

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Ontwikkeling cichoreifabriek in plan Waterfront
Datum:	11 maart 2014
Portefeuillehouder:	drs. H.C.P. Noten
Decosnummer:	171
Informant:	Albert Dragt / David Roemers E. d.roemers@dalfsen.nl T. (0529) 488240

### Voorstel:

1. In te stemmen met het voornemen van het college om af te zien van de overdracht van de Cichoreifabriek aan de Ontwikkelingscombinatie Waterfront (OCW);
2. In te stemmen met het voornemen van het college voor de volledige sloop en nieuwbouw van de bestaande Cichoreifabriek met uitzondering van de karakteristieke voorgevel;
3. In te stemmen met het voorstel van het college om het ontwerp van de nieuwbouw verder uit te werken **en een overeenkomst te sluiten met een horeca-exploitant**, waarbij als uitgangspunt geldt dat de totale kosten voor de Cichoreifabriek niet meer bedragen dan € 1,45 miljoen (excl. BTW).
4. Het college opdracht te geven om het ontwerp, de kostenbegroting en het voorstel voor financiële dekking in een later stadium aan de raad ter besluitvorming voor te leggen.
5. **Te investeren in de Cichoreifabriek wanneer het college een overeenkomst met de horeca-exploitant heeft gesloten.**
6. In te stemmen met het voornemen van het college om na een periode van vijf tot tien jaar de Cichoreifabriek te kunnen verkopen aan de exploitant.

## Inleiding:

Onderdeel van het project Waterfront is de nadere invulling van de bestemming voor de Cichoreifabriek en de Witte Villa. In de Raamovereenkomst met de Ontwikkelingscombinatie Waterfront (OCW) is opgenomen dat de Witte Villa eigendom blijft van de gemeente en door de ontwikkelaar wordt gerenoveerd volgens het daarvoor opgestelde bestek. De Cichoreifabriek wordt eigendom van de ontwikkelaar en zal door de ontwikkelaar worden gerenoveerd en daarna verkocht. De Witte Villa zal door de gemeente worden verhuurd. De Witte Villa heeft in het bestemmingsplan Waterfront de bestemming horeca. De Cichoreifabriek heeft de bestemming Maatschappelijk, waarbinnen zowel maatschappelijke voorzieningen als horecavoorzieningen mogelijk zijn.

Eind 2011 (18 oktober 2011, nummer 135, raadscommissie 21 november 2011) en begin 2012 (9 januari 2012, nummer 6, raadscommissie 6 februari 2012) is met de raad gediscussieerd over de mogelijkheid om de Cichoreifabriek in eigendom te houden van de gemeente. Zo kan maximale sturing worden gegeven aan zowel gebruik als ruimtelijke uitstraling van beide gebouwen. Beide gebouwen beschouwt het college als historisch erfgoed van de gemeente en als kenmerkende en beeldbepalende gebouwen voor het zicht op Dalfsen vanaf de zijde van de Vecht. De kosten voor de aankoop en renovatie van de Cichoreifabriek zijn geraamd op € 1,45 miljoen (excl. BTW). Dekking van de kosten kan voor € 600.000,- worden gevonden in de subsidie IMG gelden.

Met de raad is afgesproken dat het college in 2013 zal komen met een go- no go voorstel voor de eigendomssituatie van de Cichoreifabriek.

Onderdeel van dit voorstel is:

1. Afspraken met de Trefkoele, de Westermolen en de Synagoge over de programmering van de culturele invulling en de onderlinge samenwerking betreffende de programmering.
2. Een voorstel voor de verdere uitwerking van het ontwerp van de Cichoreifabriek met de daarbij behorende geactualiseerde raming van de kosten. Alternatieven o.a. ten aanzien van de uitbreiding van het aantal zitplaatsen in het theater zullen daarbij worden meegenomen. Onderdeel van de financiële uitwerking vormt de mogelijke verrekenbaarheid van BTW.
3. Een uitgewerkte intentieovereenkomst met een mogelijke exploitant van het horecagedeelte in de cichoreifabriek al of niet in combinatie met de Witte Villa.
4. Een geactualiseerde taxatie van de waarde van het pand van de Cichoreifabriek op basis van het voorgestelde ontwerp, rekening houdend met de mogelijkheden van het bestemmingsplan.
5. Het college zal daarnaast als alternatief aan OCW voorstellen om een nadere uitwerking te presenteren van de invulling van de Cichoreifabriek op commerciële basis

Op 20 januari 2014 heeft het college met de raad een inspiratiesessie over dit onderwerp gehouden, waarin aanvullend vragen aan de orde kwamen die betrekking hebben op de financiering van een eventuele gewijzigde eigendomssituatie van de Cichoreifabriek. Deze vragen betreffen:

6. Wat zijn de gevolgen voor de begroting van de gemeente Dalfsen wanneer een bedrag van € 850.000,- wordt ingezet voor de verwerving en de renovatie van de Cichoreifabriek.
7. Is het mogelijk om het bedrag van € 600.000,- aan IMG gelden in te zetten voor de ontwikkeling van de Cichoreifabriek tot een cultuurfunctie, wanneer het gebouw in particulier bezit blijft.

In de argumenten van dit voorstel gaan we in op de gestelde vragen. Aanvullende achtergrondinformatie over deze vragen is opgenomen in de bijlagen 1 t/m 8.

Het college is van mening dat de Cichoreifabriek in combinatie met de Witte Villa als historisch erfgoed belangrijk is voor Dalfsen. Beide gebouwen zijn kenmerkend voor de historie van Dalfsen en zij bepalen het zicht op Dalfsen vanaf de Vechtzijde. Het college is van mening dat beide gebouwen in hun aanzien behouden moeten blijven en dat ze een zodanige functie moeten krijgen dat de inwoners van Dalfsen er van kunnen genieten. Daarnaast zijn beide gebouwen belangrijk voor de sfeer en de beleving van het Waterfront. De oever van de Vecht, het Burgemeester van Bruggenplein en het toekomstige Koninginnenplein moeten een levendig en bruisend centrum van Dalfsen worden, waarbij de Witte Villa en de Cichoreifabriek met hun terrassen en hun binnen- en buitenactiviteiten een aanjaagfunctie gaan vervullen voor deze levendigheid. Het college is van mening dat een dergelijke ambitie alleen kan worden gewaarborgd als er vanuit de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden zijn. Deze sturingsmogelijkheden worden mede beïnvloed door de eigendomssituatie. Om die reden stelt het college voor om de Cichoreifabriek in eigendom van de gemeente te houden.

De achtergrond bij het voorstel is, dat op deze wijze de gemeente de regie houdt over het behoud van het pand en over de invulling van de culturele ambities. De combinatie met horeca in zowel de Witte Villa als de Cichoreifabriek biedt de gemeente de mogelijkheid om de exploitatiekosten van het gebouw volledig te financieren met de huuropbrengst. Dat betekent dat er geen extra financiële middelen uit de jaarbegroting hoeven te worden vrijgemaakt om invulling te kunnen geven aan de hiervoor geformuleerde doelstellingen.

### **Argumenten:**

Onderstaande argumenten verwijzen naar de bovengenoemde onderdelen (1-7) van dit voorstel.

#### **1. *Afspraken met de Trefkoele, de Westermolen en de Synagoge zorgen voor onderlinge afstemming***

Op 1 mei 2012 heeft een overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van De Trefkoele, de Westermolen en de Synagoge. Op basis van de resultaten van dit overleg is bijgaande notitie (zie bijlage 1) over de Cichoreifabriek en de culturele ambitie opgesteld. Gezamenlijk waren partijen van mening dat een dergelijke samenwerking in programmering en in culturele invulling, versterkend werkt voor allen. De risico's van concurrentie zijn gering door de verscheidenheid in fysieke en bouwkundige mogelijkheden van de verschillende gebouwen. Afstemming en coördinatie van programmering werd door alle partijen gezien als een kans en niet als een bedreiging en vormt dus geen belemmering voor dit voorstel. Voorgesteld is om de programmering in één organisatie onder te brengen.

#### **2. *Mogelijke uitwerkingen ontwerp Cichoreifabriek.***

In bijlage 2 zijn voorstellen uitgewerkt voor het mogelijke toekomstige ontwerp van de cichoreifabriek. Er zijn vanuit oogpunt van investeringen drie varianten: een minimale, een tussenvariant en een maximale variant.

a. Basisvariant. Bouwkundig, constructief blijven vloeren, wanden en kolommen in tact. Herstel gevel ter plaatse van atoomkelder, volledige gevelrenovatie, nieuwe kozijnen, herstel en verbetering isolatie. Gebouw wordt gereed voor gebruik opgeleverd ten behoeve van horeca exploitatie. De investeringskosten bedragen voor deze variant € 950.000,- (excl. BTW)

b. Maximale variant. Alleen de voorgevel blijft staan, het gebouw wordt achter de voorgevel volledig gesloopt en volledig nieuw opgebouwd, naar eigen inzicht en wens. De investeringskosten bedragen voor deze variant € 1.450.000,- (excl. BTW)

c. Tussenvariant. Het westelijk deel van het gebouw (50%), waar het theatergedeelte is gedacht wordt volledig gesloopt en vernieuwbouwd, het oostelijk deel blijft bouwkundig constructief intact en wordt volgens variant a gerenoveerd. De investeringskosten bedragen voor deze variant € 1.350.000,- (excl. BTW).

Uit het overleg met de BTW deskundige blijkt dat de kosten van BTW voor het horecagedeelte in ieder geval verrekenbaar zijn. Voor het theatergedeelte is dat afhankelijk van de gekozen vorm van verhuur en doorbelasting. Er kan een constructie worden gekozen waarbij alle BTW verrekenbaar is. Bij de berekeningen is daar van uitgegaan.

#### **3. *Intentieovereenkomst met exploitant van horecagedeelte***

Meerdere horeca-exploitanten uit Dalfsen en omgeving hebben aangegeven interesse te hebben in de exploitatie van het horecagedeelte van de Cichoreifabriek en de Witte Villa. Op basis van gesprekken met de verschillende exploitanten heeft de gemeente ervoor gekozen om de exploitatie van het horecagedeelte verder uit te werken met één exploitant. Deze potentiële exploitant heeft zijn visie gegeven op de mogelijkheden ten aanzien van exploitatie. Op basis van die visie hebben wij een concept intentieovereenkomst opgesteld en met de exploitant besproken. Vanwege de economische ontwikkelingen heeft de exploitant in een later stadium besloten af te zien van medewerking in het vervolg. Vervolgens hebben wij met andere horeca-exploitanten in de omgeving gesproken over de mogelijke ontwikkeling en exploitatie van Witte Villa en Cichoreifabriek. Uit de gesprekken blijkt dat deze horecaondernemers zeer serieuze interesse hebben in de exploitatie van de horeca op deze plek.

In al deze gesprekken geldt dat met de horecaondernemers niet op basis van concrete uitgangspunten kan worden gesproken, immers:

a. de raad moet nog een uitspraak doen over de gekozen uitgangspunten en

b. na de besluitvorming in de raad willen wij een inschrijvingsprocedure hanteren om te komen tot een selectie van de horeca-ondernemer.

Om deze reden kunnen wij u geen ondertekende intentieovereenkomst overhandigen. Wij stellen u voor om eerst een besluit te nemen over de gewenste invulling en ons daarna de opdracht te geven om de exploitatie meervoudig onderhands te gaan aanbesteden. Nadat de horeca-exploitant is geselecteerd, kan gezamenlijk de verdere uitwerking ter hand worden genomen.

Indien onverhoopt mocht blijken dat op basis van onze criteria geen geschikte overeenkomst met een horeca-ondernemer kan worden gemaakt, kunnen we als terugvaloptie de huidige situatie van het eigendom van de Cichorei bij OCW in stand laten. De gemeente loopt in dat geval geen financieel risico. De concept intentieovereenkomst is als bijlage 3 opgenomen in de stukken.

#### **4. Geactualiseerde taxatie van de Cichoreifabriek**

Er is een geactualiseerde taxatie uitgevoerd van de waarde van de Cichoreifabriek door Goudzwaard makelaardij te Dalfsen. Basis waren de drie gekozen varianten.

Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 4. De taxatie van Goudzwaard is uitgevoerd op basis van casco oplevering. In onze berekeningen gaan we steeds uit van oplevering op basis van gereed voor gebruik. Het verschil in kosten tussen casco oplevering en oplevering gereed voor gebruik is afhankelijk van de gekozen variant, maar bedraagt globaal ca. € 400.000,-. Voor een goede vergelijking van de taxatiewaarden en de berekende investeringen, moet dit bedrag worden opgeteld bij de getaxeerde waarde. De door Goudzwaard getaxeerde bedragen zijn:

a. basisvariant : € 703.000,-

b. maximale variant : € 936.000,-

c. tussenvariant : € 801.000,-

#### **5. Invulling exploitatie Cichoreifabriek door OCW betekent dat hele gebouw commercieel verhuurd wordt.**

De Ontwikkelingscombinatie Waterfront heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar de commerciële exploitatie van de Cichoreifabriek. Hierover is een memo opgesteld, bijlage 5. Uit de memo blijkt dat commerciële exploitatie inhoudt dat het gehele gebouw van de Cichoreifabriek (begane grond en verdieping) moet worden verhuurd tegen een verhuurprijs van gemiddeld € 130,- per m<sup>2</sup> (excl. BTW). Het valt niet te verwachten dat de gewenste maatschappelijke en culturele voorzieningen een dergelijke huur kunnen opbrengen zonder (gemeentelijke) subsidie. Dat betekent dat naar verwachting het gehele gebouw commercieel zal worden verhuurd met de functie horeca (incl. hotel).

#### **6. Gevolgen voor begroting van aankoop- en renovatiekosten Cichoreifabriek zijn min of meer budgetneutraal**

Er is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de jaarbegroting van de gemeente Dalfsen, wanneer ten behoeve van de aankoop en renovatie van de Cichoreifabriek er € 850.000,- wordt onttrokken aan de algemene middelen (bijlage 6).

Er zijn hierbij twee verschillende situaties onderscheiden.

In de eerste situatie is de gemeente eigenaar van beide panden en voert de gemeente tevens het beheer en de exploitatie van het cultuurgedeelte van de Cichoreifabriek. Als gevolg van de rentetoerekening en de (lineaire) afschrijvingsmethodiek zijn de kosten in het eerste jaar het hoogst en nemen ze vervolgens af tot het moment dat het gebouw volledig boekhoudkundig is afgeschreven (na 40 jaar). In het eerste jaar zijn de gevolgen voor de begroting (licht) **positief (€ 3.350,-)**. Het **positieve** resultaat neemt vervolgens per jaar **toe**.

In de tweede situatie worden de beide gebouwen ondergebracht in een Stichting Beheer en Exploitatie Witte Villa en Cichoreifabriek. Financiering zou kunnen plaatsvinden uit de algemene reserve van de gemeente. In dat geval hoeft niet te worden afgeschreven op de gebouwen. De stichting betaalt aan de gemeente de gedeerde rente inkomsten als huur, waardoor het effect op de begroting van de gemeente kostenneutraal is. De stichting verhuurt het horecagedeelte aan een horeca- exploitant en draagt verder zorg voor de exploitatie van het cultuurgedeelte. De uitgevoerde exploitatieberekening laat zien dat de stichting kan draaien met een positief resultaat van ca. € 15.800,- per jaar. Deze gelden zouden kunnen worden ingezet voor de bevordering van culturele activiteiten in Dalfsen.

In de statuten van de Stichting moet worden vastgelegd dat het de stichting niet is toegestaan om de gebouwen te verkopen. Bij het opheffen van de stichting vervallen de gebouwen opnieuw aan de

gemeente. De stichting verkrijgt dus wel het juridisch eigendom, maar niet het economisch eigendom van de gebouwen. Het college biedt in een later stadium het ontwerp van de nieuwbouw, de kostenbegroting en het voorstel van de financiële dekking ter besluitvorming aan de raad aan. De mogelijke BTW- risico's zijn dan afgedekt door middel van een afspraak met de belastingdienst.

#### **7. Inzet van € 600.000,- IMG gelden ten behoeve van cultuurontwikkeling in particulier bezit is mogelijk maar heeft nadelen**

De gemeente heeft een onafhankelijk advies gevraagd aan het bureau Impuls/Partners in Ruimtelijke Ontwikkeling over de mogelijke inzet van € 600.000,- aan IMG gelden voor cultuurontwikkeling in de Cichoreifabriek, wanneer de Cichoreifabriek in particulier bezit zou zijn.

Het bureau heeft de IMG regeling bestudeerd en overleg gevoerd met betrokken ambtenaren van de gemeente en de provincie.

De rapportage van het bureau is als bijlage 7 toegevoegd aan de stukken.

Uit de rapportage blijkt dat naar verwachting de subsidie van € 600.000,- aan IMG gelden zowel bij een particuliere ontwikkeling als bij een gemeentelijke (publieke) ontwikkeling kan worden ingezet.

Voorwaarde is in beide gevallen dat de gelden moeten worden besteed aan cultuurontwikkeling in de Cichoreifabriek.

In het geval van een particuliere ontwikkeling zou de gemeente in ruil voor de inzet van € 600.000,- subsidie een overeenkomst met de particuliere eigenaar moeten sluiten, waarin verzekerd wordt dat een deel van het gebouw ook een daadwerkelijk culturele bestemming krijgt en gedurende een afgesproken periode behoudt. De inzet van € 600.000,- zou bijvoorbeeld kunnen worden gebruikt voor een aangepast huurbedrag voor de gebruiker van het cultuurgedeelte gedurende een overeengekomen periode.

Nadeel van deze optie is dat de overeenkomst geldt voor de afgesproken periode. Na deze periode zal de eigenaar een commerciële huurprijs gaan vragen, die door de gebruiker waarschijnlijk alleen kan worden betaald met een jaarlijkse financiële ondersteuning vanuit de gemeente.

Een tweede nadeel is de geplande realisatietermijn. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij de Cichoreifabriek pas in de markt wil zetten en dus ook wil realiseren wanneer het totale project Waterfront is gerealiseerd. In de huidige marktsituatie bestaat het risico dat dit mogelijk na de sluitingstermijn voor de subsidie van 31 december 2018 zou kunnen zijn. Uiteraard zouden separaat met de ontwikkelaar afspraken kunnen worden gemaakt om dit deel van het plan eerder te realiseren, echter de extra kosten die dit met zich meebrengt zal de ontwikkelaar dan bij de gemeente neerleggen. Een deel van de IMG subsidie van € 600.000,- zou dus daaraan besteed moeten worden, waardoor er minder geld beschikbaar is om tot een daadwerkelijke huurverlaging te komen.

Daarom heeft het college de voorkeur gegeven aan de optie waarbij het cultuurgedeelte van de Cichoreifabriek als een gemeentelijke ontwikkeling wordt ingezet, zoals in dit voorstel is opgenomen. De subsidie van € 600.000,- komt te vervallen als geen cultuurfunctie wordt gegeven aan de Cichoreifabriek of wanneer deze na 31 december 2018 wordt gerealiseerd.

#### **Kanttekeningen bij voorstel om af te zien van overdracht Cichoreifabriek aan OCW**

Het contract met OCW over de terugkoop van de Cichoreifabriek zal pas worden geëffectueerd, nadat de gemeente een contract heeft gesloten met een horeca-ondernemer. Indien het onverhoopt niet zou lukken om met een horeca-ondernemer te komen tot een acceptabel huurcontract, dan heeft de gemeente als terugvaloptie nog steeds de huidige overeenkomst met OCW.

Mogelijke BTW-risico's bij de bouw van de Cichoreifabriek worden vooraf besproken met de belastingdienst. Afspraken hierover met de belastingdienst worden schriftelijk vastgelegd, waarbij nu als uitgangspunt geldt (volgens advies van onze fiscale adviseur) dat de volledige BTW over de bouw verrekenbaar is.

De financiële risico's voor de gemeente zijn bij de voorgestelde exploitatie van het horecagedeelte gering. De huuropbrengst van het horecagedeelte van de Cichoreifabriek en de Witte Villa compenseren de kosten van de exploitatie en het gebruik van het cultuurgedeelte van de Cichoreifabriek. De inkomsten uit het cultuurgedeelte op basis van de entreeopbrengst en de sponsorbijdragen zullen deels worden aangewend voor huur van het gebouw en deels voor de bekostiging van de activiteiten zelf.

De kosten die de gemeente uit eigen middelen maakt voor de aanschaf en de renovatie van het gebouw kunnen worden gecompenseerd indien het gebouw in een later stadium alsnog zou worden verkocht.

Met de horeca ondernemer zullen afspraken worden gemaakt voor een evaluatie en heroverweging van de eigendom situatie en huur/ verhuurovereenkomst na een periode van 5 jaar.

#### **Alternatieven van volledige sloop behalve voorgevel:**

In bijlage 2 bij dit voorstel zijn drie bouwkundige alternatieven geschetst. De maximale variant (b) volledige sloop en nieuwbouw voor het gehele gebouw met uitzondering van de voorgevel heeft onze voorkeur. Op deze wijze kan optimaal worden ingespeeld op de wensen zowel voor het cultuurgedeelte als voor het horecadeel. Daarnaast heeft deze variant de hoogst getaxeerde waarde en levert de exploitatie in deze variant de hoogste opbrengst.

De variant, zoals voorgesteld door de Ontwikkelingscombinatie is eveneens een mogelijkheid. In dat geval zal naar verwachting in de Cichoreifabriek geen structurele ruimte zijn voor maatschappelijke en culturele doeleinden, zoals eerder door de raad gevraagd.

Een alternatief zoals naar voren gekomen in de inspiratiesessie betreft de mogelijkheid van volledige sloop van de Cichoreifabriek. De vrijgekomen locatie zou vervolgens ingevuld kunnen worden met woningbouw of zou kunnen worden gebruikt voor uitbreiding van de openbare ruimte. Wij zijn van mening dat in beide gevallen de ambitie om het Waterfront tot een bruisend en levendig centrumgebied te maken niet optimaal kan worden ingevuld. Bovendien zal in dat geval de subsidie van € 600.000,- komen te vervallen.

#### **Financiële dekking:**

De investering ten behoeve van de realisatie van maatschappelijke en culturele voorzieningen kan voor een deel worden gedekt door de inzet van IMG gelden ten bedrage van € 600.000,-. Dit bedrag is door de raad in het kader van Symfonie aan de Vecht eerder beschikbaar gesteld (raadsbesluit van 28 juni 2010).

Bij keuze van de maximale variant betekent dit, dat aanvullend een bedrag van € 850.000,- beschikbaar moeten worden gesteld. In bijlage 6 is aangegeven welke invloed de onttrekking van € 850.000,- heeft op de begroting van de gemeente.

In de grondexploitatie voor het Waterfront is in overleg met de raad opgenomen een bijdrage aan de algemene middelen van € 3.100.000,-. Deze bijdrage is nog steeds uitgangspunt voor de grondexploitatie.

Er is bij de provincie Overijssel voor een bedrag van € 40.000,- subsidie aangevraagd voor het opstellen van een transformatieplan van Witte Villa en Cichoreifabriek in het kader van de Regeling herbestemmen van Erfgoed in Overijssel. De aanvraag is op 26 februari 2014 gehonoreerd. De ten behoeve van deze aanvraag opgestelde quick scan van historisch en bouwhistorische kwaliteiten geeft een goed inzicht in de mogelijkheden en de cultuurhistorische waarde van de beide karakteristieke gebouwen. De aanvraag is ter informatie als bijlage 8 toegevoegd aan dit voorstel.

#### **Communicatie:**

N.v.t.

#### **Vervolg / Planning:**

Bij een positief besluit van de gemeenteraad is het de bedoeling zo snel als mogelijk te komen tot:

- een contract met een horeca ondernemer;
- een gewijzigde overeenkomst met OCW;
- een Definitief Ontwerp voor de Cichoreifabriek;
- financiële uitwerking behorend bij Definitief Ontwerp.

Wij stellen voor om het genoemde bedrag van in totaal € 1,45 miljoen (excl. BTW) als randvoorwaarde te hanteren voor het ontwerp. Na definitieve goedkeuring van de raad volgt dan de overdracht met OCW. Indien we niet op basis van onze criteria kunnen komen tot een contract met een horeca ondernemer blijft als terugval optie de huidige situatie van het eigendom en ontwikkelopgave van de Cichoreifabriek bij OCW in stand.

Na overdracht van OCW willen wij zo snel als mogelijk starten met de verbouwing van de Cichoreifabriek en de Witte Villa. Ook de wandelpromenade en het nieuwe plein kunnen dan vooruitlopend op de bouw van deelplan 3 en 4 in samenspraak met Waterschap Groot Salland al worden aangelegd. Een en ander betekent dat we dan in 2014 al kunnen starten met de realisatie, zodat zowel wandelpromenade en het plein als Witte Villa en Cichoreifabriek in 2015 gereed zijn.

Het alternatief, ontwikkeling van de Cichoreifabriek door OCW, zal pas in uitvoering komen als het totale woningbouwprogramma gereed is. Dat kan betekenen pas na 2018, waarbij ook de subsidie van de provincie voor de ontwikkeling van het Waterfront deels in gevaar komt, omdat de provincie als uitdrukkelijke einddatum van het plan 31 december 2018 hanteert.

De financiële consequentie voor het naar voren halen van de planning voor realisatie wandelpromenade, plein en renovatie Witte Villa en Cichoreifabriek is in een separaat raadscommissievoorstel uitgewerkt (182, 10 maart 2014).

Met OCW zijn op 19 mei 2014 nadere afspraken gemaakt over de waarde van de Cichoreifabriek in huidige staat, de herstelkosten aan de wandelpromenade als gevolg van bouwwerkzaamheden op bouwdeel 3 en 4 en over de financieringskosten veroorzaakt door het in de planning naar voren halen van de realisatie van de wandelpromenade en renovatie van de Witte Villa. De afspraken zijn:

1. De koopsom van de Cichoreifabriek in huidige staat inclusief de ondergrond wordt gesteld op € 0,-- in plaats van € 150.000,--

2. De kosten voor het herstraten van de wandelpromenade als gevolg van de bouwwerkzaamheden aan bouwdeel 3 en 4 worden begroot op maximaal € 50.000,--. De helft van deze kosten komen voor rekening van de gemeente, derhalve maximaal € 25.000,--.

3. De financieringskosten als gevolg van het in de planning naar voren halen van de realisatie van de wandelpromenade en de renovatie van de Witte Villa komen voor rekening van de gemeente Dalfsen. De financieringskosten zijn begroot op € 50.000,-- per jaar.

#### **Bijlagen:**

1. Cichoreifabriek en culturele ambitie
2. Uitwerking ontwerp Cichoreifabriek versie 3 – 30 januari 2014
3. Intentieovereenkomst horeca- exploitant 3<sup>e</sup> versie
4. Taxatierapport Cichoreifabriek – Goudzwaard Makelaardij Dalfsen
5. Memo Visie OCW op Cichoreifabriek – 15 juli 2013
6. Financiering Cichoreifabriek – gevolgen voor begroting 31 januari 2014, interne memo
7. Memo inzet IMG gelden ten behoeve van cultuurfunctie Cichoreifabriek- Rapport Impuls Partners
8. Quick-scan historisch – bouwhistorische kwaliteiten van de Witte Villa en de Cichoreifabriek te Dalfsen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2014, nummer 171;

besluit:

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met het voornemen van het college om af te zien van de overdracht van de Cichoreifabriek aan de Ontwikkelingscombinatie Waterfront (OCW);
2. In te stemmen met het voornemen van het college voor de volledige sloop en nieuwbouw van de bestaande Cichoreifabriek met uitzondering van de karakteristieke voorgevel;
3. In te stemmen met het voorstel van het college om het ontwerp van de nieuwbouw verder uit te werken **en een overeenkomst te sluiten met een horeca-exploitant**, waarbij als uitgangspunt geldt dat de totale kosten voor de Cichoreifabriek niet meer bedragen dan € 1,45 miljoen (excl. BTW).
4. Het college opdracht te geven om het ontwerp, de kostenbegroting en het voorstel voor financiële dekking in een later stadium aan de raad ter besluitvorming voor te leggen.
5. **Te investeren in de Cichoreifabriek wanneer het college een overeenkomst met de horeca-exploitant heeft gesloten.**
6. In te stemmen met het voornemen van het college om na een periode van vijf tot tien jaar de Cichoreifabriek te kunnen verkopen aan de exploitant.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 mei 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
drs. J. Leegwater