

Vorbereidingsmemo

Beeldvormend / meningsvormend / conform

Aan: Raad

Van: Agendacommissie

Datum: ...

Betreft

O Raadsvoorstel

Titel en datum van het stuk (+ link) / Onderwerp voor de sessie

[Aanvullend voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held](#) 11-6-2025

Ambtelijke contactgegevens voor technische vragen:

Zie bijlage (achter inlogcode)

Korte samenvatting:

Eind 2023 heeft de gemeente Groningen een akkoord op hoofdlijnen bereikt met de Groninger Projecten CV (hierna GPCV) om tot uitvoering van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held te komen. Sindsdien is er voortvarend aan de slag gegaan met de verdere planvoorbereiding.

Het totale vastgestelde en huidige beschikbare voorbereidingskrediet voor de planvorming van De Nieuwe Held bedraagt € 2.570.000. Het college verwacht medio augustus dat de grens van dit beschikbaar gestelde krediet wordt bereikt. Dit voorstel gaat over aanvullend voorbereidingskrediet vooruitlopend op de naderende vaststelling van een grondexploitatie.

De totale verwachte aanvullende planvoorbereidingskosten voor 2025 bedragen € 1 miljoen. Deze kosten passen binnen de ministeriele regeling plankosten. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriële vaste activa - Plankosten ontwikkeling grondexploitatie. Dit aanvullende krediet komt dan bovenop het reeds vastgestelde krediet van in totaal € 2.570.00 waarmee het totale vastgestelde krediet uitkomt op € 3.570.000.

De voorbereidingskosten bestaan uit:

- Kosten als gevolg van onderzoek. (Onder andere onderzoek naar archeologie, geluid, geur, verkeer, bodemgesteldheid);
- Kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig kader en voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan deelplan;
- Kosten voor het opstellen van een SOK, omgevingsprogramma, MER beoordeling, vergunningenplan, etc.);
- Kosten voor het opstellen van de grondexploitatie, interne voorbereidingskosten van de projectgroep stadsontwikkeling en stadsingenieurs;

De dekking van dit voorbereidingskrediet bestaat uit toekomstige grondopbrengsten. De kosten kunnen geactiveerd worden omdat binnen 5 jaar een grondexploitatie voor dit gebied opgesteld wordt.

Het benodigde extra krediet is nodig door de volgende omstandigheden:

- Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is vooralsnog gekozen voor een andere planologische route dan voorheen gebruikelijk was. Het wijzigen van het omgevingsplan, blijkt op korte termijn niet mogelijk. In plaats daarvan wordt gekozen voor een Omgevingsprogramma en uitwerking via BOPA's. Deze route is gefaseerd, complex en de gemeente heeft er op dit moment weinig ervaring mee. Dit vergt dus zowel extra tijd als (advies-)kosten.
- De eerdere verwachting was om eerder in 2025 een grondexploitatie aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen. Het benodigde krediet voor de tussenliggende periode is daarom scherp geraamd. De gemeenteraad stelt in de regel een grondexploitatie vast op basis van een (wijziging van ons omgevings-)plan. Een planologisch plan volgens de Omgevingswet, met een directe bouwtitel, is nu nog niet beschikbaar. Daarmee ontstaat het eerstvolgende beslismoment voor verhoging van de kredietruimte pas met de begroting 2026, medio oktober/november 2025.
- Daar komt bij dat gemeente en marktpartijen gewend zijn om een anterieure overeenkomst (zoals de SOK) aan te gaan op basis van een stedenbouwkundig plan met een directe bouwtitel. Niet het Omgevingsprogramma maar pas een BOPA biedt deze directe bouwtitel. Dat zorgt voor een complexere besluitvorming voor De Nieuwe Held met meer onzekerheid. Dat maakt het lastiger dan eerder voorzien om een SOK te sluiten voor de ontwikkeling van een totaalplan met 1.850 woningen zonder directe bouwtitel. Dit laatste is wel het uitgangspunt van gemeente en de marktpartijen. Belangrijk is dan dat het stedenbouwkundig kader onderdeel van de SOK is dat ook als onderdeel van het omgevingsprogramma in de vorm van wensen en bedenkingen na de zomer aan uw raad zal worden voorgelegd.

De raad besluit:

- I. een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1 miljoen voor de verdere voorbereidingen om tot uitvoering van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held te komen;
- II. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie deze kosten over te hevelen naar de desbetreffende grondexploitatie;
- III. de gemeentebegroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen

Wijze van behandeling

Conform

Bij conformstukken is er alleen gelegenheid tot het stellen van een korte vraag of het maken van een kort statement. Woordvoering bij een conformstuk moet daags voor de sessie bij de griffie worden aangemeld, zodat de desbetreffende portefeuillehouder kan worden uitgenodigd.

Reden voor de keuze voor conform cq meningsvormend (indien van toepassing)

Het is een vervolgekrediet op een al lopend proces waar de raad eerder al voorbereidingskrediet voor beschikbaar heeft gesteld.

Voorgeschiedenis / dossier

...

Nadere informatie

...