

Voorstel aan college en raad

Numer:	02430000131754
Datum:	16 januari 2023
Opsteller:	J.T. de Rijk
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Kredietaanvraag voor Plankosten Drielanden in jaarschijf 2023

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 910.010,- voor plankosten Drielanden in jaarschijf 2023 en dit bedrag te dekken uit de post 'plankosten' binnen grondexploitatie Drielanden;
2. Het verschil, een overschot aan dekking, te betrekken bij herziening Grondexploitatie per 1-1-2023;
3. Per benoemd deelcomplex de betreffende projectleider aan te wijzen als krediethouder.

Inleiding

De gebiedsontwikkeling Drielanden is onderdeel van de grondexploitatie. Voor de voortgang binnen het project wordt jaarlijks een plankostenkrediet toegekend door de gemeenteraad. Dat maakt de inzet van middelen mogelijk in 2023. Onder de plankosten vallen projectleiding, ondersteuning, inzet specifieke expertise, advisering, onderzoek, engineering en toezicht op uitvoering van het werk.

Volgens de projectplanning is de inzet in jaarschijf 2023 op hoofdlijnen gericht op:

Algemeen / randvoorwaardelijk

- * Projectleiding en ondersteuning
- * Analyse op ontwikkeling en beheersing(maatregelen) rondom stikstofproblematiek ;

Deelgebied Drielanden Noord :

- * Herziene visie op dit deelgebied, middels integrale herijking van ontwikkelingen ;
- * Het uitwerken op basis van bestuurlijke keuze ;

Deelgebied Harderweide (fase 2 en 3):

- * Afstemming met marktpartijen omtrent uitvoering (fase 2) ;
- * Afstemming met marktpartijen omtrent afspraken en woningverdeling (fase 3) ;
- * Begeleiding t.a.v. het bouwrijp maken van opeenvolgende 'woonvlekken' ;
- * Nadere planvorming en verduurzaming van de openbare ruimte ;
- * Voorbereiding op het woonrijp maken van eerste 'woonvlekken'

Geluidswerende maatregelen A28 :

- * Begeleiding in verder proces van ontwikkelen en aanbesteden geluidswal en -schermen ;
- * Begeleiding in Start uitvoeringswerkzaamheden ;

Deelgebied Groene Zoom (diverse locaties) :

- * Verder ontwikkelen van bebouwing en inrichting openbare ruimte ;
- * Begeleiding in uitvoerend proces rondom bouw en openbare ruimte ;

Kader

Financieel : Grondexploitatie Drielanden

Programmatisch: Structuurvisie Drielanden

Planologisch : Bestemmingsplan Drielanden - Harderweide deelplan 2

Contractueel :: Samenwerkingsovereenkomst (tussen ontwikkelaar/bouwers en de gemeente)

Alternatieven

Het stopzetten van verdere gebiedsontwikkeling, geheel dan wel op onderdelen. Zeker voor wat betreft de woningbouw en daarmee ook de geluidswerende maatregelen is dat geen realistisch alternatief.

In gezamenlijkheid met marktpartijen reeds geplande werkzaamheden in 2023 zullen dan geen voortgang krijgen. En resulterende vertraging zal leiden tot een contractueel en financieel afbreukrisico.

Voor wat betreft Drielanden-Noord is verdere ontwikkeling afhankelijk van een herziene visie als resultaat van brede studie naar de samenhang qua mogelijke functies. Vooralsnog wordt (binnen deze plankosten) financieel voorgesorteerd op de mogelijkheid tot een eerste uitwerking vanuit bestuurlijke keuzes.

Beoogd effect

Beschikbaarheid van middelen voor projectmanagement, planuitwerking en begeleiding, gericht op de voortgang en realisatie van het functioneel programma binnen het project in 2023.

Omgevingswet

Beoogde woningbouw in Harderweide kan worden ontwikkeld op basis van vastgesteld bestemmingsplan. Waar nodig zal het ruimtelijk juridisch kader worden geactualiseerd op basis van dan geldende regelgeving.

Financiën

De grondexploitatie Drielanden bestaat uit bovengenoemde drie deelgebieden, alsmede de geluidswerende voorzieningen die nodig zijn langs de A28.

In hieronder vermeld overzicht is per deelgebied aangegeven wat er wordt aangevraagd (interne en externe kosten) en wat er volgens de grondexploitatie beschikbaar is in jaarschijf 2023.

Plankosten 2023	Projectleider	Intern	Extern	Totaal	Beschikbaar	Resultaat
DR - Noord	Gilbert Westerink	€ 95.000,00	€ 40.000,00	€ 135.000,00	€ 142.896,00	€ 7.896,00
DR - Harderweide	Rick Sjoerdsma	€ 381.700,00	€ 287.360,00	€ 669.060,00	€ 784.326,00	€ 115.266,00
DR - Geluidswering A28	Reinout v. Drunen	€ 18.000,00	€ 37.000,00	€ 55.000,00	€ 26.000,00	€ -29.000,00
DR - Groene Zoom	Martijn den Braven	€ 32.500,00	€ 18.450,00	€ 50.950,00	€ 55.068,00	€ 4.118,00
Totaal		€ 527.200,00	€ 382.810,00	€ 910.010,00	€ 1.008.290,00	€ 98.280,00

De tabel laat een overschot zien van € 98.280,- t.o.v. beschikbare middelen in de grondexploitatie.

Dit geraamd overschot voor jaarschijf 2023 zal worden verwerkt bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Drielanden (peildatum 1 januari 2023) en heeft aldus – in beginsel - een positief effect op het grondexploitatieresultaat.

Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie in 1^e kwartaal 2023 zullen de plankosten over de gehele resterende looptijd van het project herbeoordeeld worden. Op dat moment ontstaat er nader inzicht voor wat betreft de consequenties voor het exploitatie-resultaat, alsmede het financieel resultaat op plankosten over jaarschijf 2022.

Duurzaamheid

Bij gebiedsontwikkeling in Drielanden is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast wordt binnen de huidige in ontwikkeling zijnde deelgebieden het principe van gasloos bouwen gehanteerd.

Vanuit de gemeente is duurzaamheid in de openbare ruimte een nadrukkelijk punt van aandacht.

Bij de uitwerking in inrichtingsplannen wordt dit per deelgebied nader ingevuld (qua klimaatadaptatie en biodiversiteit).

Communicatie n.v.t.

Het betreft een reguliere aanvraag voor het beschikbaar stellen van middelen vanuit de grondexploitatie. Derhalve geen aanvullende communicatieaanpak.

Uitvoering + Evaluatie

Jaarlijks wordt de voortgang binnen het exploitatiegebied Drielanden financieel geëvalueerd bij herziening van de grondexploitatie. Daarbij worden ook de plankosten betrokken.

Bijlagen

Overzicht Plankosten Drielanden, jaarschijf 2023 (vertrouwelijk)