

Adviesnota Raad

Raadsvergadering : 16 april 2026
d.d.

Agendapunt :

Onderwerp : Aanvraag voorbereidingskrediet
woningbouwontwikkeling westrand Annen.

Portefeuillehouder : Wethouder I. Berghuis

Datum : 18 maart 2026

Onderwerp

Aanvraag voorbereidingskrediet woningbouwontwikkeling Westrand Annen.

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 400.000 beschikbaar te stellen voor de woningbouwontwikkeling aan de westrand in Annen.
2. De derde begrotingswijziging 2026 vast te stellen en hiermee de structurele rentelast van € 6.000 te verwerken in de begroting.
3. Het voornemen uit te spreken om binnen 5 jaar een grondexploitatie vast te stellen voor de locatie westrand Annen.

Inleiding

Voor de woningbouwopgave in Annen zijn gronden aan de westrand van Annen (gelegen tussen het dorp en de N34) aangekocht. Om deze gronden te kunnen ontwikkelen naar woningbouw, worden er voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten bestaan uit onder meer onderzoekskosten, kosten voor stedenbouwkundige uitwerking en personele inzet van het projectteam.

Er wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd om de kosten voor de definitiefase, bedoeld voor de periode tot en met ongeveer eind 2026, te dekken. Het resultaat van de definitiefase is:

- Een stedenbouwkundige visie met daarin een stedenbouwkundige uitwerking voor de eerste fase waaronder de verkaveling, woningbouwprogramma, fasering en inrichting;
- Uitvoering van diverse onderzoeken die bepalend zijn voor de invulling van stedenbouwkundige visie en de uitwerking van de eerste fase (bijvoorbeeld situering en hoogte van de geluidwerende voorziening);
- Uitwerken van de ontsluiting van het plangebied (inclusief verkeerskundig onderzoek);
- Doorlopen van een participatietraject met de direct aanwonenden en inwoners van Annen;
- Het voeren van overleg met grondeigenaren en opstellen afsluiten van overeenkomsten;
- Een concept grondexploitatie met daarin inzicht in de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling.

Beoogd effect

Met het voorbereidingskrediet wordt de woningbouwlocatie in Annen uitgewerkt en willen we een belangrijke stap zetten om de woningbouwopgave in de vlek Anloo te realiseren.

Argumenten

1.1 De voorbereidingskosten zijn een logisch vervolg op de aankoop van gronden.

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zijn er verschillende werkzaamheden en onderzoeken nodig, onder andere een archeologisch en ecologisch (bureau)onderzoek, het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp en ureninzet van het projectteam.

Op basis van de te maken kosten wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 400.000,-.

1.2 Met een voorbereidingskrediet zorgen we ervoor dat we rechtmatig handelen.

Op basis van vooraf ingeschatte kosten vragen we een voorbereidings- (kapitaal)krediet aan. Conform wet- en regelgeving worden de kosten maximaal 5 jaar geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Hierop hoeft niet te worden afgeschreven, omdat het kosten zijn die uiteindelijk in de grondprijs worden doorberekend. De gemaakte kosten blijven in beeld en verdwijnen niet in het resultaat van het boekjaar 2026.

2.1 Voor het toekennen van het voorbereidingskrediet is een begrotingswijziging noodzakelijk

Het voorbereidingskrediet is niet opgenomen in de begroting van 2026. Daarom is een begrotingswijziging noodzakelijk.

3.1 Kosten mogen conform wet- en regelgeving maximaal vijf jaar geactiveerd blijven staan

Eén van de voorwaarden voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet is dat de kosten conform wet- en regelgeving maximaal 5 jaar lang geactiveerd mogen blijven staan.

Kanttekeningen

1.1 Er is nog onzekerheid over stikstof.

Stikstof vormt een onzekerheid voor de realisatie van woningen aan de Westrand in Annen. Er worden diverse scenario's onderzocht, waaronder fasering om gebruik te maken van de (beperkt) beschikbare stikstofruimte. Een andere mogelijkheid is om een passende beoordeling uit te voeren en te onderbouwen dat de beoogde woningbouw geen significante effecten heeft op het Natura 2000 gebied. Bij de bepaling van de hoogte van het krediet, is rekening met het opstellen van een passende beoordeling en toetsing door het bevoegd gezag (provincie Drenthe).

1.2 Dit krediet is niet toereikend om te komen tot realisatie

Dit krediet heeft betrekking op de definitiefase. Na het doorlopen van deze fase zal een krediet worden aangevraagd voor de ontwerp- en realisatiefase. In deze fase wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een maatvast inrichtingsplan en worden de ruimtelijke procedures doorlopen.

3.1 Kosten mogen maximaal vijf jaar geactiveerd blijven staan

Is er binnen een periode van 5 jaar geen grondexploitatie vastgesteld, dan wordt er volgens wet- en regelgeving een voorziening getroffen of worden de kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

Financiën

Het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet betekent een structurele rentelast van € 6.000,- per jaar en wordt tot vaststelling van de grondexploitatie gedekt uit de begroting.

Na vaststelling van de grondexploitatie worden de voorbereidingskosten t.z.t. opgenomen in de grondexploitatie en gedekt uit de verkoop van gronden. Een grondexploitatie wordt vastgesteld wanneer het ruimtelijke plan (omgevingsplanwijziging of bopa) wordt vastgesteld door de raad.

Communicatie

Er wordt voor nu geen actieve communicatie voorgesteld.

Burgerparticipatie

Er is door het college een participatienota vastgesteld hoe inwoners van Annen worden betrokken bij de woningbouwontwikkeling.

Uitvoering

Zodra de raad heeft ingestemd met het raadsvoorstel, wordt invulling gegeven aan de definitiefase. De raad wordt betrokken bij de besluitvorming.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad stelt een voorbereidingskrediet vast om te komen tot verdere planvorming voor de woningbouwontwikkeling in Annen. De inwoners van Annen worden betrokken bij de invulling van dit plan.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. 3^e begrotingswijziging 2026

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa
en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester