

Overdracht College-Raad

Datum 1 februari 2018

onderwerp	Dorpsplan Wijthmen 1e Fase
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Koop, Aldert (3217)
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Informatienota Dorpsplan Wijthmen 1e Fase

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van het volgende:

Op 29 januari 2018 is ten behoeve van de ontwikkeling van de 1e fase van het Dorpsplan Wijthmen een intentieovereenkomst met Kreator en Loostad ondertekend.

Informatienota voor de raad

Datum 22 januari 2018

Onderwerp	Dorpsplan Wijthmen 1e Fase
Versienummer	V1.

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant A.H.W. Koop
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 3217
Email AHW.Koop@zwolle.nl
Bijlagen Geen bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van het volgende:

Op 29 januari 2018 is ten behoeve van de ontwikkeling van de 1^e fase van het Dorpsplan Wijthmen een intentieovereenkomst met Kreator en Loostad ondertekend.

Datum 18 november 2016

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Aanleiding voor deze informatienota is dat op 29 januari 2018 ten behoeve van de ontwikkeling van de 1e fase van het Dorpsplan Wijthmen een intentieovereenkomst met Kreator en Loostad is ondertekend.

Proces

Om zover te komen is het volgende proces doorlopen.

Bij het vaststellen van de Perspectiefnota 2011 - 2014 besluiten college en raad, in lijn met het algemene uitgangspunt voor grondexploitatieprojecten, dat de projecten die voortvloeien uit het Dorpsplan Wijthmen alleen kunnen starten als er sprake is van een positieve grondexploitatie. In relatie tot het vastgestelde Dorpsplan was de gedachte dat de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk door marktpartijen zouden kunnen worden opgepakt.

De financiële haalbaarheid van de 1e fase van het Dorpsplan blijkt lastig te zijn. Vanaf begin 2014 probeert een combinatie van partijen, waaronder de gemeente, tot een financieel haalbaar plan te komen. Dit is kansrijk tot het moment dat één van de participanten zich in 2015 terug trekt uit het project. Gedurende dat jaar wordt door de andere partijen alles in het werk gesteld om tot een sluitende exploitatie te komen; maar uiteindelijk zonder resultaat.

Eind 2015 wordt binnen de gemeente gestart met een onderzoek of een verdere optimalisatie van de ontwikkeling van de aan te kopen grond haalbaar is binnen de diverse kaders. In het eerste kwartaal 2016 blijkt dat er een overbrugbaar tekort ontstaat met potentieel een kostenneutrale exploitatie. Op grond daarvan was de insteek van het College om als gemeente de ontwikkeling van de 1e fase van het Dorpsplan risicodragend te gaan starten.

Marktpartijen

April 2016 heeft Kreator contact opgenomen met de gemeente. Daarbij heeft Kreator aangegeven de realisatie van de eerste fase het Dorpsplan Wijthmen op zich te willen nemen. Vervolgens zijn de gesprekken met Kreator gestart om te onderzoeken of een intentieovereenkomst gesloten kan worden.

Tijdens de gesprekken is Loostad (dochteronderneming van Volker Wessels) als potentiële partner van Kreator ook aan tafel gekomen. Daarbij is besproken dat verder onderzocht wordt op welke wijze de eerste fase van het Wijthmen gerealiseerd zou kunnen worden. Uiteindelijk hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde intentieovereenkomst. De fase van de intentieovereenkomst omvat de voorbereidende werkzaamheden voor de anterieure overeenkomst.

Kernboodschap

Door het aangaan van de intentieovereenkomst worden de afspraken tussen de gemeente, Loostad en Kreator vastgelegd. Doel is om voor 1 april 2018 duidelijkheid te krijgen of voor die datum een anterieure overeenkomst met Loostad en Kreator afgesloten kan worden voor de daadwerkelijke realisatie van de 1e fase van het Dorpsplan Wijthmen.

Consequenties

De marktpartijen starten diverse onderzoeken. Zo wordt bijvoorbeeld gestart met een onderzoek naar de actuele woningbehoefte in Wijthmen, Herfte en Zalné. Op basis van de woningbehoefte en andere uitgangspunten (verkeer, milieu, planologisch, technisch e.d.) voor de ontwikkeling van het gebied zal

Datum

18 november 2016

een stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt. Daar zullen ook de bewoners van Wijkthmen bij worden betrokken.

Op grond van het stedenbouwkundig plan kan de haalbaarheid van de realisatie van het beoogde programma van eisen en de financiële haalbaarheid worden bepaald. Het doel is om voor 1 april 2018 te komen tot ondertekening van de anterieure overeenkomst. Wanneer de anterieure overeenkomst is ondertekend start aansluitend de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure.

Communicatie

De ondertekening van de intentieovereenkomst zal gecommuniceerd worden met de pers en belanghebbenden. Met de marktpartijen zal eveneens besproken worden op welk moment en op welke wijze de bevolking van Wijkthmen bij de planontwikkeling betrokken wordt.

Vervolg

Na ondertekening van de intentieovereenkomst zullen de werkzaamheden door partijen uitgevoerd worden. De bedoeling is dat deze werkzaamheden zullen leiden tot het ondertekenen van een anterieure overeenkomst voor 1 april 2018.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris