

Verzameling raadsstukken nr.30
Schiedam, 30 maart 2011

Cluster	Stedelijke Ontwikkeling	Briefnr.	11INT00108
Afdeling	Projecten	Portefeuillehouder	Wethouder Groene
Auteur	P. Kuijten	Datum b&w-besluit	29-3-2011
Tel.nr.	010-2191707		
E-mail	p.kuijten@schiedam.nl		
Onderwerp	Herontwikkeling voormalig ziekenhuisterrein BK-laan		

Bestuursamenvatting en voorgesteld besluit:

De afgelopen periode is het stedenbouwkundig programma van eisen voor de herontwikkeling van de BK-laan uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Deze inzichten zijn ook verwerkt in een herziene grondexploitatie. Daarnaast is er een marktconsultatie uitgevoerd met betrekking tot het Zusterhuis.

Wij leggen het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, planning en komende besluitvorming voor ter kennisname. Wij stellen voor om voor de integrale herziening van grondexploitatie de klassieke vormgeving voor grondexploitatie te hanteren (zoals gebruikelijk) en de grondexploitatie over de ziekenhuislocatie aan de Burgemeester Knappertlaan van februari 2011 vast te stellen.

Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, planning

Het stedenbouwkundig plan is een doorvertaling van het eerder door uw raad (d.d. 4 februari 2010) vastgestelde stedenbouwkundig programma van eisen en zal de basis vormen voor het toekomstige bestemmingsplan. Daarnaast is in nauwe samenwerking met alle betrokkenen een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het resultaat is een plan, dat een eerbetoon is aan de Schiedamse architect Piet Sanders. In de planning zijn de vervolgstappen van de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein weergegeven. Doel is om in januari 2012 een bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voor te leggen.

Zusterhuis

Er is een marktconsultatie uitgevoerd om "de kennis en kunde van de markt" te mobiliseren, om te zien wat de mogelijkheden zijn om het Zusterhuis te behouden en een duurzame bestemming te kunnen geven. Belangrijk is de constatering, dat de markt in deze fase van de planvorming aangeeft, dat zij geen verschil ziet in netto-opbrengstpotentie tussen volledige nieuwbouw of gedeeltelijke herbestemming met aanvullende nieuwbouw. Beide opties leveren een financieel resultaat, dat past binnen de herziene grondexploitatie. Om hier meer zekerheid over te krijgen, zal dit samen met de markt worden uitgewerkt, alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Grondexploitatie

Het resultaat van de herziene grondexploitatie is ten opzichte van de thans laatst vastgestelde grondexploitatie (MPG van juni 2010) met € 4,75 miljoen verslechterd: van € 1,47 miljoen positief naar € 3,28 miljoen negatief netto contant (=€ 4,8 mln. op eindwaarde in 2017).

Middels 3 aanpassingen (geen sociaal tot bereikbare woningen, toevoegen van 12 dure koopwoningen, het centraal gelegen appartementencomplex met 2 bouwlagen te verhogen) wordt daarom voorgesteld het resultaat van de grondexploitatie te verbeteren. Deze optimalisaties zijn niet opgenomen in de herziene grondexploitatie. Inschatting is, dat deze maatregelen in totaal een verbetering van circa € 1,4 mln. nominaal (= € 1,0 mln. netto contant) kunnen opleveren.

Besluit:

1. kennis te nemen van:
 - a) stedenbouwkundig plan waarin onder andere het oude Zusterhuis (voorlopig) als te handhaven gebouw is ingepast en een uitbreiding met nieuwbouw wordt voorgestaan;
 - b) beeldkwaliteitsplan;
 - c) planning en komende besluitvorming;
 - d) dat het project bestuurlijk is overgedragen van wethouder Groene naar wethouder Hekman;
 - e) dat gezocht wordt naar verdere optimalisatiemogelijkheden van de grondexploitatie (en het plan) binnen de vastgestelde kaders;
2. in te stemmen met:
 - a) het hanteren van de integrale grondexploitatiemethodiek (zoals gebruikelijk), in verband met het beperken van de doorlooptijd en het vergroten van mogelijkheden tot het aanbrengen van optimalisaties; hiermee is de systematiek van de grex gelijk aan de standaard;
 - b) het vaststellen van de herziene grondexploitatie per 1 januari 2011 (exclusief optimalisaties) en deze herziening te verwerken in het MPG 2011;

- c) het uitwerken van de tot nu toe verkende optimalisatiemogelijkheden in de grondexploitatie:
- i. geen sociaal tot bereikbare woningen;
 - ii. toevoegen van 12 dure koopwoningen;
 - iii. het centraal gelegen appartementencomplex met 2 bouwlagen te verhogen;
- d) het saldo van de herziene grondexploitatie Ziekenhuis BK-laan van februari 2011 ten laste te brengen aan het begrotingssaldo 2011;
3. de financiële gevolgen voor de Programmabegroting 2011 e.v. eerst na vaststelling van het meerjarenperspectief grondexploitaties 2011 (MPG) mee te nemen;
4. De Programmabegroting 2011 als volgt te wijzigen:

<u>Lasten</u>	<u>Verhoging</u>	<u>Verlaging</u>
Programma Stadseconomie	€ 2.626.325,--	
Programma Financiën	€ 217.373,--	
<u>Baten</u>	<u>Verhoging</u>	<u>Verlaging</u>
Programma Stadseconomie	€ 2.843.698,--	

1. Aanleiding

De afgelopen periode is het stedenbouwkundig programma van eisen uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Deze nieuwste inzichten zijn ook verwerkt in een herziene grondexploitatie. Tevens is er een toelichting opgesteld over het verloop van de grondexploitatie van 2008 tot heden. Daarnaast is gewerkt aan de uitwerking van de planvorming omtrent het Zusterhuis. Samen met een planning voor de volgende fase leggen wij deze documenten aan u voor ter besluitvorming.

2. Bijlagen die ter inzage liggen

Vertrouwelijkheid

De inhoud van de bijlagen c), e) en f) bij dit voorstel zijn overwegend van strategische en financiële aard. Publicatie van de bijlagen c), e) en f) 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 c), e) en f) in de openbaarheid te brengen.

Raadsvoorstel met als bijlagen:

- a) Het stedenbouwkundig plan, Burgemeester Knappertlaan, februari 2011;
- b) Het beeldkwaliteitsplan, Burgemeester Knappertlaan, februari 2011;
- c) (vertrouwelijke bijlage) Grondexploitatie Ziekenhuis aan de Burgemeester Knappertlaan van februari 2011;
- d) Planning op hoofdlijnen d.d. februari 2011;
- e) (vertrouwelijke bijlage) Marktconsultatie Zusterhuis:
 - Rapport "Project Herontwikkeling Ziekenhuislocatie", opgesteld door Gemiva-SVG Groep/Spatia-architecten, 18 januari 2011;
 - Rapport "Marktconsultatie Zusterhuis Schiedam", opgesteld door Van Omme en De Groot projectontwikkelaars en bouwers, 18 januari 2011;
 - Rapport "Zusterhuislocatie Schiedam", opgesteld door Van Wijnen Projectontwikkeling B.V., 18 januari 2011;
 - Rapport "Marktconsultatie Zusterhuis", opgesteld door ABB ontwikkeling B.V., 18 januari 2011;
 - Rapport "Marktconsultatie Zusterhuis Schiedam"; opgesteld door BAM Woningbouw Rotterdam, 18 januari 2011.
- f) (vertrouwelijke bijlage) Toelichting over het verloop van het financieel resultaat van de herontwikkeling voor de locatie van het voormalig ziekenhuis aan de BK-laan over de periode 2008 naar de herziening van februari 2011.

3. Beleid en afwegingen

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de aard van de locatie en de aansluiting op de omgeving. Het stedenbouwkundig plan bestaat onder meer uit het beoogd bouwprogramma, de beoogde bouwmassa's met bouwhoogten, de beoogde verkaveling, het stratenpatroon met bijbehorende parkeermogelijkheden en de groenstructuur. Het stedenbouwkundig plan, zoals dat als bijlage is toegevoegd, is een doorvertaling van het eerder door uw raad (4 februari 2010) vastgestelde stedenbouwkundig programma van eisen.

Het stedenbouwkundig plan is in nauwe samenspraak met bewoners, belanghebbenden en met name het Q-team opgesteld. Het resultaat is een breed gedragen en levensvatbaar plan op hoofdlijnen met circa 120 woningen. Het plan kent een grote variëteit aan woningtypes: rijwoningen in diverse prijsklassen, twee onder één kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Voor de vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen wordt uitvoering middels particulier opdrachtgeverschap beoogd. De geplande appartementen zijn gesitueerd aan de rand van het groene centrumgebied, alsmede als begeleiding langs de Burgemeester Knappertlaan. De waardevolle bomen op het terrein zijn in belangrijke mate ingepast in het ontwerp. Tevens is met instemming van de bewonersvereniging een speelplaats toegevoegd.

Het stedenbouwkundig plan zal de basis vormen voor het toekomstige bestemmingsplan en de verdere uitwerking.

Herbestemming Zusterhuis

Specifieke aandacht vraagt de wijze waarop het oude Zusterhuis in de plannen is opgenomen. Het oude Zusterhuis is (voorlopig) als te handhaven gebouw ingepast, waarbij een uitbreiding met nieuwbouw wordt voorgestaan. De plannen worden nu eerst samen met de markt verder uitgewerkt. Totdat een definitief besluit is genomen blijft de huidige status van voorbescherming als gemeentelijk monument gehandhaafd.

In december 2010 is een marktconsultatie voor de herontwikkeling van het Zusterhuis opgestart. Het doel van de marktconsultatie was om inzicht te krijgen in de ruimtelijke, de technische en (vooral) de financiële haalbaarheid van een herbestemming van het Zusterhuis. Op 18 januari 2011 zijn de resultaten aan de gemeente aangeboden. Aan deze marktconsultatie is door vijf ontwikkelaars deelgenomen (zie bijlage e).

Drie van de vijf betrokken ontwikkelaars zagen kansen in een (gedeeltelijke) herbestemming van het Zusterhuis. Eén ontwikkelaar gaf de voorkeur aan volledige sloop met nieuwbouw met eenzelfde vorm en opzet als het bestaande Zusterhuis. Een ontwikkelaar gaf tenslotte de voorkeur aan sloop en nieuwbouw in een nieuwe vorm.

Belangrijk is de constatering, dat de markt in deze fase van de planvorming in financieel opzicht aangeeft, dat er geen verschil is in netto-opbrengstpotentie tussen volledige nieuwbouw of gedeeltelijke herbestemming met aanvullende nieuwbouw. Beide opties leveren een financieel resultaat, dat past binnen de herziene grondexploitatie. Om hier meer zekerheid over te krijgen, zal dit samen met de markt worden uitgewerkt. Gedeeltelijke herbestemming levert wel minder optimalisatiemogelijkheden binnen het plan.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de gewenste architectonische kwaliteit van de bebouwing en inrichting van het gebied, waaronder de stijl en vormgeving, de detaillering, het materiaalgebruik en het kleurgebruik.

Het beeldkwaliteitsplan is in nauwe samenspraak met bewoners, belanghebbenden en met name het Q-team opgesteld. Ten opzichte van het stedenbouwkundig programma van eisen is het principe van integrale stenen erfafscheidingen verlaten en is gekozen om de gewenste (ruimtelijke) kwaliteit te bewerkstelligen middels groene erfafscheidingen, stenen erfafscheidingen of een combinatie van beide. Het resultaat is een architectuurbeeld, dat geïnspireerd is door het werk van de Schiedamse architect Piet Sanders. Voorbeelden van de architectuur van zijn hand zijn onder andere het St. Jacobs Gasthuis, de Passage, diverse woonhuizen waaronder de Warande, de Heenvlietsestraat en zijn eigen woning aan de Burgemeester Knappertlaan. De verdere uitwerking van het plan zal in de geest zijn

van de zorgvuldigheid en diversiteit in de stijl van deze architect, maar ook met een gebruikmaking van stijlen van tijdgenoten zoals Rietveld en de stijl, die wordt aangeduid als Bauhaus, worden gerealiseerd.

Planning en komende besluitvorming

In de planning, die als bijlage d) is toegevoegd, zijn de vervolgstappen van de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein op hoofdlijnen weergegeven. Doel is om in januari 2012 een bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voor te leggen.

Grondexploitatie

Bijgevoegd als bijlage c) vindt u de herziene grondexploitatie (d.d. februari 2011) van de herontwikkeling ziekenhuislocatie aan de Burgemeester Knappertlaan. De herziening is opgesteld om de nieuwste inzichten in kosten, opbrengsten, fasering en in het stedenbouwkundig plan met haar beeldkwaliteitsplan te verwerken.

Het resultaat van deze herziene grondexploitatie (de verwachte opbrengsten verminderd met de verwachte kosten) is ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie (MPG van juni 2010) met € 4,75 miljoen verslechterd van € 1,47 miljoen positief naar € 3,28 miljoen negatief.

De belangrijkste oorzaken van deze verandering zijn:

- Toename kosten sloop. Deze zijn in lijn met de kaders zoals gesteld in 2008;
- Toename kosten CT: Hierbij zijn op hoofdlijnen twee aspecten van belang. Ten eerste de kosten bouw- en woonrijp maken zijn nu voor rekening van de gemeente. Dit heeft ook een hogere grondopbrengst tot gevolg. Ten tweede is voor versnelde, duurdere methode van voorbelasting gekozen en het gevolg hiervan is, dat het project eerder gerealiseerd kan worden en inkomsten eerder ontvangen kunnen worden. De kosten van deze methode worden gecompenseerd, doordat de inkomsten waarschijnlijk eerder worden ontvangen (rente);
- Toename plankosten door onvoorziene complicaties bij de sloop en doordat er twee keer een stedenbouwkundig plan is gemaakt om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te bereiken;
- Toename rentekosten door vertraging ten opzichte van eerdere planning.

In bijlage f) wordt inhoudelijk in gegaan op de veranderingen in de diverse grondexploitaties gedurende de looptijd van het project.

Met het toepassen van onderstaande optimalisatiemogelijkheden in het programma kunnen meer opbrengsten gegenereerd worden.

- a. Verlaten van het principe voor bereikbare woningen;
- b. Bereikbaar maken van een deel van de rijenwoningen voor > € 320.000,= v.o.n.;
- c. Toevoegen van gestapelde bouw per laag (2 lagen).

Deze optimalisaties zijn niet opgenomen in de herziene grondexploitatie. Inschatting is dat deze maatregelen in totaal een verbetering van circa € 1,4 mln. nominaal (= € 1,0 mln. netto contant) van de herziene grondexploitatie kunnen opleveren.

In bijlage f) "Toelichting over het verloop van het financieel resultaat van de herontwikkeling voor de locatie van het voormalige Ziekenhuis aan de BK-laan over de periode 2008 naar de integrale herziening van februari 2011" zijn voorgaande alinea's nader uitgewerkt. In de risicoparagraaf van de grondexploitatie (hoofdstuk 7 van bijlage c) zijn de risico's en kansen benoemd, gekwantificeerd en de beheersmaatregelen gemeld, behorende bij de herziene grondexploitatie. Op korte termijn zal er een integrale risico-analyse op het project worden uitgevoerd, waarbij nadrukkelijk de maatregelen om de risico's te beheersen zullen worden benoemd.

4. Gevolgen (grondexploitatie)

Het resultaat van de herziene grondexploitatie is ten opzichte van de thans laatst vastgestelde grondexploitatie (MPG van juni 2010) met € 4,75 miljoen verslechterd: van € 1,47 miljoen positief naar € 3,28 miljoen negatief netto contant (= € 4,8 mln. op eindwaarde in 2017).

Voordat de integrale herziening (zie bijlage c) gemaakt is, is er ook een herziening in het kader van de MPG 2011 gemaakt. Het jaarrekeningtraject dwingt ons er toe eerst de herziening MPG 2011 vast te

stellen en vervolgens de integrale herziening per februari 2011. In bijlage f) worden de verschillen tussen de MPG 2010 en MPG 2011 en tussen de MPG 2011 en de integrale herziening toegelicht. Naast de nieuwe inzichten die van uit het plan verwerkt zijn is de klassieke vormgeving voor de grondexploitatie gehanteerd. In onderstaande schema's is het verloop weergegeven.

	<i>Kaders 2008</i>	<i>MPG 2010</i>	<i>MPG 2011</i>	<i>Herziening 2011</i>
<i>Opbrengsten</i>	€ 11.747.094--	€ 9.452.746,--	€ 7.126.351,--	€ 11.355.501,--
<i>Totaal kosten</i>	€ 6.641.087--	€ 7.984.138,--	€ 10.623.931,--	€ 14.635.708,--
<i>Resultaat</i>	€ 5.106.007,--*	€ 1.468.608,--	€ - 3.497.580,--	€ -3.280.207,--
	<i>*excl. Afkoop Ziekenhuis. € 3.619.851,--</i>			

<i>MPG 2010</i>	<i>MPG 2011</i>	<i>Integrale herziening (VR)</i>
<i>Vastgesteld kader in de gemeenteraad van 2008 tot en met 2009</i>	<i>Vastgesteld kader in de gemeenteraad van 2008 tot en met 2010 inclusief de raadsinformatiebrief van oktober 2010</i>	<i>Voorstel tot wijziging van de kaders</i>
<i>Besluit juni 2010</i>	<i>Juni 2011</i>	<i>April 2011</i>
<i>Jaarrekening 2009 (situatie 1-1- 2010)</i>	<i>Jaarrekening 2010 (situatie (1-1-2011))</i>	<i>April 2011</i>
<i>Begroting 2010 Jaarschijf 2010 e.v.</i>	<i>Begroting 2011 Jaarschijf 2011 e.v.</i>	<i>Wijziging jaarschijf 2011 e.v.</i>
<i>Update parameters, risico's en afwijkingen van de realisatie</i>	<i>Update parameters, risico's en afwijkingen van de realisatie</i>	<i>Wijziging kaders met de financiële gevolgen</i>

Optimalisatiemogelijkheden

Na de uitwerking zullen de optimalisatiemogelijkheden worden voorgelegd aan het college en zal eventueel de herziene grondexploitatie worden aangepast en naar aanleiding hiervan opnieuw worden vastgesteld om voor te leggen aan het college.

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

Burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris, de burgemeester,

W.P.H. Redert

W.M. Verver-Aartsen

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:

1. kennis te nemen van:
 - a) stedenbouwkundig plan waarin onder andere het oude Zusterhuis (voorlopig) als te handhaven gebouw is ingepast en een uitbreiding met nieuwbouw wordt voorgestaan;
 - b) beeldkwaliteitsplan;
 - c) planning en komende besluitvorming;
 - d) dat het project bestuurlijk is overgedragen van wethouder Groene naar wethouder Hekman;
 - e) dat gezocht wordt naar verdere optimalisatiemogelijkheden van de grondexploitatie (en het plan) binnen de vastgestelde kaders;
2. in te stemmen met:
 - a) het hanteren van de integrale grondexploitatiemethodiek (zoals gebruikelijk), in verband met het beperken van de doorlooptijd en het vergroten van mogelijkheden tot het aanbrengen van optimalisaties; hiermee is de systematiek van de grex gelijk aan de standaard;
 - d) het vaststellen van de herziene grondexploitatie per 1 januari 2011 (exclusief optimalisaties) en deze herziening te verwerken in het MPG 2011;
 - e) het uitwerken van de tot nu toe verkende optimalisatiemogelijkheden in de grondexploitatie:
 - i. geen sociaal tot bereikbare woningen;
 - ii. toevoegen van 12 dure koopwoningen;
 - iii. het centraal gelegen appartementencomplex met 2 bouwlagen te verhogen;
 - d) het saldo van de herziene grondexploitatie Ziekenhuis BK-laan van februari 2011 ten laste te brengen aan het begrotingssaldo 2011;
5. de financiële gevolgen voor de Programmabegroting 2011 e.v. eerst na vaststelling van het meerjarenperspectief grondexploitaties 2011 (MPG) mee te nemen;
6. de Programmabegroting 2011 als volgt te wijzigen:

<u>Lasten</u>	<u>Verhoging</u>	<u>Verlaging</u>
Programma Stadseconomie	€ 2.626.325,--	
Programma Financiën	€ 217.373,--	
<u>Baten</u>	<u>Verhoging</u>	<u>Verlaging</u>
Programma Stadseconomie	€ 2.843.698,--	

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

J. Gordijn

W.M. Verver-Aartsen