

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Aanvullend krediet grondexploitatie Reitdiepzone**

Registratienr. 6492530 Steller/telnr. Theo Zaal (8286) / Edwin Mol (8368) Bijlagen 1

---

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

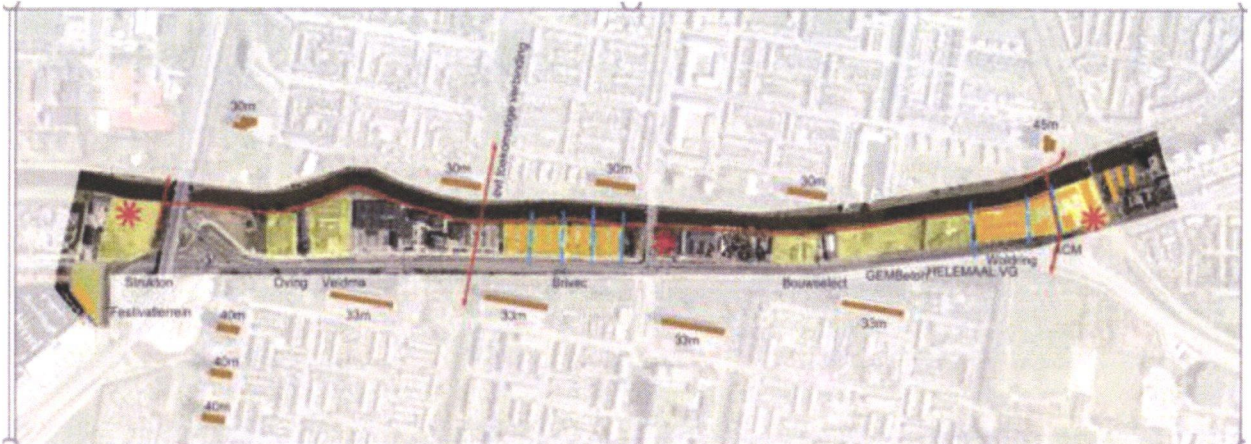
- I. ten aanzien van het grondexploitatiecomplex Reitdiepzone het huidig beschikbare krediet van € 1.060.000,- te verhogen met € 297.000,-, zodat een totaalkrediet van € 1.357.000,- beschikbaar komt voor de jaarschijven tot en met 2018;
- II. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- III. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

### Samenvatting

De gemeentelijke bemoeienis in de Reitdiepzone is het laatste jaar sterk toegenomen. Enerzijds door een spectaculaire toename van marktinitiatieven; anderzijds door een intensivering van het participatieproces. Als gevolg daarvan zijn ook de gemeentelijke plankosten toegenomen. Hierdoor bestaat de kans dat het door u verleende krediet tot en met 2018 niet toereikend is. Daarom stellen wij uw raad voor akkoord te gaan met het ophogen van het huidige krediet met € 297.000,-, van € 1.060.000,- naar € 1.357.000,-; opnieuw voor de periode tot en met 2018. In de grondexploitatie is hiervoor dekking aanwezig.

Wij hebben overwogen om een aanvraag voor extra krediet mee te nemen in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie. Omdat nu nog niet zeker is wanneer de 'bundel herzieningen' aan u wordt voorgelegd, nemen we het zekere voor het onzekere en leggen het voorstel kredietverhoging Reitdiepzone nu reeds aan u voor.

Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie worden **alle** kosten en opbrengsten geactualiseerd.



## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

Het grondexploitatiecomplex Reitdiepzone, inclusief de grondexploitatiebegroting, is door uw raad op 21 december 2016 vastgesteld. Voor het onderdeel plankosten is voor de jaarschijven t/m 2018 een krediet van € 860.542,- beschikbaar gesteld. Per 27 juli 2017 resteert hiervan nog ca. € 170.000,-. Omdat bij de Reitdiepzone de gemeentelijke inzet sterk is toegenomen, bestaat de kans dat het krediet niet toerikend blijkt.

Zoals gezegd heeft de toegenomen gemeentelijke inzet te maken met een spectaculaire toename van marktinitiatieven en met een intensivering van het participatieproces:

- Als gevolg van een motie van uw raad is de Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone gemaakt. Hierover heeft intensief overleg met omwonenden, ontwikkelaars, wijkorganisaties e.a. plaatsgevonden.
- In het raadsvoorstel bij de 'Update' heeft ons college een nadere uitwerking van de openbare ruimte van de Reitdiepzone aangekondigd. Ook dit proces vindt samen met de direct betrokkenen plaats.
- Het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring) heeft ons meer werk 'bezorgd' dan was ingeschat. Dit kwam doordat tegenstanders van de plannen voor de locatie tot aan de Raad van State hebben geprocedeerd.
- Voor meerdere locaties in de zone zijn ontwikkelaars bezig met planontwikkeling: GEM-betonlocatie, Helemaal Vastgoed, Veldmalocatie. Bij andere locaties worden reeds bestemmingsplannen voorbereid en/of vindt bouwplanontwikkeling plaats: Brivec, ACM, Woldring, Struaton, Friesestraatweg 137A. Bij al deze ontwikkelingen is de gemeente betrokken.

Voor de goede orde memoreren we in het kort de stand van zaken bij de projecten.

**Friesestraatweg 145 (Woldring).** Op basis van het onherroepelijk geworden bestemmingsplan heeft de ontwikkelaar een aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Wij verwachten de vergunning in september/oktober te kunnen verlenen. Start bouw wordt voorjaar 2018 verwacht.

**Brivec-locatie.** Bij dit project wordt de laatste hand aan het ontwerp-bestemmingsplan gelegd. Wij verwachten het nog in september dit jaar voor de eerste maal ter visie te kunnen leggen.



**ACM-locatie.** Hiervoor wordt een ontwerp-bestemmingsplan voorbereid. Dit verwachten we voor het eind van dit jaar voor de eerste maal ter visie te kunnen leggen. Voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd krijgen omwonenden en overige betrokkenen de gelegenheid op de plannen te reageren.

**Structon-locatie.** Voor de ontwikkeling van deze locatie geldt sinds 2012 een onherroepelijk bestemmingsplan. Momenteel overleggen wij met de ontwikkelaar over de bouwplaninvulling. Wij verwachten dit jaar nog een aanvraag voor de omgevingsvergunning.

**Friesestraatweg 137A.** Voor deze locatie is de ontwikkelaar bezig met de bouwplanontwikkeling. De procedure die hier wordt gevolgd is de zogenaamde 'uitgebreide WABO-procedure'. Naar verwachting gaan in november 2017 de woningen in de verkoop.

**GEMbeton-locatie.** De ontwikkelaar is bezig met het uitwerken van het programma en de ruimtelijke invulling. Voordat met nadere uitwerking in een ontwerpbestemmingsplan wordt gestart krijgen omwonenden en overige betrokkenen de gelegenheid op de plannen te reageren.

Voor de locatie **Helemaal Vastgoed** en de **Veldmalocatie** worden op dit moment studies verricht naar ontwikkelmogelijkheden.

#### **Kader**

---

- Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone, vastgesteld op 19 april 2017.
- Het grondexploitatiecomplex Reitdiepzone, inclusief de grondexploitatiebegroting, vastgesteld op 21 december 2016.

#### **Argumenten en afwegingen**

---

Het formeel beschikbaar gestelde krediet van € 1.060.000,- kan mogelijk vroegtijdig worden overschreden, voordat de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Reitdiepzone aan u wordt voorgelegd. Om deze situatie voor te zijn, vragen wij uw raad het krediet op te hogen.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

N.v.t.

#### **Financiële consequenties**

---

In de raadsvergadering van 21 december 2016 heeft uw raad het grondexploitatiecomplex Reitdiepzone, inclusief de grondexploitatiebegroting, vastgesteld en de totale kosten bepaald op € 1.357.000,- (eindwaarde 31-12-2020). U heeft daarbij een krediet van € 1.060.000,- beschikbaar gesteld voor de jaarschijven t/m 2018.

De grondexploitatie is gebaseerd op de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten tot en met de eerste helft van 2016 en de begrote kosten en opbrengsten vanaf de tweede helft van 2016 tot en met 2020. Voor het onderdeel plankosten is tot en met 2020 € 1.164.939,- begroot; hiervan is voor de jaarschijven t/m 2018 een krediet van € 860.542,- beschikbaar gesteld. Per 27 juli 2017 resteert hiervan nog ca. € 170.000,-. Vanwege de toename van de gemeentelijke inzet bij de Reitdiepzone, bestaat de kans dat het krediet van € 860.542,- t/m 2018 niet toerikend blijkt.

Wij hebben overwogen om een aanvraag voor extra krediet mee te nemen in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie. Omdat nog niet bekend is wanneer de 'bundel herzieningen' aan u wordt voorgelegd, nemen wij het zekere voor het onzekere en leggen nu reeds een verhoging van het krediet aan u voor.

Wij stellen uw raad voor het huidige krediet op te hogen met € 297.000,-, van € 1.060.000,- naar € 1.357.000,-, opnieuw voor de periode tot en met 2018.

In de grondexploitatie is hiervoor dekking aanwezig.

In de vertrouwelijke bijlage 'Stand van zaken grex Reitdiepzone' vindt u een actueel beeld van de kosten, opbrengsten en het krediet.

Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie worden **alle** kosten en opbrengsten geactualiseerd. Naar verwachting hebben we dan nog geen finaal zicht op de kosten die gemeoid zijn met de in 'Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone' aangekondigde 'uitwerking van de openbare ruimte'. Met alle betrokken partijen wordt nog overlegd over hun bijdrage aan de planvorming. Wij verwachten u hierover in het voorjaar 2018 'nader te kunnen informeren.

## Overige consequenties

N.v.t.

## Begrotingswijziging

### Begrotingswijziging Investerings 2017 Aanvullend krediet grondexploitatie Reitdiepzone

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- / Collegevoorstel	Aanvullend krediet grondexploitatie Reitdiepzone
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017 t/m 2018
Soort wijziging	Investering

### Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitr	I	297	297	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>297</b>	<b>297</b>	<b>0</b>

## Vervolg

Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie komt het geheel aan wijzigingen aan bod ten opzichte van de huidige grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink