

RAADSVORSTEL
status: B

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Prijsvraag invulling Waterfront
Commissie:	9-10-2006, nr. 6
Raadsvoorstel:	19-9-2006, nr. 970
Portefuillehouder :	dhr. L.V. Elfers
Beleidssterrein:	- Project: Waterfront / nieuwbouw gemeentehuis
Programma:	Paragraaf: Grondbeleid
Ter inzage (o.m.) :	- bijbehorend collegevoorstel en rapport van 5 juli 2006
Informant:	A. Goeree
	E. a.goeree@dalfsen.nl
	T. (0529) 48 82 50

Voorstel:

1. een ontwikkelcompetitie te organiseren, waarmee de gemeente Dalfsen beoogt een of meer ontwikkelende partijen te selecteren aan wie de betrokken bouwgronden tegen een marktconforme prijs worden verkocht, waarna het project binnen de randvoorwaarden en op basis van de ingediende voorstellen zal worden ontwikkeld.
 2. een voorbereidingskrediet groot € 150.000,-- beschikbaar te stellen. De kosten te activeren binnen de grondexploitatie van het Waterfront.
-

Inleiding:

In de vergadering van de Klankbordgroep van 13 juli 2006 heeft het college voorgesteld het project Waterfront te vervolgen, in die zin dat door het houden van een prijsvraag marktpartijen in de gelegenheid worden gesteld met concrete inrichtingsvoorstellen te komen voor het gebied Waterfront (rapport Hoofdafdeling ROB van 5 juli 2006: is bijgevoegd). De Klankbordgroep heeft het college vervolgens verzocht het idee van de prijsvraag verder uit te werken en het uitgewerkte voorstel aan de raad voor te leggen. In dit onderliggende rapport is het idee verder uitgewerkt. Er worden tevens concrete voorstellen gedaan ten aanzien van de randvoorwaarden die aan de marktpartijen zullen worden meegegeven. Naar aanleiding van de bespreking in de commissie op 9 oktober jl. is dit voorstel op enkele punten aangepast. De aanpassingen betreffen met name:

- het uitbreiden van de groep adviseurs bij de selectie van 5 naar 2 marktpartijen;
- het door de marktpartijen laten uitbrengen van een prijsaanbieding;
- de formulering van de uitgangspunten die de 5 geselecteerde marktpartijen meekrijgen.

Doel en randvoorwaarden:

Door middel van het presenteren van concrete inrichtingsvoorstellen de gemeenteraad in staat te stellen een integrale en afgewogen keuze te kunnen maken voor een verantwoorde invulling van het gebied Waterfront, waarbij ruimte wordt geboden voor participatie en een optimale balans wordt gevonden tussen maatschappelijke aanvaardbaarheid en economische uitvoerbaarheid. De marktpartij die de ontwikkelcompetitie wint zal in gelegenheid gesteld worden de bouwrijpe grond van de gemeente te kopen.

Maatregelen:

Om tot de genoemde keuze te kunnen komen, wordt voorgesteld door middel van een prijsvraag of beter gezegd een ontwikkelcompetitie marktpartijen uit te nodigen om met concrete inrichtingsplannen te komen voor het gebied Waterfront. De hoofdlijnen van de ontwikkelcompetitie worden hieronder vermeld. Ten aanzien van de procedure is aansluiting gezocht met de procedure die is gevolgd met betrekking tot de keuze van het nieuwe gemeentehuis, waarbij participatie van betrokken partijen en de bevolking een wezenlijke rol heeft gespeeld.

Fases.

De ontwikkelcompetitie "Waterfront Dalfsen" zal bestaan uit een aantal stappen, te weten:

1. inschrijving.

Allereerst zullen marktpartijen in de gelegenheid worden gesteld zich aan te melden voor deze competitie. Partijen zullen moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld in de (op te stellen) inschrijvingsleidraad. Bij de te stellen eisen moet gedacht worden aan het hebben uitgevoerd van een vergelijkbaar werk qua aard, omvang, kosten en complexiteit. Ook zullen de kwalitatieve aspecten een belangrijke wegingsfactor zijn. De inschrijvingsleidraad wordt voorzien van een informatiemap, zodat de marktpartijen zich een beeld kunnen vormen van de aard en omvang van het project Waterfront.

2. selectie van 5 partijen.

Uit de ingediende inschrijvingen zullen 5 partijen worden geselecteerd. Hiervoor wordt een selectiecommissie ingesteld. Wij stellen voor deze selectiecommissie te laten bestaan uit de leden van de Projectgroep Waterfront, voor dit project aangevuld met het bureau dat ons begeleidt en met de architect van het gemeentehuis. Deze selectiecommissie zal een advies uitbrengen aan het college, dat de uiteindelijke keuze bepaalt. Deze selectieprocedure is ook gevolgd bij de selectie van architectenbureaus voor het nieuwe gemeentehuis.

Deze 5 partijen worden in de gelegenheid gesteld hun globale visie te verwoorden (hoofdgedachte). Om dat goed te kunnen doen zal de gemeente aan deze 5 partijen een uitgebreide informatiemap overhandigen. Daarin zal ondermeer worden opgenomen het traject dat het stedenbouwkundige plan heeft doorlopen (ondersteund door tekeningen), het voorontwerp bestemmingsplan, het advies van de groep deskundigen, de reacties van de raadsfracties, de rapporten van TNO ten aanzien van de molenbiotoop, de voor de uitwerking geldende uitgangspunten en een tekening van het plangebied. Voorts zullen deze partijen een lijstje van onderwerpen meekrijgen, die in ieder geval bij de globale visie aan de orde moeten komen. Denk hierbij aan zaken als wat hun visie is op het Waterfront, welke sfeer het gebied moet gaan uitstralen en welke wijze van uitvoering men voorstaat.

3. selectie van 2 partijen.

Nadat de 5 geselecteerde partijen hun globale visie/hoofdgedachten hebben gepresenteerd en toegelicht zullen uiteindelijk 2 partijen worden uitgenodigd met concrete voorstellen te komen. De selectie van 5 naar 2 partijen zal plaatsvinden op een iets andere wijze als dat is geschied bij de keuze van de architecten voor het gemeentehuis. Het verschil bestaat hierin, dat de selectiecommissie bestaande uit college en de Projectgroep Waterfront niet alleen geadviseerd worden door Klankbordgroep (gemeenteraad) en Het Oversticht, maar ook door de volgende partijen:

- de Stichting Westermolen;
- de buurtvereniging Rondom de Molen;
- De Vereniging Vrienden van Dalfsen;
- Ondernemend Dalfsen;
- (zo mogelijk) Plaatselijk Belang Dalfsen.

Bij de presentaties zullen deze partijen aanwezig zijn.

4. gunning van het perceel.

Gunning zal geschieden aan de inschrijver die volgens de gemeenteraad de beste balans heeft gevonden tussen de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijk draagvlak. In de (op te stellen) gunningleidraad zullen de criteria worden vermeld die gehanteerd zullen worden om tot de uiteindelijke keuze te komen. Ook daarbij zal aansluiting worden gezocht bij de procedure van het gemeentehuis, waarbij veel belang is toegekend aan de mening van de bevolking en betrokken partijen en de positie van de gemeenteraad. Dat houdt in, dat beide geselecteerde marktpartijen hun ontwerpen presenteren aan de gemeente en bevolking. De bevolking kan reageren op de ontwerpen. Het college zal aan het voorstel aan de gemeenteraad over de te maken keuze toevoegen de reacties van de bevolking, de adviezen van de Projectgroep en Het Oversticht en de adviezen van de betrokken partijen, zoals genoemd onder punt 3. Hiermee heeft de gemeenteraad voldoende materiaal om een goed afgewogen keuze te kunnen maken.

De niet gekozen ontwikkelaar zal een vergoeding van max. € 25.000,- worden toegekend.

Inschrijven voor 1 perceel.

Het gebied Waterfront bestaat naast de reeds bekende invulling door het nieuwe gemeentehuis uit in hoofdzaak 2 onderdelen: de locatie Eshuis en de locatie van het bestaande gemeentehuis. Wij hebben ons nadrukkelijk de vraag gesteld of we de marktpartijen in de gelegenheid moeten stellen voor ieder onderdeel afzonderlijk een plan te laten maken. Maximaal zouden we te maken kunnen krijgen met vier concrete plannen. Na raadpleging van een aantal vaste adviseurs van onze gemeente zijn wij er van overtuigd, dat inschrijving voor 1 perceel de voorkeur verdient. Daarmee wordt het meest toegekomen aan de wens van een samenhangend totaalbeeld van het Waterfront. Ook voor de marktpartijen is het aantrekkelijker om een totaalplan van het gebied Waterfront te realiseren. Daarnaast lijkt deze procedure ook het meest overzichtelijk.

Voor onderdeel 1 (locatie Eshuis) zal van de inschrijvers worden gevraagd een invulling te geven met centrumvoorzieningen (winkels en woningen).

Onderdeel 2 (locatie bestaande gemeentehuis) vraagt nadere aandacht. De reden hiervan is de vraag of alle gebouwen op deze locatie zullen worden gesloopt. Tot nu toe wordt er van uitgegaan dat het bestuursgedeelte gehandhaafd wordt en dat daarvoor een passende bestemming zal worden gezocht. Een vraag die bij de ontwikkelcompetitie gesteld kan worden is of de marktpartij het bestuursgedeelte mag meenemen in zijn planvorming. De marktpartij kan hiervoor een passende bestemming vinden, maar het zou ook mogelijk zijn dat de marktpartij het gebouw liever ziet gesloopt en op de locatie iets anders wil realiseren, in combinatie met de overige deel van het perceel. Wanneer besloten wordt tot het organiseren van de ontwikkelcompetitie, dan zal deze vraag moeten worden beantwoord. Het lijkt ons dat we de marktpartijen deze vrijheid moeten geven.

Dezelfde vraag kan ook worden gesteld tot de voormalige chichoreifabriek

Wij stellen voor de marktpartijen in beide gevallen deze vrijheid te geven bij het ontwikkelen van hun visies.

De economische uitvoerbaarheid.

In de vergadering van de Klankbordgroep is ook gewezen op de economische uitvoerbaarheid. De mogelijke opbrengsten van de gronden zijn vanzelfsprekend erg belangrijk, maar de kwaliteit van de toekomstige bebouwing is dat ook. Omdat de marktpartijen een ruime mate van vrijheid krijgen om invulling te geven aan het Waterfrontgebied kiezen wij ervoor dat partijen bij het indienen van hun plannen ook een prijsaanbieding doen met betrekking tot de voor hun plannen benodigde gronden.

In deze opzet is het de bedoeling dat de winnaar van de ontwikkelingscompetitie het eerste recht krijgt van de gemeente Dalfsen tot koop van de gronden, teneinde de beoogde ontwikkeling te realiseren. In de leidraad zal worden opgenomen dat de gemeente zich het recht voorbehoudt na gunning doch voor ondertekening van de koopovereenkomst op politieke of andere gronden de verkoopbesprekingen te staken.

Ruimte die de marktpartijen krijgen.

In de uitgebreide informatiemap die de 5 geselecteerde marktpartijen ontvangen, zullen zij geïnformeerd worden over de voor hen geldende uitgangspunten. Wij noemen:

- a. het nieuwe gemeentehuis is een vast gegeven;
- b. houdt rekening met de molenbiotoop;
- c. zorg ervoor dat het gebied goed toegankelijk blijft voor het publiek (verblijfsfunctie);
- d. geef invulling door middel van de functies wonen en winkelen (zie opmerkingen hiervoor bij kopje Inschrijvingen voor 1 perceel);
- e. geef aandacht aan het doortrekken van bestaande groenelementen;
- f. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein. Ondergronds parkeren heeft echter een duidelijke meerwaarde;
- g. de witte villa moet worden gehandhaafd (mogelijk met horecafunctie);
- h. met het plan moet Dalfsen met het gezicht naar de Vecht toestaan;
- i. houdt bij de invulling van het Waterfrontgebied rekening met de bestaande invulling van het gebied Bellingeweer tot aan Vechtvliet.

Tijdpad.

Zodra besloten wordt tot het volgen van deze ontwikkelcompetitie zullen wij een planning opstellen, zodat duidelijk wordt wanneer bepaalde fasen worden afgewikkeld en inzicht kan worden verkregen wanneer gestart kan worden met de daadwerkelijke uitvoering.

Planologische uitwerking.

Wanneer de gemeenteraad besluit om tot gunning over te gaan, dan zal ook het planologisch kader voor die uitwerking moeten worden vastgesteld. Bij de gunning zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Gelet op de gevolgde procedure (met participatie van bevolking en betrokken partijen) zal er in de planologische procedure nog maar weinig ruimte zijn voor aanpassingen van het ontwerp.

Financieel kader:

Voor het gebied Waterfront heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 21 maart 2005 een tweetal exploitatieberekeningen vastgesteld. Deze berekeningen zijn gebaseerd op het toenmalige stedenbouwkundige plan en nu derhalve niet meer bruikbaar.

Wanneer gekozen wordt voor deze ontwikkelcompetitie, dan zullen wij –nadat de twee geselecteerde marktpartijen hun prijsaanbieding hebben uitgebracht- nieuwe exploitatieberekeningen laten opstellen. Daarmee wordt inzicht verkregen in de financiële consequenties van de ingediende plannen.

Met het volgen van deze competitie zijn natuurlijk ook kosten verbonden. Gelet op de extra werkzaamheden die deze procedure met zich brengt en de daarvoor benodigde expertise zullen wij een bureau vragen ons daarin te begeleiden. Dat is ook gebeurd bij de procedure van het gemeentehuis. Voorts achten wij het juist, dat de geselecteerde marktpartijen een eenmalige vergoeding ontvangen. De winnaar van de competitie krijgt echter geen vergoeding. Wij stellen voor de vergoeding te bepalen op max. € 25.000,00. Besluit de gemeenteraad geen van de geselecteerde marktpartijen te gunnen, dan bedragen de vergoedingskosten maximaal € 50.000,00

Communicatie:

Wanneer de gemeenteraad besluit deze procedure te volgen, zullen wij voor dit project een afzonderlijk communicatieplan opstellen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,
de burgemeester, de secretaris-directeur,
L.V. Elfers drs. H. Zwart

