

**Aan: gemeenteraad**

**Van: college van B&W**

**Auteur: David Roemers**

**Betreft: memo aanvulling argumentatie voor krediet aanvraag Witte Villa**

**Datum: 17 januari 2020**

Geachte raadsleden,

### **Inleiding**

Naar aanleiding van de beraadslaging in uw commissievergadering van 13 januari jl. over krediet verlening ten behoeve van de Witte Villa willen wij graag ons raadsvoorstel voorzien van toelichting en op enkele punten in de argumentatie aanpassen. We hebben terechte suggesties van u ontvangen en deze suggesties meegenomen in de besluitvorming over dit onderwerp.

### **Eigendom en verhuur**

We constateerden dat een aanmerkelijk deel van de discussie over de vraag ging of de gemeente moet investeren in een gemeentelijk gebouw met de functie horeca. Graag willen we met deze memo toelichten waarom de gemeente (nog steeds) eigenaar is van dit pand.

Uw raad heeft in 2014 besloten een theater te ontwikkelen in de voormalige cichoreifabriek. Daarbij heeft de raad onder meer als voorwaarde gesteld dat er geen gemeentelijke subsidie wordt verstrekt aan het theater. In plaats van een subsidie is gekozen voor de variant waarbij het theaterbestuur de cichoreifabriek en de Witte Villa voor een kostprijs dekkend tarief huurt van de gemeente. Het theater verhuurt de horeca panden (De Fabriek en de Sukerieje) aan de horeca exploitanten voor marktconforme huurtarieven. Het theater ontvangt dus geen gemeentelijke subsidie, maar bekostigt haar activiteiten voor een groot deel uit huuropbrengsten. De huursom die de gemeente in rekening brengt kan jaarlijks worden aangepast aan de kostprijs die de gemeente als gebouweigenaar heeft. De huurprijs wordt ieder jaar vastgesteld door ons college. Bij deze vaststelling houden we rekening met rente en onderhoudskosten. De daadwerkelijke huurprijs voor het magazijn moet dus hoger liggen dan de in het raadsvoorstel genoemde € 1.750,-- per jaar. Wij ramen dat bedrag nu in op € 2.500,-- per jaar.

Bij de behandeling van bovengenoemd voorstel is met u afgesproken dat 5 jaar na de start van de exploitatie van het theater met u geëvalueerd wordt over de gekozen variant. In de commissie van 13 januari jl. heeft wethouder Van Leeuwen toegezegd dat deze evaluatie plaats vindt in het eerste kwartaal van 2021. Eén van de redenen waarom destijds door uw raad is gekozen voor het behoud van eigendom van deze panden was behoud van de regiefunctie. U wilde voorkomen dat onwenselijke partijen, zoals bijvoorbeeld Febo en Mc Donalds, eigendom verwerven in het beeldbepalende gedeelte van het Waterfront. Met het eigendomsrecht kan beter gestuurd worden op de ruimtelijke kwaliteit dan met alleen het publiekrechtelijke kader.

### **Horeca**

Een van de uitgangspunten in het project Waterfront is altijd geweest: reuring aan de Vecht. Een sterke horeca functie is daarbij van belang. Wij zijn van mening dat de horeca exploitant van de Sukerieje een kwalitatieve toevoeging geeft aan het horeca aanbod in de gemeente Dalfts en. Wij

vinden het relevant dat u weet dat de exploitant de achterstallige huursom volledig betaald heeft toen hij het contract van de vorige exploitant kon overnemen. Vervolgens heeft het nog maanden geduurd voordat de ondernemer kon starten met de door hem gewenste interne verbouw. De oorzaak daarvan was dat het faillissement van zijn voorganger het onmogelijk maakte het pand te betreden. Toen het faillissement afgewikkeld was heeft de ondernemer voor eigen rekening onder meer een lift geplaatst en het gebouw gasloos gemaakt.

Bij een goed gemeentelijk vastgoedbeleid horen de juiste investeringsbeslissingen te worden genomen. Onze (onder)huurder heeft aangegeven dat het magazijn essentieel is voor een gezonde bedrijfsvoering. Wij vinden dat we de investering in het magazijn niet moeten laten afhangen van de evaluatie begin 2021. Als op termijn besloten wordt om de Witte Villa te verkopen dan wordt de huidige investering meegenomen in de verkoopprijs.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Naast de beraadslaging in uw commissie over het eigendom van de Witte Villa is ook gesproken over de ruimtelijke kwaliteit. In de raadscommissie konden wij u nog geen artist impressions laten zien van de aanbouw. Deze hebben we nu wel toe kunnen voegen aan de stukken. Voor ons is uiteraard van groot belang dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. In deze situatie is hier dan ook terecht extra aandacht voor. Om die reden hebben we vanaf het begin de stadsbouwmeester betrokken bij de ontwikkeling. De omwonenden zijn op 20 januari op uw verzoek geïnformeerd over het plan. Het gespreksverslag daarvan is ook toegevoegd aan de stukken. Een eerder voornemen waarbij aan de fontein kant een serre geplaatst zou worden is door de exploitant en door ons niet tot planvorming gekomen, omdat de omwonenden hebben aangegeven dat deze serre het uitzicht op de Vecht te veel belemmerd. De serre is niet essentieel voor de bedrijfsvoering. Het magazijn is dat wel.

De formele aanvraag voor een vergunning kan door het college worden afgehandeld omdat deze aanvraag onder de zogenaamde "kruimelgevallen" valt. Het eerste ontwerp is nu voorgelegd aan de omwonenden. Op basis daarvan wordt het ontwerp aangepast en opnieuw voorgelegd aan de omwonenden. Vervolgens kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Uiteraard hebben belanghebbenden het recht om bezwaar te maken tegen de afgifte van een omgevingsvergunning.

### **Alternatieven**

U heeft in de raadscommissie ook gevraagd of er alternatieven aan de orde zijn geweest. Voor ons was het graven van een kelder een interessante optie geweest. Het waterschap geeft echter geen toestemming om zo dicht bij de primaire kering een kelder te graven. Ook is nagedacht over een berging op de begane grond in het laatste bouwdeel (3) van het Waterfront. Het bestemmingsplan maakt de functie van magazijn niet mogelijk en is ook niet gewenst. Afgezien van het feit dat er in de kelder geen ruimte is voor een berging heeft een berging voor de exploitant als eis dat deze functioneel bruikbaar is. De ruimte moet binnen korte loopafstand zitten van het restaurant. Een aanbouw is om die reden eigenlijk de enige optie. Om deze reden is ook het alternatief van een losstaand gebouw ergens op het Koninginnenplein of tussen bouwdeel 3 en de Witte Villa afgevalen. Losstaande gebouwen vallen ook af omdat ze het zicht op de Vecht voor omwonenden meer wegnemen dan de nu voorgestelde aanbouw.

We hopen u op deze manier een nadere toelichting te hebben gegeven op ons voorstel om het gevraagde krediet te verlenen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Ruud van Leeuwen