.

Kader

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

- Structuurvisie Harderwijk 2031
- Woonvisie Harderwijk

Ter info: In de Ontwikkelingsvisie Harderwijk 1997 stond Kranenburg- noord al als locatie voor woningbouw ingetekend.

Alternatieven

Geen voorbereidingskrediet instellen. Zonder voorbereidingskrediet is er geen financiële dekking voor de kosten die moeten worden gemaakt voor planvoorbereiding. Zonder planvoorbereiding geen (woning)bouwproductie.

Strategie en aanpak voor Kranenburg-Noord

De strategie ziet toe op zoveel mogelijk behouden van het unieke karakter van Kranenburg enerzijds en tempo maken met woningbouw anderzijds. Om tempo te maken wordt waar mogelijk ook parallel gewerkt (planfase, procedures en bouwfase). Een belangrijk element vormt participatie. Het gebied leeft enorm bij jong en oud, bij oudgedienden en bij de directe omgeving. Bij de open dag voor de renovatie van de Mess (29 augustus 2021) op Kranenburg-Noord was de opkomst en het enthousiasme dan ook groot.

Met de strategie en aanpak geven we ook invulling aan motie nr. 16 (07-01-2021, Woningbouwplan Kranenburg Noord, Liber 02430000055331) zoals aangenomen in uw Raad.

Strategie en aanpak

Vanwege de; (cultuur) historie, unieke locatie, relatief grote opgave om het terrein geschikt te krijgen voor herontwikkeling richting woningbouw en bijzondere landschappelijke kenmerken (gebouwen, flora en fauna) van Kranenburg-Noord, wordt voorgesteld om zoveel mogelijk van de unieke kenmerken van Kranenburg-Noord te behouden. Bij de eerdere ontwikkeling van Kranenburg-Zuid is gekozen voor alles wissen en dan ontwikkelen. De gekozen strategie voor Kranenburg-Noord is kracht bijgezet door de input van de bezoekers van de open dag gehouden op 29 augustus 2021 voor Kranenburg-Noord en de Mess. Hier hebben oudgedienden en omwonenden input geleverd voor de ontwikkeling van Kranenburg-Noord waarbij de rode draad was de uniekheid behouden. Voorstel voor de visie van Kranenburg-Noord is dan ook om de unieke kenmerken zoveel mogelijk te behouden.

De voorgestelde strategie vraagt een maatwerk aanpak waarbij integraal naar het gehele terrein gekeken wordt. Dit stelt ook eisen aan de onderzoeken en voorbereiding. Met de huidige huurders moeten afspraken gemaakt worden over of en in welke vorm ze blijven (AZC loopt dat begin 2026 en Landstede tot medio 2025) en hoe de bestaande gebouwen met energielabel G minimaal op het wettelijke minimum en het liefst beter gerenoveerd gaan worden. Daarnaast zijn er al tal van kansen voor duurzaamheid (bijvoorbeeld een zelfvoorzienende woonwijk) die afgewogen moeten worden.

Participatie

Om de betrokkenheid van jong en oud, oudgedienden en direct omwonenden een prominente plek te geven bij visie voor Kranenburg-Noord, wordt een participatie traject ingericht. Hiervoor gebruiken we de participatieladder en zullen we met name de treden coproductie en consulteren inzetten. Met deze aanpak verwachten wij de ontwikkeling op een dusdanige aan te pakken dat voor alle doelgroepen Kranenburg-Noord een aantrekkelijk plek gaat worden en draagvlak voor de plannen gestimuleerd wordt.

Planning en start bouw

Bovenstaande betekent dat er waarschijnlijk medio 2026 gestart kan worden met de bouw. Tot die tijd is het niet opportuun om initiatiefnemers met bouwplannen toezeggingen te doen voor een

bouwlocatie op Kranenburg-Noord. Eerst moet een integrale visie en plan klaar zijn (het zou bijvoorbeeld vervelend zijn als er gebouwd is op een locatie waar later blijkt dat voorzieningen moeten komen om de waterproblematiek het hoofd te bieden).

Op dit moment zijn er diverse partijen die graag vooruitlopend op de Visie voor Kranenburg-Noord afspraken willen maken met de gemeente over het aankopen dan wel huren van een deel van de grond. Dit is niet realistisch gelet op de eis om een integrale visie te maken voor het gebied. Versnippering past daar niet bij en is mogelijk zelfs risicovol (bijv. voor ruimtelijke kwaliteit, bezwaar en beroep, vertraging en extra kosten inclusief planschade). Zodra de Visie vastgesteld is door uw Raad, is een gefaseerde ontwikkeling van het gebied conform de Visie mogelijk.

Omdat de woonneed hoog blijft en de druk vanuit initiatiefnemers om te kunnen bouwen op Kranenburg-Noord groot is, is bij de provincie Gelderland een subsidie aanvraag gedaan om extra capaciteit beschikbaar te krijgen voor deze opgave.

Met Landstede lopen de gesprekken over het huurcontract welke medio 2025 afloopt. Op dit moment heeft Landstede meerdere gebouwen en de sintelbaan op Kranenburg-Noord in gebruik. Landstede is op dit moment bezig haar onderwijslocaties te vernieuwen en her te verdelen over de bestaande locatie binnen Harderwijk. Mogelijk dat zij op Kranenburg-Noord een opleiding wenst toe te voegen aan de al aangeboden opleidingen.

Voor wat betreft het AZC is de verwachting dat medio 2026 deze locatie op Kranenburg-Noord ontmanteld wordt.

Tot slot heeft de Knarrenhof zich gemeld om een grondgebonden hof te ontwikkelen. Ook onder ouderen is het gebrek aan geschikte woonruimte enorm. Initiatieven zoals een Knarrenhof zouden dan ook een welkome aanvulling op het Harderwijkse woningaanbod zijn. Specifiek voor een Knarrenhof op Kranenburg-Noord wordt in overleg met de stichting gezocht naar mogelijkheden binnen het tijdsperspectief van de planontwikkeling.

De eerste stap om tot start bouw te komen is om in de periode Q2 2023, via het college, de Raad de Visie voor Kranenburg-Noord ter besluitvorming voor te leggen.

Looptijd voorbereidingskrediet

In aanloop naar het opstellen van een GREX worden nu de kaders bepaald waaraan de GREX en de planontwikkeling zal moeten voldoen. Daarvoor is, vooruitlopend op de GREX, een voorbereidingskrediet nodig om de kosten te dekken. De kosten van het voorbereidingskrediet worden ingebracht in de te activeren GREX. Dit gebeurt uiterlijk binnen vijf jaar, of zoveel eerder als mogelijk. De eventueel overgebleven bedragen uit het voorbereidingskrediet vallen dan vrij. De GREX Kranenburg-Noord loopt dan mee in de GREX-systematiek met jaarschijven.

Beoogd effect

Het effect is drieledig:

- A. De integraliteit, (cultuur) historie, unieke kenmerken van Kranenburg-Noord blijven behouden en krijgen voldoende aandacht;
- B. De visievormings- en planvoorbereidingskosten worden ten laste gebracht van het voorbereidingskrediet zodat er budget is om de ontwikkeling voor te bereiden en tempo gemaakt kan worden om zo snel mogelijk te kunnen ontwikkelen;

C. Aantrekkelijk plan voor alle doelgroepen door maatwerk participatieproces.

Argumenten

- 1. Door dit krediet te kwalificeren als onderzoeks- en ontwikkelingskosten t.b.v. de uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie 'Kranenburg-Noord' kan het bedrag worden geactiveerd. Dit betekent dat deze kosten kunnen worden ingebracht in de toekomstige grondexploitatie*
- 2. Met dit krediet is er voor Kranenburg-Noord voldoende krediet beschikbaar om enerzijds tempo te maken en anderzijds zoveel mogelijk te werken vanuit een integraal plan met aandacht voor de unieke elementen en locatie.*

Financiën

Het voorbereidingskrediet eindigt als de GREX geopend wordt of als de ontwikkeling gestopt wordt. Het moment wanneer de GREX geopend kan worden, hangt van een veelheid aan factoren af en laat zich op dit moment lastig inschatten. Vanuit de worst case benadering is gekozen om het moment van het openen van de GREX in te schatten op begin 2026. Kranenburg-Noord is een unieke en bijzondere locatie met dito kenmerken. Mocht versnelling mogelijk zijn en meevallers optreden dan kan het moment van het openen van de GREX naar voren gehaald worden. De kosten die nu geprognostiseerd zijn in het voorbereidingskrediet kunnen dan in de GREX opgenomen worden.

De inhuur van externe expertise en de inzet van het eigen gemeentelijke apparaat is nodig voor deze complexe opgave. Met dit voorbereidingskrediet kan deze expertise bekostigd worden. Gelet op de complexe opgave en ambities moeten de volgende producten worden opgesteld:

1. Ruimtelijke nota van uitgangspunten
2. Ruimtelijke visie/gebiedsvisie
3. Stedenbouwkundig plan
4. Financiële onderbouwing van de ruimtelijke visie in de gebiedsexploitatie
5. Afspraken met huidige huurders (overeenkomsten)
6. Onderzoeken ter onderbouwing van de ruimtelijke procedure (rapporten)
7. Onderzoek naar situatie wateroverlast (wateropgave, rapport)
8. Bestemmingsplanprocedure/omgevingsplan

In de bijlage is een financieel overzicht opgenomen voor project Kranenburg-Noord waarin de kosten voor de periode 2022 t/m 2025 zijn opgenomen. Het aangevraagde krediet is opgebouwd uit de volgende componenten:

Kostenkant:

- Werkelijke kosten en inschatting kosten 2022
- Inschatting kosten 2023, 2024 en 2025

De plankostenscan wordt gebruikt voor de inschatting van de plankosten voor de rest van de looptijd van het project (2022 en verder). De plankostenscan is een door zowel gemeenten als ontwikkelende partijen gewaardeerd instrument om in een vroeg stadium een reële inschatting te kunnen maken van de producten die moeten worden opgesteld en de kosten die daarmee zijn gemoeid. De plankosten-scan is beschikbaar gesteld door het ministerie.

Ook de interne uren (zoals bij een GREX gedaan wordt) worden ten laste gebracht van het voorbereidingskrediet. Als gemeente hanteren we een vast tarief per uur per medewerker ongeacht de functie.

Dekking:

- Voorbereidingskrediet 2022-2025
- Subsidie provincie Gelderland 2022

Het verschil tussen de optelsom van de gemaakte en ingeschatte kosten en de beschikbare dekking bepaalt de hoogte van het aangevraagde voorbereidingskrediet.

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de opbouw van de kredietaanvraag. In de niet openbare bijlage bij dit voorstel zijn de financiële onderbouwingen in meer detail weergegeven.

Overzicht financiële verantwoording voorbereidingskrediet Kranenburg-Noord	
Kosten(raming)	Onderdeel voorbereidingskrediet
Gemaakte kosten 2022 (t/m juli)	€ 70.000,-
Inschatting kosten 2022 (vanaf augustus)*	€ 242.336,-
Inschatting kosten 2023	€ 408.824,-
Inschatting kosten 2024	€ 374.027,-
Inschatting kosten 2025	€ 274.222,-
Totaal kosten	€ 1.369.409,-
Dekking	
Subsidie provincie Gelderland	€ 50.000,-
Totale dekking 2022	€ 50.000,-
Benodigd voorbereidingskrediet	€ 1.319.409,-

* In het tweede deel van 2022 worden een aantal opdrachten opgestart (bijvoorbeeld met de architect) daarom worden er relatief veel kosten gemaakt in het laatste deel van 2022.

Risico:

De kans op een negatief GREX is aanwezig gelet op onder andere de relatief hoge kosten om de 11,5 hectare te herontwikkelen. Binnen de GREX en ambities zijn voldoende stuurknoppen om bij te sturen mocht dat nodig zijn. Zodra deze situatie zich voordoet worden voorstellen gedaan om het verlies bij te sturen dan wel af te dekken.

Gelet op de multidisciplinaire opgave zijn de plankosten lastig in te schatten. Als beheersmaatregel is 12,5% onvoorzien opgenomen. In de raming is uitgegaan van een planprocedure zonder gerechtelijke procedures dan wel Raad van State traject.

De huidige economische en geopolitieke situatie is complex en onzeker. Ook de beschikbaarheid

van expertise speelt een rol en de kosten voor arbeid stijgen fors. Dit maakt het lastig om meerjarig te begroten. In de raming is 4% indexatie voor 2023 en 3% voor 2024 en 2025 opgenomen.

Het moment waarop de GREX geopend kan worden, is nu op 2026 ingeschat.

Toezeggingen aan initiatiefnemers voordat de integrale visie klaar is, zorgt voor extra kosten om te komen tot start bouw. Met deze eventuele kosten is geen rekening gehouden in het voorbereidingskrediet.

Duurzaamheid

In de nota van uitgangspunten die aan de basis ligt van de nog op te stellen gebiedsvisie worden ook de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid vastgelegd. De thema's energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit krijgen in deze nota een plek. In deze voorbereidingsfase is het belangrijk om hier al de nodige aandacht aan te geven.

Communicatie

Voor dit moment volstaat de publicatie van het te nemen besluit.

Uitvoering

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

Evaluatie

In eind 2025 begin 2026 wordt een voorstel voor de grondexploitatie aan de Raad aangeboden. Tot dat moment wordt het project gefinancierd vanuit het voorbereidingskrediet dat nu ter besluitvorming wordt aangeboden. Bij de vaststelling van de grondexploitatie wordt de balans opgemaakt ten aanzien van het voorbereidingskrediet en wordt het gebruik van het voorbereidingskrediet geëvalueerd. Na besluitvormingen over de grondexploitatie gaat het voorbereidingskrediet op in de op geopende grondexploitatieberekening.

Bijlagen

1. Financiële overzichten plankosten Kranenburg-Noord (niet openbaar)
2. Hoofdlijnenplanning Kranenburg-Noord
3. Raadsbesluit