Routeformulier college

gemeente harderwijk

Onderwerp:	Vaststelling Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg

NIET INVULLEN	
Registratienummer:	02430000131963 / 02430000440287
Paraaf secretaris:	

Algemeen	
Datum:	18 januari 2023
Opsteller:	B. Leijdes en E. Vervoorn
Telefoon:	0341 411 911
Domein	Stad & Omgeving
Domein directeur	Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	met uitzondering van bijlage 3
Indien niet openbaar, redenen:	Wet open overheid, artikel 5.1 lid 2 onder b (economisch of financieel belang) en onder i (het goed functioneren van de bestuursorganen)
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	Adviseur wonen akkoord Financieel adviseur akkoord Teamleider Ruimtelijk Projectenbureau akkoord

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

Raad	
Gewenste datum in commissie:	23 februari 2023
Naam commissie:	Commissie Ruimte
Gewenste datum in raad:	30 maart 2023

Voorstel aan college

Nummer:	02430000131963
Datum:	18 januari 2023
Opsteller:	B. Leijdes en E. Vervoorn
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vaststelling Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg

Het college van B&W besluit:

1. de Nota van Uitgangspunten niet ter inzage te leggen;
2. de raad voor te stellen de uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg vast te stellen (deel 1 van de nota);
3. de raad voor te stellen de voorbeelduitwerking Nieuw Weiburg ter kennisgeving aan te nemen (deel 2 van de nota);
4. de raad voor te stellen kennis te nemen van het doorlopen participatieproces;
5. de raad in te laten stemmen met het voorgestelde participatieproces voor de fase van het opstellen van het Masterplan Nieuw Weiburg;
6. de raad voor te stellen een aanvulling op het bestaande voorbereidingskrediet transformatie Nieuw Weiburg ad € 902.250,= beschikbaar te stellen.

Inleiding

Aanleiding

In 2019 is gestart met de herontwikkeling van het gebied Weiburg. Het gebied wordt begrensd door de Weiburglaan in het zuiden, de Westermeenweg in het westen en de schoolgebouwen van Landstede in het oosten. Het gebied ligt in de directe omgeving van het station. Het project heeft als werktitel “Nieuw Weiburg”. Het gebied is een voormalig industrieterrein en in de afgelopen jaren zijn er grondposities ingenomen door de gemeente en twee private partijen. Samen met deze partijen is de gemeente in gesprek om te komen tot een ruimtelijke visie en een (woning)bouwprogramma voor deze gebiedsontwikkeling.

Kader

Het ruimtelijke kader voor deze herontwikkeling is gelegd in drie door de raad vastgestelde visies.

- Structuurvisie stationsomgeving 2012
- Structuurvisie Harderwijk 2031
- concept-Hoogbouwvisie 2023
- Raadsbesluit 27 januari 2022 (vaststelling basisuitgangspunten Nieuw Weiburg)

Het stationsgebied wordt in de structuurvisies aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van woningen waarbij er een ruimtelijke programmatische aansluiting, de Centrale Zone, ontstaat van het stationsgebied naar de (binnen)stad waarbij langs deze zone functies als onderwijs, kantoren en zorg zich kunnen vestigen.
Het realiseren van hoogbouw kan hierbij helpen aan een kwalitatief ambitieniveau van Harderwijk waardoor de stad gevarieerder wordt.

Nota van Uitgangspunten

Om te komen tot een ruimtelijke visie is allereerst een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Een grootschalige ontwikkeling op een plek waar zo veel belangen samenkomen vraagt om het maken van keuzes. In diverse visies die de afgelopen jaren zijn gemaakt is reeds richting gegeven aan de ontwikkeling van het gebied. Deze NvU vormt daar een uitwerking van. Aan de hand van een aantal thema’s zijn uitgangspunten geformuleerd. De uitgangspunten zijn opgenomen in deel 1 van de NvU die ter vaststelling wordt aangeboden.

De uitgangspunten hebben betrekking op de thema's: bestaande beleid, de opgave, de ruimtelijke analyse, het ruimtelijk concept en beeldkwaliteit, het te realiseren programma, de mobiliteit, duurzaamheid, de planprocedure en de financiën. Per thema zijn de uitgangspunten weergegeven in een tekstvak. In dit deel van de NvU worden keuzes vastgelegd en voorzien van een onderbouwing. De NvU vormt het kader voor de verdere uitwerking in een Masterplan (inclusief stedenbouwkundig plan) en de uitwerking in bouwplannen.
De belangrijkste uitgangspunten hebben betrekking op het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma en de reductie van parkeernormen ten opzichte van de Parkeernormennota. Met de vaststelling van deze uitgangspunten geeft de raad richting aan het vervolg van de planontwikkeling. Op basis van de vastgestelde uitgangspunten zal een Masterplan, inclusief stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Het Masterplan zal op een meer gedetailleerd niveau aangeven hoe Nieuw Weiburg er uit komt te zien. In deze NvU is aangegeven dat een aantal onderwerpen (nader) dienen te worden onderzocht. De uitkomsten hiervan kunnen effect hebben op het ruimtegebruik en daarmee op de programmering. Om die reden wordt voor wat betreft het kwantitatieve woningbouwprogramma een bandbreedte van 1.000 tot 1.200 woningen aangehouden (in de tekst is dit verder weergegeven als ca. 1.100 woningen). In het op te stellen Masterplan zal een onderbouwing worden gegeven van het aantal te realiseren woningen alsmede de verhouding tot de gestelde uitgangspunten.

In de afgelopen periode zijn niet alleen uitgangspunten geformuleerd, maar is ook al rekenend en tekenend met de gebiedspartijen onderzocht waar deze uitgangspunten toe kunnen leiden. Dit heeft geresulteerd in een voorbeelduitwerking. Deze uitwerking is een mogelijke uitwerking op basis van de beschreven uitgangspunten. Met deze voorbeelduitwerking ontstaat een beeld van de ruimtelijke effecten van de uitgangspunten. Deze voorbeelduitwerking is opgenomen in deel 2 van de NvU, die ter kennisgeving wordt aangeboden. De uitwerking maakt geen deel uit van de besluitvorming.
De Nota van Uitgangspunten is de basis voor een op te stellen Masterplan voor Nieuw Weiburg. Het Masterplan bevat het stedenbouwkundig plan alsmede de ruimtelijke onderbouwing van het project. Het door de gemeenteraad vast te stellen Masterplan vormt daarna het toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen.

Alternatieven

1. Ontwikkelen van 800 woningen.
2. Ontwikkelen van 1500 woningen.

Beoogd effect

Het is de ambitie om het voormalig industriële bedrijventerrein in het stadsdeel Weiburg te herontwikkelen naar een nieuw, levendig stadsdeel. De uitbreiding met 1100, met name betaalbare, woningen in het westelijk plandeel draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in Harderwijk en omgeving. Het stationsgebied is daarnaast een belangrijke plek voor de ontwikkeling van kantoren in de gemeente Harderwijk. Het Westeinde creëert ruimte voor functiecombinaties van wonen, werken en onderwijs. Aan de oostzijde van het gebied vindt vernieuwbouw plaats van de onderwijshuisvesting van Landstede. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gewenste hoogwaardige verbinding tussen station en binnenstad (Centrale Zone/Challenge Boulevard).

Argumenten

Keuze scenario's

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 een tweetal basisuitgangspunten ten aanzien van Nieuw Weiburg vastgesteld bij amendement. Deze uitgangspunten hebben betrekking op het aantal te realiseren woningen en het woningbouwprogramma.
De raad heeft daarmee heeft het aantal te realiseren in het westelijk plandeel vastgelegd op ca. 1.100 woningen.

Aanvullend op dit aantal woningen heeft de raad besloten varianten uit te werken voor bouwprogramma's met 800 en 1.500 woningen, die procentueel dezelfde opbouw hebben. Het onderzoek naar deze varianten is opgenomen in bijlage 2 van de NvU. Op basis van het vastgelegde woningbouwaantal is een ontwikkelmodel gemaakt van 1.100 woningen voor het westelijk plandeel. De scenario's met 800 en 1.500 woningen zijn weergegeven als varianten op het 1.100 scenario.
Het verschil in het aantal woningen wordt bereikt door te variëren in de bouwhoogte van de bouwblokken. In het scenario van 800 woningen worden de hoogtes verlaagd, bij 1.500 woningen komen er een aantal lagen bij. Vervolgens is een SWOT-analyse gemaakt van de drie scenario's op de thema's wonen, beeldkwaliteit en beleving, mobiliteit en verbindingen, duurzaamheid en parkeren. Tot slot zijn de financiële verschillen in beeld gebracht.

1.1. Het aantal van 1.100 woningen past binnen de woningbouwprogrammering. Bij de keuze voor 800 woningen worden minder woningen gebouwd en wordt de druk op andere gebieden hoger om te voldoen aan de woningbehoefte. Bij 1.500 woningen bouwen we meer woningen, maar heeft dit negatieve gevolgen voor de gewenste kwaliteit en leefbaarheid en de mogelijkheid bestaat dat het programma dan niet meer aansluit bij de behoefte van woningzoekenden en de leefbaarheid mogelijk onder druk komt te staan.

1.2 Nieuw Weiburg kan substantieel bijdragen aan de woningbehoefte. Het aantal woningen wordt ook bepaald door keuzes die zijn gemaakt (bestaande beleid) of worden voorgesteld in deze Nota van Uitgangspunten bijvoorbeeld ten aanzien van de parkeernormering. Een lagere parkeernorm levert meer ruimte op. Er kunnen meer woningen worden gebouwd omdat er minder parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd. Ook de bouwhoogte is een bepalende factor. De hoogbouwvisie is kaderstellend voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg en dus bepalend voor het maximale aantal woningen dat kan worden gerealiseerd. Ook financiële overwegingen spelen een rol. De omvang en de samenstelling van het bouwprogramma bepaalt de grondwaarde.
Het scenario met 800 woningen heeft voordelen ten opzichte van de andere scenario's, namelijk; relatief meer openbare ruimte per inwoner, minder druk op het wegennet en het sluiten beter aan bij de huidige stad, namelijk meer grondgebonden woningen. Maar geeft anderzijds meer druk op de doelstelling om voldoende huizen te bouwen in de stad, meer druk op de financiële haalbaarheid en er is minder reden om op gebied van mobiliteit ambitie te tonen en daarmee het autobezit terug te dringen.
Het realiseren van 1500 woningen is erg ambitieus voor dit betreffende gebied. Dit scenario biedt een mogelijkheid voor het realiseren van een overschot op de woningbouwprogrammering van de stad. Dit betekent wel dat er een grote druk in en op de omgeving ontstaat. Dit geldt met name voor verkeersafwikkeling op de omliggende wegen en de parkeerdruk in omliggende wijken. Tevens wordt de kans om te verdwijnen in de anonimiteit vergroot, dezelfde openbare ruimte moet met meer mensen worden gedeeld.

1.3 Verdichting van het bouwprogramma is financieel aantrekkelijk als er wordt gekozen voor een lage parkeernorm in combinatie met maatregelen om andere vormen van mobiliteit stimuleren. De extra grondopbrengsten wegen zwaarder dan de extra kosten voor parkeren ook als die kosten per parkeerplaats oplopen als gevolg van de hoge bouwkosten voor ondergronds parkeren. Meer woningen betekent een beter resultaat en minder woningen betekent een slechter resultaat. Dit scenario kent ook een hoger risicoprofiel wat betreft de afzet van de koopappartementen.
Dit betekent dat het resultaat van het scenario met 800 woningen € 8 miljoen slechter is dan het scenario met 1.100 woningen. Het resultaat van het scenario met 1.500 woningen is € 2,2 miljoen beter dan het scenario met 1.100 woningen.

1.4 Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar alternatieve scenario's met 800 en 1.500 woningen is het scenario van ca. 1.100 woningen voor het westelijk plandeel dan ook opgenomen in de NvU.

Woningbouwprogramma

ambities

1.5 Het woningbouwprogramma voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg voorziet in de realisatie van een stedelijk woonmilieu waarin ruimte is voor woningtypes die uniek zijn voor Harderwijk. Dit past bij de unieke locatie centraal in de stad en gelegen nabij het NS-station. Nieuw Weiburg moet ook een wijk worden waarin verschillende doelgroepen een passende woning kunnen vinden. De locatie leent zich voor zowel starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning, mensen die hun eengezinswoning willen verruilen voor een appartement nabij voorzieningen maar ook voor gezinnen die graag midden in de levendige stad willen wonen. We kiezen daarom voor een sterk gevarieerd programma waarin allerlei woningtypes, in zowel huur als koop, een plek krijgen. De nadruk zal komen te liggen op betaalbaar wonen.

1.6 Het is de ambitie dat Nieuw Weiburg een levendige stadswijk wordt waarin allerlei mensen op een prettige manier met elkaar samenwonen. De opzet van vooral gestapelde bouw en gezamenlijke buitenruimtes, met een bij de stad aansluitende schaal, vraagt om een wijk waarin bewoners op een prettige manier met elkaar samenleven en zich gezamenlijk betrokken voelen bij hun woonomgeving. Dat vraagt om een woningbouwprogramma dat dit mogelijk kan maken. Het is daarom van belang dat het woningbouwprogramma een goede mix bevat tussen betaalbare woningen en duurdere woningen en huur- en koopwoningen.

kwalitatief woningbouwprogramma

1.7 Het programma bestaat uit 60% huurwoningen, waarvan 30% sociale huur. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de opgave sociale huur zoals vastgelegd in de prestatie- en productieafspraken met Omnia Wonen en UWOON. Ten opzichte van het raadsbesluit van 22 januari 2022 bevat de NvU een kleine verschuiving in het vrije sector huursegment en in het koopsegment. Het programma sluit daarmee aan op de kaders uit de Nationale Woon- en Bouwagenda die in 2023 worden vertaald naar regionale woondeals. Daarnaast sluit deze aan op de woningbehoefte die Companen in 2021 in beeld heeft gebracht en sluit ook aan op het recente woningbehoefteonderzoek van KAW uit 2022.

1.8 Harderwijk wil een duurzaam leefbare en aantrekkelijke wijk. Nieuw Weiburg dient toekomstbestendig te zijn. In de huidige markt zien we dat, om woningen betaalbaar te maken, woningen steeds kleiner worden. Te veel kleine woningen in een dicht programma zorgt op termijn voor een gebrek aan sociale samenhang en betrokkenheid bij de buurt. Dat komt doordat er vaak sneller verhuisd wordt vanuit een kleine woning, bijvoorbeeld door starters die een gezin willen vormen. Het programma zoals opgenomen in de NvU biedt een goede basis voor een leefbare en aantrekkelijke wijk en biedt bovendien kansen aan toekomstige bewoners om in hun eigen wijk door te stromen wanneer de woning bijvoorbeeld te klein wordt. Hiermee maken we een gedifferentieerde wijk die ook op de lange termijn leefbaar en aantrekkelijk blijft voor onze inwoners.

Afwijkingen van het bestaande beleid

De beschreven uitgangspunten leiden op twee onderdelen tot een afwijking van het bestaande beleid. Deze hebben betrekking op het beleid ten aanzien van parkeernormering en het toegestane geluidsniveau van verkeer op woningen.

1.9 Parkeernormennota

Nieuw Weiburg ligt in de directe nabijheid van het station. Dit biedt de gelegenheid om te kiezen voor duurzame mobiliteit. Hiermee ontstaat de mogelijk om van Nieuw Weiburg een autoluwe wijk te maken. Door in te zetten op goede fietsverbindingen, openbaar vervoerverbindingen en een de inzet van deelauto’s kan worden gekomen tot een reductie van parkeerplaatsen.

Met deze maatregelen kan worden gekomen tot een totale reductie van 35% op de bestaande normen uit de parkeernormennota.

1.10 Milieubeleidsplan

Het is de ambitie om in Nieuw Weiburg in een hoge stedelijke dichtheid te bouwen en daarmee te voorzien in een substantieel aantal woningen. Deze ambitie staat op gespannen voet met het beleidsuitgangspunt ten aanzien van de maximale geluidsbelasting van woningen zoals geformuleerd in het Milieubeleidsplan. Dit betreft een bovenwettelijke eis. Uit berekeningen komt naar voren dat kan worden voldaan aan de wettelijke norm, maar deze is hoger dan de gemeentelijke norm. Afwijken van het gemeentelijke beleid is daarom noodzakelijk. Tegelijkertijd wordt door stedenbouwkundige keuzes (bouwen in besloten hoven) bereikt dat veel woningen kunnen worden gesitueerd aan een geluidsarme binnentuin waardoor het mogelijk is om meer geluid op één gevel te accepteren.

Voorbeelduitwerking (deel 2 NvU)

2.1 Om inzichtelijk te maken waartoe de beschreven uitgangspunten toe kunnen leiden is een voorbeelduitwerking vervaardigd. Het betreft een mogelijke uitwerking op basis van de beschreven uitgangspunten, waardoor een beeld van de ruimtelijke effecten van de uitgangspunten. Deze voorbeelduitwerking is opgenomen in deel 2 van de NvU.
Omdat het gaat om een voorbeelduitwerking betreft en geen stedenbouwkundig plan wordt dit deel van de NvU ter kennisgeving aangeboden.

Doorlopen participatieproces

3.1 Om te komen tot de Nota van Uitgangspunten is een uitgebreid participatieproces gevolgd op basis van de Nota ‘Interactief Werken’ in Harderwijk. Daarbij is gekozen voor een participatieve stijl, waarbij bewoners de rol van ‘adviseur beginspraak’ hebben.

Er is door middel van diverse werkvormen invulling gegeven aan deze participatieve stijl. De stad, de omgeving en belanghebbenden zijn bij dit proces op gezette tijden betrokken, waarbij er de afgelopen twee jaar informatie is gedeeld en opgehaald.
Reacties zijn gepeild via de gemeentelijke website middels een online stadsgesprek in 2020. Op de Weiburgmarkt in 2020 is de gelegenheid geboden op de plannen te reageren. Ook in de zomer van 2021 is op een aantal thema’s via een online stadsgesprek reactie gevraagd op een aantal stellingen die ingaan op keuzes die voor Nieuw Weiburg relevant zijn.
Vanaf begin 2021 is intensief samengewerkt met de klankbordgroep Nieuw Weiburg waarin bewoners en ondernemers uit de (directe) omgeving samen met, de gemeente, de corporaties en de ontwikkelende partners kennis kunnen nemen van en kunnen reageren op de ontwikkelingen in het project. De ambtelijke projectgroep heeft plannen gepresenteerd waar de Klankbordgroep Nieuw Weiburg de mogelijkheid heeft gehad om als adviseur eindspraak heeft kunnen optreden en zodoende input te leveren op de plannen.

Op grond van de Nota ‘Interactief Werken’ in Harderwijk is het de bedoeling dat de gemeenteraad voorafgaand aan het participatieproces de mate van interactiviteit bij (onder andere) majeure projecten vaststelt. Deze besluitvorming heeft bij dit project abusievelijk niet plaatsgevonden.

3.2 Na twee jaar kan geconcludeerd worden dat het proces met de klankbordgroep stroef verloopt. De bijeenkomsten met de klankbordgroep Nieuw Weiburg hebben op de inhoud weliswaar geleid tot aanscherping van een aantal uitgangspunten. Echter, ten aanzien van het gevoerde proces zijn er minder goede ervaringen waarbij moet worden geconcludeerd dat de intensieve begeleiding niet in verhouding staat tot een representatieve uiteindelijke opbrengst. Juist de representativiteit is belangrijk voor een succesvol vervolg.

3.3 De afwegingen en keuzes die zijn gemaakt zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Daarbij is voor zover mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten van de participatie.

Inspraak

4.1 Vanaf het begin van de planvorming van Nieuw Weiburg heeft participatie plaatsgevonden. Er zijn diverse informatieavonden geweest, er is een stadsgesprek gehouden en tevens is de NvU tot stand gekomen mede dankzij de input van de klankbordgroep. Zo is onderliggende Nota van Uitgangspunten meerdere malen besproken met de klankbordgroep. Gezien dit participatietraject wordt voorgesteld om voor de NvU geen separaat inspraaktraject te houden, maar dit te doen wanneer concretere keuzes voorliggen. Dat zal bij het opstellen van het Masterplan zijn.

Voorgestelde participatieproces vervolgfase

5.1 Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten start het proces om te komen tot een Masterplan. Het spreekt voor zich dat in deze vervolgfase de meningen van inwoners zullen worden betrokken bij de planvorming. Tijdens de planvorming worden er stadsbreed een aantal themabijeenkomsten georganiseerd zodat er mogelijkheden gecreëerd worden om een bredere groep inwoners van Harderwijk te betrekken bij de planvorming van het Masterplan. Daarbij kan worden gedacht aan een themabijeenkomst over de verkeersontsluiting, over parkeren, het stedenbouwkundig plan, wonen en over duurzaamheid/inrichting openbare ruimte. Tijdens deze bijeenkomsten worden inwoners dilemma's en/of varianten voorgelegd waarover zij hun inbreng kunnen leveren. De uitkomsten worden meegewogen in het uiteindelijke plan.

5.2 Als sluitstuk ligt het Masterplan ter inzage met het oog op de inspraakverlening (conform de inspraakverordening). Hiermee wordt inwoners de gelegenheid geboden om hun mening te geven over het integrale plan alvorens het Masterplan ter besluitvorming voor te leggen aan college en raad.
Bij deze aanpak is aansluiting gezocht bij de participatieve stijl uit de nota 'Interactief Werken' in Harderwijk. In deze participatieve stijl vraagt het bestuur om meningen van inwoners waarbij er ruimte voor inbreng en discussie is. De rol van inwoners is die van adviseur beginspraak.

Voorbereidingskrediet

6.1 De planvoorbereidingskosten worden ten laste gebracht van het voorbereidingskrediet. De inhuur van externe expertise en de inzet van het eigen gemeentelijk apparaat is nodig in de voorbereiding. De volgende producten worden opgesteld:

- Opstellen Masterplan (inclusief stedenbouwkundig plan
- Financiële onderbouwing van het Masterplan in de gebiedsexploitatie
- Samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen die grondeigendom hebben in het gebied
- Overeenkomsten met andere betrokken partijen in het gebied waaronder bijvoorbeeld Landstede
- Haalbaarheidsonderzoek naar energievoorziening
- Onderzoeken ter onderbouwing van het Masterplan

In de Kadernota 2020-2023 is een budget van € 100.000,= toegekend om te kunnen starten met de gebiedsontwikkeling Nieuw Weiburg. Dit budget is in 2020 en 2021 uitgegeven. Voor 2021 is geen nieuw budget aangevraagd in de veronderstelling dat de grondexploitatie in dat jaar zou worden vastgesteld.
Op 27 januari 2022 is een voorbereidingskrediet van € 516.000,= toegekend. In dit bedrag waren ook de kosten van 2021 opgenomen. De kosten voor 2023 worden geraamd op € 902.250,=.

6.2 Door een aanvulling aan te vragen op het bestaande voorbereidingskrediet (GX25000) zijn er voor 2023 voldoende middelen beschikbaar om de voorbereiding af te ronden eind 2023 om te komen tot een nieuwe grondexploitatie. Net als bij het oorspronkelijke krediet worden deze kosten gekwalificeerd als onderzoeks- en ontwikkelingskosten ten behoeve van de uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie 'Nieuw Weiburg'. Deze kosten kunnen daarom worden geactiveerd. Dit betekent dat deze kosten kunnen worden ingebracht in de toekomstige grondexploitatie en het geen kosten zijn die ten laste komen van het jaarrekeningresultaat.

Risico:
Financieel-economische haalbaarheid
De kaders en ambities uit de NvU van de ontwikkeling van het westelijk plandeel van Nieuw Weiburg vormen de basis voor een globale gebiedsexploitatie. Passend bij het abstractieniveau van de plannen zijn kosten en opbrengsten geraamd. Het is van belang dat in deze fase sprake moet zijn van een 'financieel perspectief' die partijen onderschrijven, zonder dat zij zich al committeren aan een financieel saldo, bijdrage of resultaat, daarvan is pas sprake als partijen een samenwerkingsovereenkomst sluiten en plannen nog verder geconcretiseerd worden.
De samenwerkingspartijen onderschrijven wel dat de NvU een goed startpunt is voor de verdere uitwerking van de plannen en het concretiseren van financiële afspraken. Partijen zijn zich daarnaast van bewust dat er op dit moment nog geen sprake is van een sluitende grondexploitatie.
In de volgende fase zal nog moeten worden gezocht naar planoptimalisaties, subsidiemogelijkheden en andere bijdragen, maar partijen zijn wel van mening dat de NvU en het hierin gepresenteerde voorbeelduitwerking hiervoor een goede basis biedt. Daarnaast is het van belang ook voldoende flexibiliteit te houden ook op termijn. Onzekere tijden zoals dit moment hebben hun weerslag op bouwkosten en huur- en verkoopopbrengsten van woningen.

Voorbereidingskrediet
Het risico in relatie tot dit aanvullende voorbereidingskrediet is dat de kosten van het voorbereidingskrediet niet gedekt kunnen worden uit de op te stellen grondexploitatie. Bij een tekort zal er een voorziening getroffen moeten worden ter dekking van het tekort. Op dit moment is onduidelijk of de grondexploitatie een tekort te zien geeft en zo ja, hoe groot deze is. Wel wordt er over de inbrengwaarde van de gronden in de nieuw op te stellen grondexploitatie een positief resultaat verwacht..

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).

Communicatie
Het besluit wordt gepubliceerd. De leden van de klankbordgroep Nieuw Weiburg worden zo snel mogelijk geïnformeerd over het besluit. Op 2 februari zal tijdens een overleg met de leden van de KBG het besluit worden toegelicht.

Uitvoering
organisatie
Op 15 juni 2022 is de vraag gesteld of het college het project Nieuw Weiburg als een 'majeur project' beschouwd. Aanleiding hiervoor is dat in de Auditcommissie is gesproken over de classificatie 'majeure projecten'.
In juli 2010 is de handleiding "(Samen)spelregels bij majeure projecten" vastgesteld door de gemeenteraad. Deze handleiding bevat instrumenten en afspraken die direct een bijdrage leveren aan verbeterde samenwerking in de politieke- en ambtelijke organisatie bij majeure projecten.

Met de aanpassing van de organisatie in 2021/2022 is verandering gekomen in de projectmatige werkwijze en aansturing van de projecten. Deze heeft onder andere betrekking op de rolneming van opdrachtgever en opdrachtnemer, escalatieladder en de versteviging van het ProjectMatig Werken.
De kwaliteit en sturing van (complexe) projecten, zowel voor wat betreft de inhoud als het te voeren (besluitvormings)proces is hiermee geborgd. Daarmee is kwaliteit en kwantiteit van projecten voldoende geborgd en is een aanduiding als ‘Majeur Project’ niet nodig.

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

Evaluatie
In 2023 wordt het Masterplan (inclusief bijbehorende onderzoeken en stedenbouwkundig plan) opgesteld op basis van de vastgestelde NvU en doorloopt het voorgestelde participatieproces. Tevens wordt de grondexploitatie opgesteld. Het Masterplan en de grondexploitatie zal ter vaststelling aan de raad aangeboden. Op dat moment wordt het project gefinancierd vanuit het voorbereidingskrediet dat nu ter besluitvorming wordt aangeboden.

Bijlagen
1. Nieuw Weiburg - Nota van Uitgangspunten
2. Hoofdlijnenplanning Nieuw Weiburg
3. Plankostenoverzicht Nieuw Weiburg 2023 (niet openbaar)