

Verzameling raadsstukken nr.32
Schiedam, 29 maart 2012

Cluster	Stedelijke Ontwikkeling	Briefnr.	12INT00098
Afdeling	Projecten	Portefeuillehouder	Wethouder Wijten
Auteur	W.W. Würdemann	Datum b&w-besluit	13-3-2012
Tel.nr.	010-2191887		
E-mail	ww.wurdemann@schiedam.nl		
Onderwerp	Oranjeburgh		

Bestuurssamenvatting en voorgesteld besluit:

Hoofddoel is het van kracht laten worden van een nieuw, actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan en een aanvulling op de welstandsnota.

Om binnen het project Oranjeburgh gronden te kunnen verkopen en inkomsten te generen is het noodzakelijk dat de raad het bestemmingsplan, de welstandsparagraaf en de uitgangspunten voor de gronduitgifte van de kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap vaststelt. Als onderdeel van het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de grondexploitatie Oranjeburgh van november 2011 aan u voorgelegd.

Voorgesteld wordt om:

- a. de ingediende zienswijzen gegrond en/of ongegrond te verklaren conform de "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Oranjeburgh";
- b. het bestemmingsplan "Oranjeburgh", bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0606.BP0013-0002, gewijzigd vast te stellen;
- c. de grondexploitatie voor het plan van Oranjeburgh (d.d. Februari 2012) met de daarin opgenomen indicatieve cijfers, vast te stellen;
- d. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- e. de welstandsnota voor het plangebied Oranjeburgh gewijzigd vast te stellen als aanvulling op de "Nota Architectuur & Welstand";
- f. om in afwijking van het erfpachtbeleid de individuele kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap in eigendom te verkopen aan belangstellenden tegen van te voren vastgestelde minimum grondwaarden;
- g. Om in lijn met de woonvisie het programma aan te passen.

1. Aanleiding

Hoofddoel is het van kracht laten worden van een nieuw, actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan. De gemeente wenst de beschikking te hebben over een doelmatig en passend planologisch regime, dat aan de inwoners en andere gebruikers voldoende rechtszekerheid biedt over hun rechten en plichten.

Om vanuit Oranjeburgh kavels te kunnen verkopen - en daarmee inkomsten te generen - is het noodzakelijk om een aantal zaken vast te stellen die zekerheid bieden aan kopers. In deze fase zijn dat het:

- Bestemmingsplan;
- Welstandsparagraaf Oranjeburgh als toevoeging op het generieke welstandsbeleid (toetsingskader welstandscommissie);
- De wetenschap of kavels in erfpacht of in volledig eigendom worden verkocht.

Als onderdeel van het vaststellen van het bestemmingsplan worden eveneens aan u voorgelegd:

- de nota van zienswijzen;
- Grondexploitatie Oranjeburgh (vm. Ziekenhuis aan de Burgemeester Knappertlaan) van februari 2011, (vertrouwelijk) inclusief de Uitgangspunten voor de grondexploitatie (vertrouwelijk).

2. Bijlagen die ter inzage liggen

- "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Oranjeburgh"
- Bestemmingsplan "Oranjeburgh"
- Welstandsparagraaf Oranjeburgh
- Grondexploitatie Oranjeburgh (vm. Ziekenhuis aan de Burgemeester Knappertlaan) van februari 2011, (vertrouwelijk) inclusief de Uitgangspunten voor de grondexploitatie (vertrouwelijk)

Vertrouwelijkheid

Het gedeelte van de inhoud dat handelt over de grondexploitatie en bijlagen die de grondexploitatie betreffen en bij dit advies gevoegd zijn, zijn overwegend van strategische en financiële aard. Publicatie van deze delen van de adviesnota en de bijlagen kan de positie van de gemeente schaden tijdens de gesprekken met eventuele partners over samenwerking en in het verdere verloop van het ontwikkelingstraject. Om deze reden is het op dit moment niet verantwoord om de bijlagen betreffende de grondexploitatie bij dit advies in de openbaarheid te brengen.

3. Beleid en afwegingen

Bestemmingsplan, welstandsparagraaf en besluit hogere waarden (geluid)

Het ontwerp-bestemmingsplan Oranjeburgh, heeft samen met de ontwerp-welstandsparagraaf Oranjeburgh en het ontwerp-besluit hogere waarden (geluid) vanaf 19 september 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 22 zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan. Tegen de ontwerp-welstandsparagraaf en het ontwerp-besluit hogere waarden (geluid) zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en voorzien van een reactie die is opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Oranjeburgh". De zienswijzen van F. van Harmelen met betrekking tot het hinderlijk inschijnen van autolichten in de woning heeft aanleiding gegeven de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voor wat betreft de situering van de weg aan te passen. De overige zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan en evenmin de welstandsparagraaf en het besluit hogere waarden (geluid).

De verdere uitwerking van de plannen voor Oranjeburgh hebben aanleiding gegeven enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft het behoud van de bunker, de vormgeving van het Zusterpad als fietspad, het aanpassen van de ligging van parkeerplaatsen en de aanpassing van de breedte van de kavels. Ook de welstandsnota is op ondergeschikte onderdelen gewijzigd om deze beter in lijn te laten zijn met de definitieve planvorming en indicatieve grondexploitatie. Een nadere kosten- en batenanalyse van de welstandsparagraaf heeft geleid tot het verminderen van het aantal strekkende meters aan gebouwde (stenen) erfafscheidingen.

Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een exploitatieplan worden vastgesteld voor gronden waarop nieuwe woningbouw is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd. Omdat alle gronden in het bezit zijn van de gemeente is het kostenverhaal verzekerd via de gronduitgifte. Het is om deze reden niet noodzakelijk om in samenhang met dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Geadviseerd wordt de zienswijze overeenkomstig de nota van zienswijzen en het advies van de subcommissie zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanpassing woningprogramma Oranjeburgh

Bij het opstellen van het woningbouwprogramma voor Oranjeburgh is in de raadsvergadering van 4 februari 2010 op basis van het Volkshuisvestingsplan 2008-2010 het uitgangspunt vastgelegd dat er 20% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd.

Door het vorige college is het standpunt van 20% sociale woningbouw voor dit plan losgelaten. Wel is toegezegd aan de raad (d.d. 22 september 2011) dat het college, Woonplus en eventueel andere corporaties zou vragen of zij mogelijkheden zien om sociale woningbouw in het project te realiseren. Uit onderhandelingen met Woonplus bleek dat dit niet het geval is. Woonplus concentreert zich op de verbetering en herontwikkeling van haar huidige voorraad sociale woningen en uitvoering van de Packagedeal 2011 betreffende Nieuwland en West. Andere corporaties hebben geen belangstelling getoond.

In het kader van de huidige financiële problematiek zijn alle mogelijke optimalisatiemogelijkheden onderzocht. In deze fase van het project hebben optimalisaties in het woningbouwprogramma grote positieve invloed op de opbrengsten. Het loslaten van het standpunt van sociale woningbouw vertaalt zich vanwege de bovengemiddelde grondwaarde in een direct positief financieel resultaat (zie

financiële onderbouwing). Dit positieve financiële effect is in Oranjeburgh sterker dan op andere locaties.. Het loslaten van de 20% norm voor dit relatief kleine plan is nodig om tot voldoende optimalisatie-resultaat te komen. Een hoger plan-tekort achten wij niet acceptabel (zie financiële onderbouwing). In lijn met eerdere beleidsuitgangspunten en ook in lijn met de concept Woonvisie Schiedam 2030 blijft de gemeente zorgdragen voor voldoende woningaanbod voor starters en minder draagkrachtige groepen uit onze gemeente.

In lijn met de ontwerp woonvisie en vanwege de huidige financiële problematiek is gekozen voor de voorliggende optimalisatie.

Uitgifte gronden particulier opdrachtgeverschap in volle eigendom

In de afgelopen maanden is gewerkt aan de uitvoering van het raadsbesluit van 21 april 2011. Daarin werd gekeken naar mogelijke verbeteropties om het tekort te minimaliseren. Een van de verbeteropties is om de grond in eigen beheer, direct uit te geven voor particulier opdrachtgeverschap. Overleg met diverse adviseurs, waaronder het landelijk expertteam particulier opdrachtgeverschap van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, heeft tot de conclusie geleid dat de mogelijkheid van verkoop in volle eigendom zeer wenselijk is gezien de huidige marktomstandigheden.

Binnen het huidige beleid kunnen kopers ook het volle eigendom verkrijgen door direct na het verkrijgen van erfpacht te converteren naar vol eigendom. Ten opzichte van direct verkrijgen in vol eigendom veroorzaakt deze conversiemogelijkheid meer administratieve handelingen en is vanuit marketing oogpunt onwenselijk en is ook onnodig duurder (extra notariskosten).

Om dit mogelijk te maken is afwijking van het huidige erfpachtbeleid noodzakelijk. Met het uitgeven van kavels in volle eigendom werkt het transport van de kavels sneller en effectiever. Overigens blijft het aanbieden van kavels in erfpacht van kracht voor kandidaten die daar de voorkeur aan geven.

Voorgesteld wordt om in, afwijking van het erfpachtbeleid, de individuele kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap in eigendom te verkopen aan belangstellenden.

Financiële onderbouwing

Voor de ontwikkeling van het plan Oranjeburgh (vm. BK-laan) heeft de Raad voor het laatst op 21 april 2011 de grondexploitatie vastgesteld (VR 30/2011). Kosten en opbrengsten voor deze ontwikkeling zijn in deze grondexploitatie verantwoord. Aanleiding voor het tussentijds herzien van de grondexploitatie is in de verplichting dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan de financiële paragraaf ingevuld moet zijn. Door het voeren van actief grondbeleid voor deze ontwikkeling is het kostenverhaal als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verzekerd. Doordat de gemeente voor het voorziene tekort een voorziening getroffen heeft wordt de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan zeker gesteld.

Het resultaat van de herziene grondexploitatie (de verwachte opbrengsten verminderd met de verwachte kosten) is ten opzichte van de thans laatst vastgestelde grondexploitatie (april 2011) met € 0,18 miljoen verbeterd van € 3,28 miljoen negatief naar indicatief € 3,1 miljoen negatief netto contant (= € 4,8 miljoen op eindwaarde in 2020).

Gezien de grote wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie BK-laan uit februari 2011 moet de indicatieve grondexploitatie van februari 2012, in verband met wettelijke vereisten, separaat door de gemeenteraad worden vastgesteld. Na het opstellen van het definitieve MPG 2012 behorend bij de jaarrekening 2012 Schiedam, kunnen de definitieve gevolgen voor de Programma en Productenbegroting 2012 e.v. aan het college en de raad ter besluitvorming worden voorgelegd in de BERAP 1 2012.

Voordat de integrale herziening gemaakt is, is er ook een herziening in het kader van het MPG 2012 gemaakt. Het jaarrekeningtraject dwingt ons er toe eerst de herziening MPG 2012 vast te stellen en vervolgens kan de integrale herziening per februari 2012 vastgesteld worden.

I. In onderstaande schema's is het verloop weergegeven

	Herziening feb-11	MPG 2012 Concept nog niet gevalideerd	Indicatieve herziening feb-12 = met optimalisaties
Opbrengsten	€ 11.355.501,--	€ 12.6 mln	€ 13.9 mln
Totaal kosten	€ 14.635.708,--	€ 16.6 mln	€ 17.0 mln
Resultaat	€ - 3.280.207,--	€ - 4.0 mln	€ - 3.1 mln

II. Onderstaand schema zijn de kaders weergegeven

MPG 2011	MPG 2012	Integrale herziening
Vastgesteld kader in de gemeenteraad van 2008 tot en met 2010	Vastgesteld kader in de gemeenteraad van 2008 tot en met 2011 inclusief de raadsinformatiebrief van augustus 2011	Voorstel tot wijziging van de kaders (overwegend programma).
Besluit juni 2012	jun-12	apr-12
Jaarrekening 2010	Jaarrekening 2011	N.V.T.
Begroting 20110 Jaarschijf 2011 e.v.	Begroting 2012 Jaarschijf 2012 e.v.	Wijziging jaarschijf 2012 e.v. in BERAP 1 2012
Update parameters, risico's en afwijkingen van de realisatie	Update parameters, risico's en afwijkingen van de realisatie	Wijziging kaders met de financiële gevolgen

Een resultaat van ca. +/- € 3,1 miljoen netto contant wordt nu voorgerecalculeerd (is +/- € 4,8 miljoen negatief op eindwaarde in 2020). De voorcalculatie levert nu een voordeel van € 0,18 miljoen positief ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van februari 2011. Netto is het saldo met een jaarschijf aan financieringslast (€ 0,32 miljoen) plus de genoemde € 0,18 miljoen (is gelijk aan € 0,5 miljoen) verbeterd.

Voor een nadere beschouwing van de kosten en de baten ligt de vertrouwelijke bijlage Grondexploitatie Oranjeburgh d.d. Februari 2012 voor de gemeenteraadsleden ter inzage bij de griffie.

Op de kosten is een risicoprofiel opgesteld waardoor inzicht ontstaat in de risico's en de kansen. Doordat alle kostencomponenten tot in detail uitgewerkt zijn, zijn alleen marktrisico's nog aanwezig. Zij hebben een volume van ca. € 1,3 miljoen negatief.

Het risico op de opbrengsten is € 1,5 miljoen negatief. Dit komt omdat een taxatie door een gecertificeerd taxateur heeft uitgewezen dat de opbrengsten van de kavels en appartementen gelijk kan worden gesteld aan het niveau van Park Hoog Leede in Vlaardingen. Daar zijn de eerste bouw kavels en appartementen redelijk snel (3 maanden verkoop) verkocht voor vergelijkbare prijzen. Wanneer wij echter de geijkte instrumenten op internet inzetten en voor Schiedam een scan uitvoeren bestaat er een zekere kans dat de prijzen lager uit gaan vallen. Conform gemeentelijk beleid worden de getaxeerde waarden aangehouden in de grondexploitatie.

Wij stellen u voor het hierna afgedrukte besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Schiedam,

de secretaris, de burgemeester,

mr. D.G.C. van der Spek ir. J.M. Leemhuis-Stout

Aan de gemeenteraad
van Schiedam

De raad van de gemeente Schiedam;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t:

- Concept-
p
- a. de ingediende zienswijzen gegrond en/of ongegrond te verklaren conform de "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Oranjeburgh";
 - b. het bestemmingsplan "Oranjeburgh", bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0606.BP0013-0002, gewijzigd vast te stellen;
 - c. de grondexploitatie voor het plan van Oranjeburgh (d.d. Februari 2012) met de daarin opgenomen indicatieve cijfers, vast te stellen;
 - d. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 - e. de welstandsnota voor het plangebied Oranjeburgh gewijzigd vast te stellen als aanvulling op de "Nota Architectuur & Welstand";
 - f. om in afwijking van het erfpachtbeleid de individuele kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap in eigendom te verkopen aan belangstellenden tegen van te voren vastgestelde minimum grondwaarden;
 - g. om in lijn met de woonvisie het programma aan te passen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van **26 APR. 2012**

de griffier,

J. Gordijn

de voorzitter,

ir. J.M. Leemhuis-Stout