

Raadscommissievoorstel

Status: Informerend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Waterfront - stand van zaken
Datum:	14 januari 2013
Portefeuillehouder:	dhr. E. Goldsteen
Decosnummer:	11
Informant:	David Roemers E. d.roemers@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 40

Doel:

Kennis te nemen van de stand van zaken project Waterfront inclusief exit strategie en de financiële stand van zaken.

Inleiding:

Volgens afspraak / toezegging brengen wij hierbij de leden van de raad op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot het project Waterfront per 1 januari 2013.

De kernboodschap van dit voorstel gaat over een aantal onderwerpen:

1. De technisch inhoudelijke zaken met betrekking tot sloop en bouw;
2. De afspraken met het waterschap ten aanzien van de waterkering;
3. Overeenstemming eigenaren panden Van Bruggenplein;
4. Op verzoek van de raad is een paragraaf toegevoegd over de exit strategie;
5. Tenslotte informeren wij u over de stand van zaken met betrekking tot de financiën.

Over de ontwikkelingen rond tot de cichoreifabriek informeren wij u afzonderlijk volgens afspraak / toezegging op korte termijn.

Kernboodschap:

1. Stand van zaken sloop en bouw

Zoals u kunt constateren is de sloop van het voormalige gemeentehuis in volle gang. Verwacht wordt dat de sloop per begin februari is afgerond. Op een klein gedeelte na van de voormalige kelder van de Eshuisfabriek is dan alles, wat op de nominatie voor sloop stond, dan ook daadwerkelijk gesloopt. Dit laatste deel van de Eshuisfabriek betreft een kleine vervuiling, die pas kan worden verwijderd na de omlegging en de afsluiting van de kabels en leidingen in deze zone. Dit zal naar verwachting in februari of maart worden afgerond.

Hoewel de sloop redelijk binnen het geplande tijdschema is uitgevoerd hebben de werkzaamheden voor de direct aanwonenden toch de nodige overlast met zich meegebracht. Het vorenstaande geldt met name voor de sloop van het pand van de Anne-moon. De gemeente heeft geprobeerd om in samenspraak met de aanwonenden zo goed mogelijk aan de overlast tegemoet te komen.

Inmiddels is gestart met het bouwrijp maken van het plangebied voor fase 1, dat zijn de bouwdelen 1 en 2 en het parkeerterrein aan de noordzijde van het gemeentehuis. Voor bouwdeel 1 en een deel van bouwdeel 2 is inmiddels een Omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) afgegeven.

Het overige deel van bouwdeel 2 betreft de realisatie van vijf grondgebonden woningen (twee onder een kap en vrijstaand), die tijdens de Damito beurs (eind februari) in verkoop gaan. Zodra deze woningen zijn verkocht worden ze in de bouwproductie meegenomen.

Het bouwrijp maken betreft de aanleg en de verplaatsing van de riolering en het regenwaterafvoer en -bergingssysteem, de aanleg van bouwstraten en de aanleg en verplaatsing van kabels en leidingen voor nuts- en ict- functies.

De ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt in het nieuwe plan verplaatst van de huidige Raadhuisstraat naar de route Beltestraat, Molenstraat, Bruinleeuwstraat om zo ruimte te geven de ondergrondse parkeergarage onder bouwdeel 1 en 2 te verbinden met die onder bouwdeel 3.

Volgens planning zullen de bouwrijpwerkzaamheden in maart zover gevorderd zijn, dat gestart kan worden met de bouw van de parkeergarage onder bouwdeel 1 en 2.

Verwacht wordt dat bouwdeel 1, medio 2014 zal worden opgeleverd. In dit bouwdeel komt naast een parkeergarage een Albert Heijn supermarkt en een wooncomplex bestaande uit 17 appartementen en 3 zogenaamde rugwoningen. Alle woningen zijn verkocht aan VechtHorst.

Het gedeelte van bouwdeel 2 welke tegelijk met bouwdeel 1 zal worden gebouwd, bevat nog een commerciële ruimte (winkel), 3 bovenwoningen en 4 grondgebonden woningen. Deze woningen in bouwdeel 2 zullen ook tijdens de Damito beurs in verkoop worden gebracht.

Met de aanleg van het gedeeltelijk verdiepte parkeerterrein ten noorden van het gemeentehuis zal zo mogelijk in 2013 een aanvang worden gemaakt. Het parkeerterrein zal ruimte bieden aan 75 – 100 auto's. Zoals eerder aangegeven zal veel aandacht worden besteed aan de kwaliteit van het parkeren (ruime parkeerplaatsen en goede inparkeermogelijkheden) en aan de ruimtelijke inpassing (gedeeltelijk verdiept, bomendek en hagen rondom). Het exacte ontwerp van de parkeerplaats is afhankelijk van het overleg met het waterschap en de mogelijkheid om zo dicht mogelijk aansluitend aan de voet van de Vechtdijk te beginnen met de aanleg van deze voorziening.

De aanwonenden van de Bruinleeuwstraat worden betrokken bij het definitief ontwerp van de parkeervoorziening.

Fase 2 betreft de bouwdelen 3,4 en 5. Dat zijn de gedeelten langs de Vecht, waarbij bouwdeel 5 het dichtst tegen het gemeentehuis is gelegen en bouwdeel 3 ongeveer ter hoogte van het oude gemeentehuis (aan het Burgemeester Van Bruggenplein). Met deze bouwfase kan niet eerder worden gestart, dan nadat het Waterschap Groot Salland de werkzaamheden met betrekking tot de renovatie van de Vechtoever heeft uitgevoerd. De uitvoering van deze werkzaamheden is voorzien in 2013. Eerder hebben wij u al geïnformeerd over een aanpassing van de plannen van de Ontwikkelaar met betrekking tot bouwdeel 5. In tegenstelling tot de oorspronkelijke plannen zal de bestaande dijk hier gehandhaafd blijven. Het ontwerp van het appartementencomplex tegenover de jachthaven wordt aangepast aan de vorm van het dijklichaam.

Vanwege de verwachte belangstelling voor appartementen op deze locatie, heeft de Ontwikkelingscombinatie besloten om ook deze appartementen tijdens de Damito beurs in verkoop te brengen. De Ontwikkelingscombinatie wil het ontwerp en de ontwikkeling van deze appartementen in nauwe samenspraak met de potentiële kopers uitvoeren.

2. Overleg met waterschap Groot Salland

Met het Waterschap Groot Salland is een bestuursovereenkomst gesloten betreffende de werkzaamheden aan de waterkering van de Vecht ter plaatse van het project Waterfront. De bestaande waterkering is namelijk door het waterschap afgetoetst en zal moeten worden vervangen. Deze kosten zijn voor rekening van het waterschap.

In het plan Waterfront zal de waterkering een rigoureuze gedaanteverwisseling ondergaan. Er komt een wandelroute op twee niveaus, één op het huidige maaiveld en één aan de waterzijde. Het zicht naar de Vecht zal worden open getrokken door de verwijdering van het opgeschoten groen. De damwand zal door middel van metselwerk worden ingepast in het beeld van het Waterfront. Door deze werkzaamheden te combineren kunnen kosten worden bespaard en kan efficiënter worden gewerkt. De uitvoering van de werkzaamheden wordt gecoördineerd door het waterschap.

3. Van Bruggenplein

Met de eigenaren van de winkels en bovenwoningen aan het Van Bruggenplein is overeenstemming bereikt over de renovatie van de gevels van deze winkels en woningen. De Omgevingsvergunning (Bouwen) is verleend. Met de eigenaren en bewoners is afgesproken dat de bouwwerkzaamheden dit voorjaar zullen worden uitgevoerd.

4. Exit strategie

Zoals eerder toegezegd, komen wij in deze notitie terug op de exit strategie van de gemeente ten aanzien van de overeenkomst met de Ontwikkelingscombinatie Waterfront. Het is daarbij van belang te constateren dat de contractuele afspraken tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie zijn vastgelegd in de Raamovereenkomst die tussen beide partijen is gesloten.

In deze Raamovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder partijen afscheid van elkaar kunnen nemen en op welke wijze dat gebeurt. In grote lijnen betekent dit, dat het contract kan worden ontbonden indien de Ontwikkelingscombinatie in staat van faillissement is gekomen of indien zij haar afspraken zoals vastgelegd in de Raamovereenkomst niet nakomt.

Indien dat laatste het geval is, vervallen alle rechten van de gemaakte plannen en alle rechten op de ontwikkeling van de gebieden die nog niet zijn overgedragen terug aan de gemeente. De gemeente kan in dat geval dezelfde plannen met een ander realiseren of andere plannen maken.

Reeds overgedragen gronden blijven in eigendom van de ontwikkelaar. De gemeente draagt de betreffende gronden echter pas over, nadat een onherroepelijke Omgevingsvergunning (Bouwen) is verleend en nadat 70 % van de woningen in het betreffende gebied door de ontwikkelaar is verkocht.

In dat geval bestaat de verplichting om "terstond" aan te vangen met bouwen.

Indien de 70% verkoop niet wordt gerealiseerd heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om te herontwikkelen. Indien ook na herontwikkeling niet tot bouw wordt gekomen vervalt de grond weer aan de gemeente en is de gemeente vrij hier naar eigen inzicht mee om te gaan.

De ontwikkelaar heeft dan de contractuele verplichting om het betreffende terrein in te zaaien en woonrijp te maken op basis van het bestaande wegenpatroon.

Concreet betekent dit :

- voor aan de ontwikkelaar overgedragen gronden geldt een bouwplicht conform de verleende bouwvergunning
- voor nog niet overgedragen gronden vervallen alle rechten voor ontwikkeling, bouw, eigendom etc. naar de gemeente, indien gemeente en ontwikkelaar besluiten tot opzegging van de overeenkomst

- de ontwikkelaar is ten allen tijde verplicht om zijn verplichtingen ten aanzien van het woonrijp opleveren van de openbare ruimte na te komen.

5. Financiën

Hoewel de gemeente het plan Waterfront niet in eigen beheer ontwikkelt en er om die reden formeel geen grondexploitatie nodig is, heeft de gemeente voor haar deel van de kosten een "beperkte grondexploitatie" opgesteld.

Hierin zijn de afspraken ten aanzien van de financiële dekking vastgelegd zoals ze eerder met de raad zijn overeengekomen met betrekking tot de bijdrage die vanuit het plan Waterfront wordt geleverd aan de algemene reserve.

Binnen deze afspraken sluit de grondexploitatie met een positief saldo.

Daarbij is nog geen rekening gehouden met de opbrengsten die verkregen kunnen worden aan de besparingen als gevolg van het handhaven van de Vechtdijk ter plaatse van bouwdeel 5. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat deze inkomsten zullen worden aangewend voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plan.

Opgemerkt wordt dat in het regeerakkoord is vastgelegd dat de regering van plan is om het BTW compensatiefonds af te schaffen. Een dergelijke maatregel heeft grote financiële consequenties voor de gemeentelijke financiële situatie, zeker indien hier geen compenserende maatregelen tegenover zouden staan. Omdat nog niet duidelijk is welke compenserende maatregelen eventueel worden genomen, kan nog niet worden aangegeven welke invloed dit zal hebben op de grondexploitatie van het plan Waterfront.

De financiële begroting is als bijlage opgenomen bij dit raadsvoorstel.

Communicatie:

De aanwonenden van het Waterfront worden periodiek geïnformeerd over de stand van zaken en actief betrokken bij de invulling van het terrein aan de Bruinleeuwstraat.

Vervolg:

De raad wordt in de loop van 2013 opnieuw geïnformeerd over de stand van zaken.

Bijlagen:

Financiële begroting

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart