
Agendapunt:	6
Onderwerp:	Prijsvraag invulling Waterfront
Commissie:	9-10-2006, nr. 6
Raadsvoorstel:	19-9-2006, nr. 970
Portefuillehouder :	dhr. L.V. Elfers
Beleidsterrein:	- 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 ontwikkelingscompetitie 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.

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

3. selectie van 2 partijen.

Nadat de 5 geselecteerde partijen hun globale visie/hoofdgedachten hebben gepresenteerd en toegelicht (aan de gemeenteraad, college, de Projectgroep en Het Oversticht) zullen uiteindelijk 2 partijen worden uitgenodigd met concrete voorstellen te komen. De selectie van 5 naar 2 partijen zal plaatsvinden op nagenoeg dezelfde wijze als dat is geschied bij de keuze van de architecten voor het gemeentehuis. Dat betekent dat de selectiecommissie bestaande uit college en de Projectgroep Waterfront geadviseerd worden door Klankbordgroep (gemeenteraad) en Het Oversticht.

4. gunning van het perceel.

Gunning zal geschieden aan de inschrijver met de kwalitatief meest hoogwaardige visie/voorstel. 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 reacties van de betrokken partijen. Wij denken de volgende partijen hiervoor te benaderen:

- de Stichting Westermolen;
- De buurtvereniging Rondom de Molen
- De Vereniging Vrienden van Dalfsen
- Ondernemend Dalfsen.

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 die 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. De Projectgroep Waterfront overweegt ook ten aanzien van deze vraag positief in te steken.

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. Om zoveel mogelijk de keuze te laten bepalen door de kwalitatieve aspecten van de inzendingen, wordt voorgesteld de over te dragen bouwrijpe ondergrond voor de te realiseren bebouwing tegen marktconforme prijzen te verkopen. Bij parkeren onder de grond zal deze veel lager zijn dan bij parkeren op het maaiveld, maar ook het al of niet betrekken van het oude gemeentehuis bij de ontwikkeling zal hierbij een rol spelen. Bij de start van de ontwikkelcompetitie staat dan vast met welke grondkosten de marktpartijen rekening moeten houden, terwijl voor de gemeente voor een groot deel het exploitatieresultaat vaststaat. Daarnaast worden alle in de praktijk mogelijke discussies over de houdbaarheid van de financiële aanbiedingen voorkomen.

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 tegen de reeds bekende grondprijzen. 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 informatiemap die bij de inschrijvingsleidraad wordt gevoegd zullen de marktpartijen ook geïnformeerd worden welke ruimte men heeft bij het ontwikkelen van hun visies. Daarbij zal (ondermeer) het volgende worden aangegeven:

1. De stedenbouwkundige schets, is een leidraad voor de situering van de gebouwen. De grenzen van de bebouwing zijn niet hard., afwijking daarvan is mogelijk. De stedenbouwkundige schets is beschikbaar te stellen informatie kan voor de marktpartijen een inspiratiebron vormen bij het derhalve geen eindbeeld, maar is een verkenning van de ontwikkeling van het gebied. Deze maken van de gevraagde uitwerkingen.

2. De huidige ligging van de wegen moet zoveel mogelijk worden gehandhaafd.
3. Rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop.
4. Parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein moeten plaatsvinden. Ondergronds parkeren heeft echter een duidelijke meerwaarde en zal een belangrijke wegingsfactor kunnen worden.
5. De bestaande kelder onder het gemeentehuis blijft gehandhaafd. Van de geselecteerde partijen wordt verwacht dat zij aangeven hoe de kelder wordt geïntegreerd in hun plannen/visies.
6. De witte villa valt buiten de te verkopen percelen en krijgt een horecafunctie met terras.

Tijdpad.

Zodra besloten wordt tot het volgen van deze ontwikkelingscompetitie 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. Ook zal de te hanteren marktconforme prijs van de over te dragen grond berekend en vastgesteld moeten worden .

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 ontwikkelingscompetitie, dan zullen wij nieuwe exploitatieberekeningen laten opstellen. 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,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart