

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Aanvraag krediet voor uitbreiding Witte Villa Dalfsen
Datum:	3 december 2019
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1026
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488240

**Voorstel:**

1. Krediet te verstrekken van € 70.000,- voor de uitbreiding van de Witte Villa met een magazijn.
2. De kosten te dekken uit een verhoogde huursom.

### **Inleiding:**

De verbouw van de Witte Villa (nu genaamd Sukerieje) was onderdeel van het project Waterfront. De verbouw is afgerond in 2016. De huidige en (voorgaande) exploitanten hebben aangegeven dat de ruimte in het gebouw onvoldoende is om een horeca bedrijf te exploiteren. Met name het gebrek aan opslagruimte is cruciaal in de bedrijfsvoering. Om de Witte Villa af te kunnen ronden en daarmee een voorwaarde te scheppen voor een gezonde bedrijfsvoering is een kleine uitbreiding van het gebouw onvermijdelijk.

### **Argumenten:**

*1.1 Voor een gezonde exploitatie is een uitbreiding van de Witte Villa met een magazijn onvermijdelijk.* De uitbreiding (ca. 30 m<sup>2</sup>) is voorzien aan de oostkant van het gebouw en sluit aan op de gevel (zie tekening in bijlage 1). Het bouwplan is besproken met de stadsbouwmeester en kan rekenen op zijn instemming. Van de bestaande bewoners aan het Koninginnenplein is er één die beperkt uitzicht heeft op het magazijn. Enkele nieuwe bewoners van het bouwdeel in aanbouw, krijgen wel uitzicht op het magazijn. Deze nieuwe bewoners worden echter niet meer geconfronteerd met opslag van onder meer emballage tegen de buitengevel als het magazijn gebouwd is. In de uitwerking van het bouwplan wordt specifiek aandacht besteed aan de materialisering van het gebouw. Dit is voor de naaste bewoners van groot belang en vanzelfsprekend ook voor dit beeldbepalende punt voor de kern Dalfsen.

De huurder van de Witte Villa heeft aangegeven te moeten stoppen met de exploitatie als de verbouwing niet gerealiseerd kan worden. De gemeente zal dan als eigenaar van het gebouw voor de derde keer op zoek moeten naar een huurder.

*1.2 Het bouwplan is nog niet definitief en moet verder uitgewerkt worden.*

Samen met de exploitanten wordt het plan nader uitgewerkt zodat zowel de opslag van materiaal als de opslag van afval de best mogelijke oplossing krijgen. Het uitgewerkte ontwerp wordt voorgelegd aan de naaste bewoners. Opmerkingen van bewoners worden zoveel als mogelijk meegenomen in het definitieve bouwplan. Dit bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. De wijziging is mogelijk via een reguliere procedure (kruimelgevallen) waarbij het college de bevoegdheid heeft om af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan binnen 8 weken na aanvraag afgegeven worden. In een eerder bouwplan was aan de andere zijde van het gebouw (zijde fontein) een uitbouw gepland met een serre. Na kritiek van naaste bewoners is dit onderdeel van het bouwplan uit de planvorming gehaald.

*1.3 De horeca in de Witte Villa is onderdeel van de in het project Waterfront beoogde reuring aan de Vecht.*

Door niet mee te werken aan het bouwplan is de kans aanwezig dat horeca op deze plek niet rendabel is. Wij zijn van mening dat horeca op het Koninginnenplein een grote toegevoegde waarde heeft in de beleving van het plein.

*2.1 Voorstel is om de huursom te verhogen met € 1.750,-- per jaar.*

De verbouwing wordt daarmee binnen de afschrijftermijn van 40 jaar terug verdiend. Mocht blijken dat de verbouwingskosten hoger of lager uitvallen dan begroot dan wordt de nieuwe huurprijs daar op aangepast.

### **Kanttekeningen**

*1.1 De aanneemsom is een door de architect geraamde aanneemsom.*

Na de aanbesteding zal de werkelijke aanneemsom bekend zijn.

*1.2 Het uitzicht van enkele bewoners, met name de nieuwe bewoners van het laatste bouwdeel van het Waterfront, worden beperkt in hun uitzicht op de Vecht.*

Hier staat tegenover dat alle afval en overige emballage wordt opgeslagen in het magazijn. Met exploitant wordt afgesproken dat de buitenruimte niet gebuikt mag worden voor opslag van

materialen. Alle opslag dient in pandig plaats te vinden. Daarnaast wordt de warmtepomp geplaatst in het magazijn en niet op het dak zoals oorspronkelijk was beoogd om maximale luchttoevoer te realiseren.

**Alternatieven:**

U kunt er voor kiezen niet akkoord te gaan met het verstrekken van krediet. Wij zijn echter van mening dat voor een rendabele zelfstandige bedrijfsvoering de uitbreiding essentieel is. Om de gewenste horeca invulling van het gebied te behouden zijn wij van mening dat de uitbreiding met een magazijn onvermijdelijk is.

**Duurzaamheid:**

De Witte Villa is een gasloos gebouw. De uitbreiding zal ook een duurzaam gebouw worden met aandacht voor duurzame (recyclebare) materialen.

**Financiële dekking:**

Voor gebouwen geldt een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Het bedrag van € 70.000,-- wordt over 40 jaar afgeschreven. Het afschrijvingsbedrag per jaar bedraagt € 1.750,--.

Als het magazijn in 2020 gerealiseerd wordt, dan start de afschrijving van 2021.

Deze afschrijvingslasten kunnen gedekt worden uit de verhoogde huuropbrengst van € 1.750,-- per jaar.

**Communicatie:**

De omwonenden worden geïnformeerd over het voornemen van ons via een informatie avond.

Wensen van omwonenden worden zoveel als mogelijk meegenomen in het definitieve ontwerp.

Omwonenden hebben mogelijk een recht op planschade vergoeding. De kans daarop wordt klein ingeschat omdat in binnenstedelijk gebied vaak een eigen risico geldt van 4% van de waarde van het onroerend goed.

**Vervolg:**

Nadat de omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven door het college en onherroepelijk is geworden kan gestart worden met de bouw van het magazijn.

**Bijlagen:**

Tekening van het bouwplan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,  
drs. J.H.J. Berends

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 december 2019, nummer 1026;

overwegende dat de ruimte in de Witte Villa niet toereikend is om een volwaardig horeca pand te exploiteren;

gelet op de procedure die samen met de omwonenden wordt doorlopen om een gedragen bouwplan te realiseren;

### b e s l u i t :

1. Krediet te verstrekken van € 70.000,-- voor de uitbreiding van de Witte Villa met een magazijn.
2. De kosten te dekken uit een verhoogde huursom.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 januari 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater