



**Aan  
de Gemeenteraad**

Nr. PM/2007/2010  
Onderwerp beschikbaar stellen krediet ten behoeve van entree  
fietsenstalling Achterom-West

**Datum** 18 september 2007

**1. Samenvatting**

In overleg met Van Pelt Projectontwikkeling, de projectontwikkelaar van het westelijk deel van het Achterom is de afgelopen maanden bekeken wat de mogelijkheden zijn om de nieuwe fietsenstalling aan de westzijde van het Achterom te ontsluiten.

Na beoordeling van diverse alternatieven is een goede oplossing gevonden, waarbij een drietal traveeën van de nieuwbouw aan de Raamstraat wordt omgebouwd tot een entree. Deze locatie is voor het realiseren van een entree de beste oplossing. Een entree op deze locatie voldoet aan alle technische en functionele eisen. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardige stalling gerealiseerd. De entree ligt direct aan de aanrijdroute voor fietsers, fietsers worden aan de rand van de binnenstad opgevangen. Dit Draagt bij aan een goed gebruik van de stalling. Deze stalling voorziet in de behoefte aan fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad.

Binnen het krediet wordt een ruimte voor de beheerder gerealiseerd. Ook worden openbare en voor invaliden toegankelijke toiletten gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van uw raad om in het belang van de stad meer openbare en voor invaliden toegankelijke toiletten te realiseren.

Voor het tarief van de stalling wordt aangesloten bij de andere stallingen in de binnenstad. Het tarief bedraagt € 0,30 per dag. De fietsenstalling is op zaterdag gratis. Dit is toegezegd naar aanleiding van een door uw raad ingediende motie. Door realisatie van de fietsenstalling Achterom wordt voorzien in de behoefte aan fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad. het voorzien in deze behoefte was een belangrijke voorwaarde om ook de andere stallingen op zaterdag gratis te kunnen maken. Na realisatie van de stalling Achterom zullen dus ook de andere fietsenstallingen in de binnenstad op zaterdag gratis zijn. De kosten voor het beheer van de stalling wordt gedekt uit het parkeerfonds. Dit wordt meegenomen in de egalisatiereserve.

Wij stellen u daarom voor ermee in te stemmen dat de gemeente een aantal m<sup>2</sup> in de kelder, op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping huurt van Van Pelt. Voorgesteld wordt de huur voor 25 jaar af te kopen en hiervoor krediet vrij te geven.

Deze oplossing past binnen de kaders van de investeringsraming.

**2. Inleiding**

In februari 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van krediet teneinde de ontwikkeling van de westzijde van het Achterom inclusief de realisatie/inrichting van de fietsenstalling mogelijk te maken.

Deze ontwikkeling, die autonoom tot stand kan worden gebracht, heeft betrekking op de uitbreiding van het gehele pand (inclusief ruimte ten behoeve van het HBO) door Van Pelt en de realisatie van fietsenstalling in de kelder over de gehele lengte van het pand door de gemeente.

In het raadsbesluit van februari 2006 is een budget van € 2.500.000,-- vrijgegeven voor de realisatie en inrichting van de fietsenkelder.

Deze stalling zal door de week deels door het HBO gebruikt worden en door de bezoekers van de binnenstad. In het weekend is de gehele stalling beschikbaar voor bezoekers van de binnenstad. In het besluit van februari 2006 is tevens ingestemd met een huursom van € 800.000,- voor de kelder met een huurtermijn van 25 jaar, die in één keer wordt voldaan.

Opgemerkt werd dat de kelder onder de Kijkshop op dat moment nog niet beschikbaar was vanwege een lopende juridische procedure tussen de Kijkshop en Van Pelt Projectontwikkeling. Inmiddels is dit probleem opgelost.

De beschikbaarheid van deze kelder is randvoorwaarde voor de realisatie van een optimale fietsenstalling met voldoende stallingmogelijkheid conform het Programma van Eisen.

### **3. Planontwikkeling entree fietsenstalling**

Het realiseren van een goede entree van de fietsenstalling Achterom aan de Raamstraat is een belangrijke voorwaarde voor het succes van de fietsenstalling. Zonder deze entree is er in mindere mate sprake van een kwalitatief hoogwaardige centrumstalling, op een goede plek aan het fietsnetwerk en dicht bij de bestemming. De verwachting is dat een goede entree een sterk aantrekkende werking zal hebben voor het gebruik van de stalling. De volgende argumenten zijn hiervoor aan te voeren:

- de entree aan de Raamstraat ligt direct aan de aanrijdroute/fietsroute/fietsnetwerk;
- interne organisatie en vorm stalling maakt deze entree noodzakelijk;
- entree Raamstraat ligt dicht bij de bestemming van de fietsers;
- vindbaarheid van de ingang.

Voorafgaand aan het uiteindelijke plan zijn diverse alternatieven bestudeerd, zoals trap/helling langs de winkelgevel, trap/helling in de brandgang en de realisatie van een aanbouw.

Geconcludeerd is dat deze alternatieven op een aantal doorslaggevende bezwaren stuiten, zowel in financieel als juridisch-planologisch opzicht. Deze alternatieven brengen meer bouwkundige risico's met zich mee dan de nu gekozen oplossing van een entree aan de Raamstraat. Ook wordt verwacht dat deze alternatieven op meer bezwaren uit de omgeving zouden stuiten.

Het gekozen ontwerp voor de stalling en de entree aan de Raamstraat is vanuit het fietsplan "Dordt Fietst Door" en vanuit gebruiksgemak de optimale oplossing. Door de entree op de voorgestelde locatie te realiseren wordt een kwalitatief hoogwaardige stalling gerealiseerd. De entree van de fietsenstalling ligt direct aan de aanrijdroute, fietsers worden aan het begin van de binnenstad opgevangen. Dit draagt bij aan gebruik van deze stalling. De stalling voorziet in de behoefte aan fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad.

### **4. Onderhandelingen**

De procedure tussen Kijkshop en Van Pelt Projectontwikkeling, die erop gericht was om de Kijkshop volledig uit te plaatsen, heeft niet tot het door Van Pelt (en de gemeente) gewenste resultaat geleid. Doel van deze gesprekken was het vrij krijgen van de door de Kijkshop gebruikte kelder ten behoeve van de fietsenstalling en de Kijkshop in zijn geheel te verplaatsen. De gesprekken hebben ertoe geleid dat de Kijkshop blijft zitten op de locatie aan het Achterom, maar erin toestemt dat de opslagruimte verplaatst wordt van de kelder naar (een deel van) de 1<sup>e</sup> verdieping.

Hiermee komt de voor de fietsenstalling in de kelder noodzakelijke ruimte dus vrij. Hiermee kan alsnog het door de gemeente gewenste resultaat worden bereikt. De vrijgekomen ruimte is meegenomen in het ontwerp, waarbij een goede entree en optimale gebruiksmogelijkheden maatgevend zijn geweest.

Voor de realisatie van dit bouwplan zijn de volgende afspraken gemaakt, uiteraard onder voorbehoud van uw instemming:

- A. Ten behoeve van de entree zal op de begane grond 94,5 m<sup>2</sup> gehuurd worden en op de 1<sup>e</sup> verdieping 104 m<sup>2</sup>. De huurprijs wordt voor 25 jaar afgekocht (zie hierna).  
(Deze meters op de 1<sup>e</sup> verdieping worden door Van Pelt niet aan Kijkshop verhuurd en maken daarom onlosmakelijk onderdeel uit van de huurtransactie tussen Van Pelt en de gemeente. Deze

ruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping kan door de gemeente vermoedelijk relatief eenvoudig worden doorverhuurd.)

- B. De in de kelder aanwezige trappartij wordt op verzoek van de gemeente verwijderd. Door deze aanpassing is de kelder overzichtelijker en is de doorgang beter. Dit is noodzakelijk om een kwalitatief hoogwaardige stalling te realiseren. De kosten voor deze bouwkundige aanpassing en huur van de extra meters zijn voor rekening van de gemeente.

## 5. Financiële aspecten

### Vooraf

Ten behoeve van de realisatie van een fietsenstalling aan het Achterom is bij de vaststelling van de financiële kaders voor het Achterom rekening gehouden met een bedrag van € 4.400.000,--, waarvan € 2.500.000,-- voor diverse bouwkundige ingrepen en € 1.900.000,-- voor archeologisch onderzoek.

De post voor archeologisch onderzoek was aanvankelijk voorzien doordat de fietsenstalling gerealiseerd zou worden onder de winkels/woningen binnen het plandeel Achterom oostzijde. Deze optie is vervallen omdat de realisatie in de kelder aan de westzijde mogelijk werd. Deze post hoeft dus voor het onderdeel archeologie niet meer aangesproken te worden, maar maakt wel onderdeel van de totale reservering voor de fietsenstalling.

In februari 2006 heeft de raad € 2.500.000,-- beschikbaar gesteld voor de realisatie van de fietsenstalling. Ook heeft de raad besloten € 800.000,-- van het vrijvallende budget ad € 1,9 miljoen te benutten voor de afkoop van de huur voor de fietsenstalling aan de westzijde. Hiermee is € 3.300.000,-- van de beschikbare € 4.400.000,-- besteed. Een bedrag ad € 1.100.000,-- is dus nog als budget beschikbaar.

Met onderliggend voorstel wordt een aanvullend krediet aangevraagd ten behoeve van de realisatie van de fietsenstalling.

### Toelichting kosten realisatie entree

De huursom van de extra meters in de kelder is € 140,-- per m<sup>2</sup> x 15 = € 2.100,-- exclusief BTW.

De huursom van de begane grond is € 410,-- per m<sup>2</sup> x 94,5 = € 38.745,-- exclusief BTW.

De huursom van de 1<sup>e</sup> verdieping is € 250,-- per m<sup>2</sup> x 104 = € 26.000,-- exclusief BTW.

De jaarlijkse huursom bedraagt daardoor € 66.845,--.

Op basis van de overeengekomen huurtermijn van 25 jaar, zou de totale huursom over die periode uitkomen op een bedrag van circa € 1,7 miljoen exclusief BTW.

Overeenstemming is echter bereikt over een gekapitaliseerde huursom van € 905.465,--, netto contante waarde d.d. 1 januari 2007 exclusief BTW en servicekosten.

In principe is de huur van deze meters vrijgesteld van omzetbelasting. Door in de huurovereenkomst te opteren voor belaste huur wordt de huurprijs verhoogd met BTW, waartegenover voor de gemeenten een recht van aftrek ontstaat voor de omzetbelasting drukkend op zowel de huurprijs als de ten behoeve van de potentiële kantoorruimte te plegen investeringen. Het verhuren van de kantoorruimte door de gemeente is een belaste ondernemersprestatie.

Daarnaast wordt een beperkte aanpassing van het bouwkundig budget ad € 100.000,-- gevraagd vanwege enkele technische aanpassingen e prijsontwikkeling. Binnen het krediet wordt een ruimte voor de beheerder gerealiseerd. Ook worden openbare en voor invaliden toegankelijke toiletten gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van uw raad om in het belang van de stad meer openbare en voor invaliden toegankelijke toiletten te realiseren.

Voor het tarief van de stalling wordt aangesloten bij de andere stallingen in de binnenstad. het tarief bedraagt € 0,30 per dag. De fietsenstalling is op zaterdag gratis. Dit is toegezegd naar aanleiding

van een door uw raad ingediende motie. Door realisatie van de fietsenstalling Achterom wordt voorzien in de behoefte aan fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad. Het voorzien in de behoefte was een belangrijke voorwaarde om ook de andere stallingen op zaterdag gratis te kunnen maken. na realisatie van de stalling Achterom zullen dus ook de andere fietsenstallingen in de binnenstad op zaterdag gratis zijn.

De kosten voor het beheer van de stalling worden gedekt uit het parkeerfonds. Dit wordt meegenomen in de egalisatiereserve.

### **Opbrengsten**

Verhuur van de 1<sup>e</sup> verdieping aan derden dient nog geregeld te worden. In principe kan ervan worden uitgegaan dat voor een cascoruimte, zoals de gemeente die geleverd krijgt van Van Pelt Projectontwikkeling, eenzelfde huurprijs per m<sup>2</sup> gevraagd wordt als door de gemeente wordt opgebracht. Op jaarbasis gaat het hier bij 104 m<sup>2</sup> om € 21.840,-- exclusief BTW en servicekosten. Indien wordt besloten dat daadwerkelijk een ingerichte kantoorruimte wordt aangeboden, wordt de huurprijs per m<sup>2</sup> uiteraard hoger.

De meeropbrengsten van de verhuur komen te goede van het Vastgoedbedrijf. Dit is interessant voor het Vastgoedbedrijf. De kosten komen niet ten laste van het Vastgoedbedrijf, terwijl de huuropbrengsten wel ten gunste van haar komen. Dit is gezien de kostenposten van het Vastgoedbedrijf een voordeel voor de gemeente.

### **6. Financiële dekking**

Voorgesteld wordt van het nog beschikbare budget van € 1.100.000,-- (post archeologie) voor de fietsenstalling Achterom € 905.465,-- vrij te maken voor de afkoop van huur voor de nieuwe entree en € 100.000,-- voor de technische aanpassingen/prijsontwikkelingen.

Het totaal der verhogingen ad € 1.005.465,-- blijft dus binnen de beschikbare reserve.

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met het resultaat van de onderhandelingen;
2. a. een krediet ad € 1.005.465,-- beschikbaar te stellen. Dit ten laste te brengen van het vrijvallende budget voor archeologisch onderzoek;
- b. in te stemmen met de budgettaire neutrale begrotingswijziging.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris

H.W.M. Wesseling

de burgemeester

R.J.G. Bandell