

Raadscommissievoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stand van zaken ontwikkeling Waterfront
Datum:	10 maart 2014
Portefeuillehouder:	dhr. E. Goldsteen
Decosnummer:	182
Informant:	David Roemers E.d.roemers@dalfsen.nl T. (0529) 488 240

Doel:

U wordt gevraagd uw reactie te geven en uw voorkeur uit te spreken over:
Het voornemen van het college om de realisatie van de wandelpromenade en het Koninginnenplein langs de Vecht naar voren te halen.

Inleiding:

In dit voorstel willen wij u informeren en uw opinie vragen ten aanzien van onderstaande ontwikkeling.

Het naar voren halen van de realisatie van de wandelpromenade en het Koninginnenplein (tussen Witte Villa en Cichoreifabriek) in het project Waterfront, indien u instemt met het raadsvoorstel 171 / 2014 (ontwikkeling Cichoreifabriek).

Vergelijking mogelijkheden:

Het naar voren halen van de realisatie van de wandelpromenade en het Koninginnenplein.

Volgens planning zal tegen het einde van dit jaar bouwdeel 1 en 2 gereed zijn. De Raadhuisstraat zal dan weer verlegd worden naar haar definitieve plek. Op de plek van het oude gemeentehuis worden in de toekomst bouwdeel 3 en 4 gerealiseerd (huidige planning : 2017 en 2018). De locatie rondom de witte villa en de cichoreifabriek is inmiddels opgeschoond. De hekken zijn verwijderd, het opgeschoten groen en struiken zijn verwijderd en de locatie is ingezaaid met gras. De tijdelijke parkeerplaats bij de Witte Villa, blijft voorlopig gehandhaafd totdat de parkeergarage in gebruik kan worden genomen of op een nader te bepalen moment.

In 2014 zal het Waterschap Groot Salland starten met de vervanging van de damwand langs de Vecht en start de ontwikkelaar naar verwachting met de bouw van bouwdeel 5. Dat is het gedeelte tussen de Cichoreifabriek en het nieuwe gemeentehuis.

Het college is voornemens om tegelijk met de vervanging van de damwand door het waterschap, zowel de lage als de hoge wandelpromenade en het Koninginnenplein tussen Cichoreifabriek en Witte Villa te realiseren. Ook de Witte Villa en eventueel de Cichoreifabriek zouden dan kunnen worden verbouwd (zie daarvoor raadsvoorstel 171/2014). Daarmee wordt de beleving van de Vecht en de kwaliteit van het plan Waterfront al in een vroegtijdig stadium zichtbaar voor bewoners en voor bezoekers van Dalfsen. De realisatie van het Koninginnenplein, de verbouw van de Witte Villa en eventueel ook de verbouw van de Cichoreifabriek, zorgen er dan (in 2015) voor dat het Waterfront gaat leven als bruisend centrum, wandel- en ontmoetingsplek. De verwachting is dat het naar voren halen van de realisatie van de wandelpromenade ook verkoopbevorderend werkt.

Kanttekening:

In onze oorspronkelijk opzet loopt de realisatie van de openbare ruimte gelijk op met de uitgifte van de bouw kavels aan de ontwikkelaar. Daarmee lopen inkomsten en uitgaven voor de gemeente parallel en heeft de gemeente weinig financieringslasten. Dat betekent echter dat de wandelpromenade, het Koninginnenplein en de verbouw van de Witte Villa pas worden gerealiseerd na de realisatie van bouwdeel 3 (2018). Door de realisatie naar voren te halen, wordt het Waterfront al veel eerder aantrekkelijk voor de gebruikers. Wel bestaat er het risico dat als gevolg van de latere bouwactiviteiten er beschadigingen optreden aan de reeds opgeleverde openbare ruimte. Wij achten dit risico gering, omdat de bouwplaatsen ook van de andere zijde goed benaderbaar zullen zijn. Er zitten financiële consequenties aan het naar voren halen van de wandelpromenade en het Koninginnenplein. Zie daarvoor onder het kopje Financieel.

Het realiseren van de wandelpromenade, het plein en de Witte Villa is aantrekkelijk voor het Waterfront en zal verkoopbevorderend zijn voor de ontwikkelaar. Wij vinden het dan ook redelijk dat de ontwikkelaar een deel van de extra financieringskosten voor haar rekening neemt. Momenteel zijn wij hierover in overleg met de ontwikkelaar.

Financieel:

1. Het naar voren halen van de realisatie van de wandelpromenade en het Koninginnenplein.

De kosten voor de uit te voeren werkzaamheden: aanleg wandelpromenade en Koninginnenplein en verbouw Witte Villa bedragen ca. € 1,2 miljoen. Deze kosten zijn opgenomen in het contract met de ontwikkelaar.

De kosten voor het naar voren halen van deze werkzaamheden zijn de financieringskosten (rentelasten). Voor een periode van ruim twee jaar worden deze geraamd op € 106.000,-. Met de ontwikkelaar willen wij afspreken dat zij een deel van deze kosten voor haar rekening neemt. Momenteel zijn wij hierover met de ontwikkelaar in overleg. De resterende kosten kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie Waterfront.

Het risico bestaat dat bij verder aanhoudende stagnatie in de woningverkoop bouwdeel 4 en 3 nog later dan 2018 worden gerealiseerd. In dat geval zal per jaar waarin de grond voor bouwdeel 4 en 3 nog niet is verkocht een rentelast ontstaan van ca. € 50.000,-.

Communicatie:

N.v.t.

Vervolg:

Het naar voren halen van de realisatie van de wandelpromenade, het Koninginnenplein en de verbouw Witte Villa zullen in overleg met de ontwikkelaar en het waterschap worden ingepland.

Bijlagen:

Geen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart