samen

Zwolle

Bijlage 3

Telefoon (038) 498

Van Projectgroep Wijthmen

Datum 8 december (definitief)

Onderwerp Financieel overzicht ontwikkeling Wijthmen

In deze bijlage maken we inzichtelijk wat uitwerking van het vastgestelde Dorpsplan Wijthmen financieel vraagt en welke strategie we voorstellen. We maken onderscheid tussen de plan- en voorbereidingskosten enerzijds en de kosten voor de fysieke werkzaamheden anderzijds. In het beoogde ruimtelijk raamwerk en de uitvoeringsagenda worden de financiën nog gedetailleerder uitgewerkt. Dit biedt het bestuur in de volgende fase de mogelijkheid om te sturen op prioriteiten, ruimtelijke ontwikkelingen, woningbouwprogramma's, fasering van ontwikkelingen en de financiële samenhang. Middels scenario's en faseringsvoorstellen zullen besluiten uitgewerkt worden voor het college en de gemeenteraad.

Bestaande voorbereidingskredieten & balans op 1 november 2025
De gemeenteraad heeft (gelijktijdig met de vaststelling van het Dorpsplan in februari 2025) een voorbereidingskrediet van €125.000,- beschikbaar gesteld. Dit voorbereidingskrediet is ter beschikking gesteld voor een verkenning naar geschikte woningbouwlocaties en een evaluatie van de Wijthmense ontwikkelmaatschappij (WOM).

De gemeenteraad heeft voor de omlegging van de Kroesenallee verschillende voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld. Deze kredieten zijn gedekt uit de afkoopsom van €3.000.000,- vanuit het Rijk voor de N35. Het overkoepelende voorbereidingskrediet is ten behoeve van de planvoorbereiding als volgt bestemd:

1. Een voorbereidingskrediet van €250.000,- voor het opstellen van een plan voor de omlegging, de benodigde onderzoeken en uren voor het projectmanagement.
2. Een voorbereidingskrediet van €100.000,- voor het opstellen van een herinrichtingsplan voor de huidige Kroesenallee & en de Oude Heinoseweg.

De resterende middelen op deze voorbereidingskredieten bedroeg op 1 november 2025 nog €15.000,-. Tijdens het schrijven van het raadsvoorstel is het duidelijk dat de bestaande kredieten onvoldoende zijn om 1) planvorming en procedure voor omlegging Kroesenallee af te ronden, 2) planvorming voor herinrichting van de huidige Kroesenallee & en de Oude Heinoseweg op te starten en af te ronden en 3) de werkzaamheden voor het ruimtelijke raamwerk af te ronden.

Op basis van deze conclusie is, uitgaande van één projectstructuur voor Wijthmen, gewerkt aan één volledige capaciteitsraming. Op basis van deze capaciteitsraming is een totaal voorbereidingskrediet van €411.000,- benodigd. Dit is als volgt onderverdeeld:

1. €118.000,- Uitwerking Dorpsplan Wijthmen.
    a. Inclusief opstarten participatie herinrichting. Technische uitwerking volgt later. Kosten nog niet in te schatten vanwege ontbreken definitieve scope.
2. €293.000,- Werkzaamheden omlegging Kroesenallee.

Deze volgende kosten worden als volgt gedekt:

1. Resterende voorbereidingskredieten €15.000,- .
2. SIA prioritering omlegging Kroesenallee €293.000,- .
3. Resterend bedrag à € 103.000,- dekken uit de afkoopsom N35 van het Rijk.

Fysieke werken & kosten voor de gemeente

1. *Omlegging Kroesenallee*

De gemeenteraad heeft in februari 2022 (agendapunt 7) ingestemd met het tracé voor de om te leggen Kroesenallee. Sinds 2022 is het tracé naar aanleiding van o.a. landschappelijke analyses en participatie nog op onderdelen gewijzigd. Het huidige ontwerp voldoet verkeerskundig en landschappelijk aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De verwachting is dat de raad in 2026 voorgesteld wordt om in te stemmen met het definitieve ontwerp. Dit definitieve ontwerp vormt vervolgens de basis voor de noodzakelijke grondaankopen en de omgevingsplanwijziging.
De gemeente heeft €3.000.000,- vanuit het Rijk ontvangen als afkoopsom voor de N35. Dit bedrag is als volgt uitgegeven en/of gereserveerd:

1. €150.000,- ten behoeve van N35 en fietsbrug (2016).
2. €100.000,- ten behoeve van inpassingstudie als basis voor het tracébesluit uit 2022.
3. €250.000,- ten behoeve van planvoorbereiding voor de omlegging van de Kroesenallee.
4. €100.000,- ten behoeve van opstellen herinrichtingsplan voormalige hoofdwegen.
5. €1.500.000,- ten behoeve van beheer en onderhoud van de bestaande wegen.
6. €900.000,- ten behoeve van realisatie omlegging Kroesenallee & herinrichtingsopgave.
    a. Bij akkoord op het voorstel voor aanvullende dekking à € 103.000,- resteert hiervan er nog €797.000,- .
    b. Voorgesteld wordt het resterende bedrag van €797.000,- te reserveren voor de fysieke werken voor de herinrichting van de voormalige hoofdwegen. Dit is een eerste aanzet tot dekking van deze kosten.

De projectkosten (incl. procedure, grondaankoop, nadeelcompensatie) voor aanleg van de omgelegde Kroesenallee zijn geraamd op €6.000.000,-. Deze kosten zijn als volgt gedekt, onder voorbehoud van besluitvorming:

1. €4.100.000,- vanuit de Strategische Investeringsagenda (SIA 2025, formele besluitvorming door de raad volgt nog)
2. €1.087.000,- vanuit een bestuurlijk toegezegde provinciale subsidie.
3. € 1.000.000,- uit de door de gemeenteraad gereserveerde middelen voor de Kroesenallee.

Dit houdt in dat er sprake is van een overschot van €187.000,-. Voorgesteld wordt om dit beschikbare budget aan te houden voor de dekking van fase 2 (zie navolgende paragraaf.). Geconcludeerd wordt dat de kosten voor de omlegging van de Kroesenallee volledig gedekt zijn.

2. *Herinrichting Oude Heinoseweg & Kroesenallee als gevolg van omlegging Kroesenallee en de N35 (in 2018).*

Door het prioriteren van de noodzakelijke SIA-gelden kunnen concrete stappen worden gezet om de omlegging van de Kroesenallee werkelijkheid te maken. Daarmee wordt de verplichting om met de planvorming voor de herinrichting aan de slag te gaan urgenter. In het Dorpsplan 2025 is aangegeven dat de gemeente de komende vijf jaar actief aan de slag gaat met het opstellen van herinrichtingsplannen. Hiermee is concreet beleid vastgesteld omtrent de herinrichting van Wijthmen. Bij deze besluiten zijn nog geen middelen gereserveerd, ook op de SIA-lijst zijn deze herinrichtingskosten niet geprioriteerd.

Geraamde kosten herinrichtingsopgave
De fysieke projectkosten voor de herinrichting van de oude hoofdwegen zijn geraamd op basis van een globaal minimaal en maximaal scenario. De raming laat een bandbreedte zien van €3 tot €5,2 miljoen. Het betreft een grove inschatting op basis van een volledige scope, passend binnen de reikwijdte van het Dorpsplan. Voorgesteld wordt om de noodzakelijke dekking nu gedeeltelijk te reserveren. Het noodzakelijke resterende bedrag hangt af van het definitieve ontwerp dat in samenspraak met Wijthmen tot stand komt, rekeninghoudend met de genoemde uitgangpunten en voorwaarden.

Voorgesteld wordt het resterende bedrag van €797.000,- uit de Rijksgelden te reserveren voor de fysieke herinrichting van de voormalige hoofdwegen. Datzelfde geldt voor het overschot van €187.000,- voor de omlegging van de Kroesenallee.

Voorlopig gaan we uit van een provinciale subsidie van €800.000,- voor herinrichting van de Oude Heinoseweg. Reden is de integratie van de fietssnelweg F35. Uitgaande van de uitgevoerde raming resteert dan nog een bedrag van minimaal €1.216.000,- tot maximaal €3.416.000,-. Op basis van de voorgestelde ontwikkelstrategie zullen deze gelden niet eerder dan 2030 noodzakelijk zijn. Uitvoering van de totale herinrichting is namelijk pas mogelijk na omlegging van de Kroesenallee.

3. *Geschikte nieuwe woningbouwlocaties*

In het actuele Dorpsplan is de ambitie uitgesproken om tussen de 100 – 150 extra woningen te bouwen in Wijthmen. Deze extra woningen moeten bijdragen aan het behoud van een leefbaar en toekomstbestendig Wijthmen. De exacte woningbouwlocaties kennen we nog niet. Daar zijn onderzoeken voor nodig, gesprekken met grondeigenaren en natuurlijk de participatie met Wijthmen.

In deze fase van de planvorming is het nog niet mogelijk om een kostenraming op te stellen voor de woningbouwontwikkelingen. We zien dat woningbouwontwikkelingen financieel onder druk staan vanwege o.a. grondverwervingskosten, beleid op betaalbaar wonen, hoge bouwkosten, wet- en regelgeving en ambities op gebied van bijvoorbeeld klimaat en duurzaamheid. Ook hebben grondeigendomsposities en milieukundige uitdagingen (geluid, geur) impact op de (on)mogelijkheden in Wijthmen. De locaties voor toekomstige woningbouw liggen nog niet vast. Dat betekent dat we voor nu nog géén actief grondbeleid voeren. Concreet betekent deze ontwikkelstrategie dat we als gemeente tot 2030 verwachten geen aanvullend budget nodig te hebben om eigen woningbouwlocaties te ontwikkelen en/of op de markt te zetten. De plankosten voor het begeleiden particuliere- en marktontwikkelingen worden verhaald op de initiatiefnemers. Voor de volledige ontwikkelstrategie wordt verwezen naar de startnotitie.