

Datum 16 oktober 2024

Inleiding

In de ontwikkelzone Zijlweg-West wordt de komende jaren gebouwd. In de zone zijn een zestal ontwikkellocaties aangewezen waarin plaats is voor extra woningbouw. Daarnaast komen er voorzieningen bij en wordt de openbare ruimte vernieuwd.

Twee van de zes ontwikkellocaties zijn in handen van de gemeente en zullen dan ook ontwikkeld worden door de gemeente door middel van actief grondbeleid. Het gaat om Korte Verspronckweg en Buurtparken. De overige vier ontwikkellocaties zijn in handen van ontwikkelende partijen. Dit betreft de Spoorwegstraat, Campus, Zijlweg 250 en Zijlweg 183-185.

Voor de ontwikkelzone is ook een WBI-subsidie verkregen, waardoor minimaal 50% van de te realiseren woningen betaalbaar moeten zijn. Daar wordt nu met dit masterplan ruimschoots aan voldaan. In onderstaand overzicht is het programma per deellocatie en voor de totale ontwikkelzone weergegeven. Het masterplan voorziet nu in meer woningen dan in de WBI-aanvraag zijn opgenomen. De gedachte van de Rijksoverheid is dat met de WBI-subsidie bijgedragen wordt in de versnelling van woningbouw door bijvoorbeeld infrastructurele maatregelen te financieren. Dit betekent dat het Rijk bijdraagt aan de realisatie van de hieronder genoemde civiele werken.

	Totaal	Korte Verspronck- weg	Spoorweg- straat	Buurtparken	Campus	Zijlweg 250	Zijlweg 183- 185
		Gemeente	Ontwikkelaar	Gemeente	Ontwikkelaar	Ontwikkelaar	ontwikkelaar
Studenten	314				314		
Sociaal	306	96	82	24		52	52
Midden	24	24					
Duur	230	72	82	24		51	
	874	192	164	48	314	105	52
Commercieel	7.550		2.250	800	4.500		
Maatschappelijk	2.100	900					1.200
Onderwijs	8.700	2.700			6.000		
	24.850	3.600	2.250	800	17.000		1.200
Gebouwd parkeren	379	122	82	28	61	59	27

Het programma per deelgebied kan nog veranderen en dit zal het resultaat ook beïnvloeden.



Civiele werken

Ten behoeve van de ontwikkellocaties worden de volgende civiele werken gerealiseerd die volledig toe te rekenen zijn. Het gaat om een totaalbedrag van circa € 5 miljoen.

5. Brug Julianalaan
6. Brug Spoortunnel Noord
7. Brug Spoortunnel Zuid
8. Spoortunnel Korte Verspronckweg

Deze civiele werken zijn terug te vinden in onderstaande afbeelding waarbij de nummers 5 tot en met 8 corresponderen met bovenstaande werken. De overige werken zijn bovenwijkse voorzieningen en moeten nog worden opgenomen in de Nota bovenwijkse netvoorzieningen en de bijbehorende bestemmingsreserve. Het betreft in dit geval de brug Randweg en bruggen in de Regentesselaan. Deze worden voorlopig geraamd op € 5,5 miljoen. Vanuit de business case wordt wel een bijdrage per woning / per functie aan de bestemmingsreserve bovenwijken afgedragen.



Naast bovenstaande civiele werken zijn ook de volgen zaken meegenomen in de businesscase

- Een bijdrage van € 0,2 miljoen voor de herinrichting van de Zijlweg, conform subsidie aanvraag. De rest is opgenomen in IP (€ 2 miljoen).
- Inrichting van de openbare ruimte in alle deelgebieden, waaronder een hoogwaardige verblijfsruimte op en rond de Campus
- Vergroening van de spoorzone
- Extra waterberging rondom de spoorzone
- Fietsparkeren
- Realisatie van een parkeerhub in de het deelgebied Korte Verspronckweg
- Bijdrage aan de parkeerhub op de Campus.



Resultaat

De ontwikkellocaties zijn zogenaamde inbreidingslocaties. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is het ook een vereiste dat er gebouwd parkeren gerealiseerd gaat worden. Het gevolg is dat niet alle kosten verhaald kunnen worden.

BUCA		bedrag
Opbrengsten		€ 48,0 mln
Kosten		€ 58,7 mln
- Inbrengwaarde/verwervingskosten en sloopkosten		€ 30,4 mln
- Bouw- en woonrijp maken		€ 14,2 mln
- Civiele werken		€ 5,2 mln
- Planontwikkelingskosten		€ 7,4 mln
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen		€ 0,4 mln
- Overige kosten		€ 1,1 mln
Saldo	-	€ 10,7 mln
Dekking van het tekort		
		bedrag
Tekort	-	€ 10,7 mln
Beschikbare dekking		€ 12,5 mln
- WBI-subsidie (50%)		€ 3,0 mln
- Bijdrage gemeente (50%)		€ 3,0 mln
- Inzet inbrengwaarde Korte Verspronckweg		€ 6,5 mln
Saldo	+	€ 1,8 mln
BOVENWIJKS		
Investerings bovenwijken (oa Campusbrug)	-	€ 5,4 mln
Dekking Saldo Businesscase	+	€ 1,8 mln
Saldo nog te regelen dekking via Kadernota	-	€ 3,6 mln

Varianten

Resultaat met programma Korte Verspronckweg 50%-50%	€ 9,3 mln (verbetering van € 1,4 mln)
Resultaat met programma Korte Verspronckweg 50%-30%-20%	€ 12,9 mln (verslechtering van € 2,2 mln)