

Raadsplein besluitvormend

Datum 10 september 2018

onderwerp Voortgang en resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen

portefeuillehouder Ed Anker

informant Westenberg, Anton

medeopstellers

afdeling Proces- Programma- en Projectmanagement

bijlagen Voorstel: Informatienota Voortgang en resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van de eerste fase van het dorpsplan Wijthmen

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de voortgang en de resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan Kreator/Loostad voor de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen

Informatienota voor de raad

Datum 10 juli 2018

Onderwerp	Voortgang en resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen
Versienummer	V1.1

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Anton Westenberg
Afdeling PPP
Telefoon 038 498 2660
Email A.Westenberg@zwolle.nl
Bijlagen Geen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. de voortgang en de resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan van Kreator / Loostad voor de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen

Datum 1 juli 2018

Inleiding

In januari is uw raad geïnformeerd over het aangaan van een intentieovereenkomst met Kreator en Loostad in verband met het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan van deze ontwikkelaars voor de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen.

Historie

Op 13 december 2010 is het in samenspraak met de bewoners van Wijthmen tot stand gekomen Dorpsplan Wijthmen door uw raad vastgesteld. Met het realiseren van het dorpsplan kan een belangrijke bijdrage aan de (toekomstige) leefbaarheid van het dorp Wijthmen worden geleverd. De eerste fase van het dorpsplan ziet op het ontwikkelen van de locatie naast het Kulturhus aan de Erfgenamenweg. De ontwikkeling van deze locatie vormt de basis en de start voor het totale ontwikkelingsplan voor Wijthmen.

Vanaf begin 2014 hebben de gemeente Zwolle, Salverda en Stichting Ouderenzorg Wijthmen (SOW), geprobeerd tot een haalbaar plan te komen voor de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van Dorpsplan Wijthmen. Het is deze partijen uiteindelijk niet gelukt om tot overeenstemming te komen over de ontwikkeling en realisatie van een financieel haalbaar plan. Vervolgens is eind 2015 en begin 2016 nog onderzocht of het haalbaar zou zijn om de ontwikkeling van de eerste fase van het Dorpsplan voor rekening en risico van de gemeente uit te voeren.

Onderzoek naar haalbaarheid van plan Kreator en Loostad

In april 2016 heeft ontwikkelaar Kreator bij de gemeente aangegeven de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen op zich te willen nemen. Vervolgens zijn gesprekken met Kreator gestart over het aangaan van een intentieovereenkomst in verband met het onderzoek naar de haalbaarheid van dit initiatief. In deze fase is Loostad (dochteronderneming van VolkerWessels) als potentiële partner van Kreator gaan deelnemen aan de gesprekken. Afgelopen januari is met Kreator en Loostad een intentieovereenkomst gesloten met als doel concrete afspraken te maken over het verrichten van onderzoeken om te bepalen of en zo ja onder welke voorwaarden de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen gerealiseerd kan worden. Volgens de intentieovereenkomst zou het concreet gemaakte onderzoek moeten resulteren in een stedenbouwkundig plan van een zodanige ruimtelijke kwaliteit dat het een basis biedt voor besluitvorming over nadere samenwerking en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Ook zou het onderzoek moeten leiden tot een financieel haalbare ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat Kreator / Loostad de gronden van het plangebied van de huidige eigenaar koopt en dat de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen voor rekening en risico van Kreator / Loostad plaatsvindt.

Afgelopen juni is in opdracht van Kreator / Loostad een stedenbouwkundig schetsontwerp voor de eerste fase van het dorpsplan opgesteld. De algehele indruk is dat dit schetsontwerp een goede basis vormt voor een stedenbouwkundig plan. Het met het schetsontwerp weergegeven plan voldoet aan de eigenschappen van een dorpsplan en sluit aan bij het dorp Wijthmen. De bij dit stedenbouwkundige schetsontwerp behorende exploitatieopzet laat nog een tekort zien dat na verdere optimalisatie verder teruggebracht kan worden.

Datum 1 juli 2018

Om de kosten in de exploitatie van het plan beheersbaar te houden heeft Kreator / Loostad de gemeente verzocht de door de ontwikkelaar aan de gemeente te betalen bijdragen voor kosten van bovenwijkse voorzieningen en voor gemeentelijke planbegeleiding vast te stellen op vaste bedragen. Het college heeft positief besloten op het verzoek van Kreator / Loostad.

Kernboodschap

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig schetsontwerp dat van voldoende kwaliteit is om uitgewerkt te worden naar een stedenbouwkundig plan. Ook heeft het onderzoek geleid tot een exploitatieopzet voor het plan dat nog een relatief klein tekort laat zien. De resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan van Kreator / Loostad rechtvaardigen, met inachtneming van het besluit van het college over de aan de gemeente te betalen bijdragen, de conclusie dat het haalbaar is om het plan verder te ontwikkelen en te realiseren.

Consequenties

Met de conclusie dat het haalbaar is om het plan van Kreator / Loostad te ontwikkelen en realiseren is na lange tijd zicht ontstaan op het realiseren van de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen.

Communicatie

De afgelopen tijd heeft de gemeente periodiek overleg gehad met een afvaardiging van de WOM (Wijthmense Ontwikkel Maatschappij), SOW (Stichting Ouderenzorg Wijthmen) en Plaatselijk Belang. In deze overleggen is de stand van zaken besproken.

De gemeente en de ontwikkelaar zullen gezamenlijk zo spoedig mogelijk een nieuwsbrief verzenden aan de inwoners van Wijthmen in het najaar gevolgd door een inloopbijeenkomst.

Vervolg

De gemeente en de ontwikkelaar zullen een Anterieure Overeenkomst met elkaar aangaan.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk 48098

Onderwerp Voortgang en resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van de eerste fase van het Dorpsplan Wijthmen

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 17-07-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 september 2018,

de voorzitter,

de griffier,