

Advies voor het college van B&W

Dossiernummer	: D - 1608293	Datum	: 25 september 2018
Behandelend ambtenaar	: [REDACTED]	Portefeuillehouder	: Wethouder Koning
Afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling	2e verantwoordelijke	: Wethouder Runderkamp

Onderwerp:

Stand van zaken herontwikkeling oude Seinpaal.

Aanleiding en vraagstelling:

Op 24 juli 2018 heeft een bespreking plaatsgevonden met de [REDACTED] en de wethouders [REDACTED] en [REDACTED]. Naast het kennismaken kwam onder andere ook aan de orde het nieuwe grondbeleid van de gemeente, de prestatieafspraken en de gevolgen die dit nieuwe beleid heeft op de lopende en de toekomstige zaken. Het herontwikkelingsproject de Seinpaal kwam ook aan bod. Gevraagd werd naar de stand van zaken in dit project. Tussen partijen is afgesproken dat voor de lopende projecten een korte notitie wordt opgesteld omtrent de belemmeringen/knelpunten, stand van zaken etc. Dit heeft reeds plaats gevonden. Via deze weg wordt u geïnformeerd omtrent de stand van zaken in dit project.

Gevolgte procedure:

Portefeuillehouder: wethouder [REDACTED] (RO, grondexploitatie, bestemmingsplan en dergelijke).
Tweede verantwoordelijke: wethouder [REDACTED] (Grondtransacties, openbare werken en dergelijke).
Het voorstel is op 17 september 2018 besproken met de portefeuillehouder en met wethouder [REDACTED]. Beide wethouders zijn akkoord met het voorstel en hebben aangegeven dat het advies moet worden voorzien van een concrete vraagstelling aan het college. Dit is verwerkt.

Welke consequenties en gevolgen heeft dit advies?

Algemene gevolgen	: Ja , zie toelichting
Communicatieve gevolgen:	: Nee
Financiële gevolgen:	: Ja , zie toelichting
Informatieve gevolgen:	: Nee
Juridische gevolgen:	: Ja , zie toelichting
Personele en organisatorische gevolgen:	: Nee , binnen bestaande formatie
Inkoop	: Nee

Conceptbesluit:

Door middel van dit advies wordt u op de hoogte gesteld van de stand van zaken op dit moment inzake de herontwikkeling van de oude Seinpaal en wordt u gevraagd kennis te laten nemen van de residuele grondwaardeberekening van de [REDACTED], zoals verwoord in het rapport d.d. 10 september 2018 (zie [bijlage 5](#)). Gevraagd wordt of de behandelend ambtenaar formeel mag reageren op het bod van woningbouwvereniging [REDACTED] door de grondwaarde die volgt uit de gemaakte residuele benadering als voorwaarde te stellen voor prijsovereenstemming.

Verdere procedure:

Voorstel wordt niet doorgeleid naar de gemeenteraad. Geplande raadsvergadering: niet van toepassing.

Taxatie

In april 2014 is door [redacted] een taxatie uitgevoerd waarbij drie functies zijn getaxeerd, te weten:

- koopappartementen;
- sociale huurappartementen;
- sportschool.

Een sportschool levert de hoogst getaxeerde opbrengst op.

[redacted] heeft in 21 oktober 2014 (zie bijlage 1) een bod neergelegd van € 800.000,-- voor de grond en de opstal van sporthal de Seinpaal, onder de volgende voorwaarden:

- het bod is onderhevig aan de goedkeuring van de Raad van Toezicht;
- levering vindt plaats in de overdrachtsbelasting;
- de gemeente Edam-Volendam geeft een schone grondverklaring af;
- de sporthal is vrij van asbest;
- er wordt een bouwvergunning afgegeven voor een bouwplan van circa 40 appartementen;
- er is overeenstemming met de omwonenden;
- er is overeenstemming over het parkeren.

Het bod van [redacted] komt overeen met de getaxeerde waarde. Daarom is [redacted] steeds gehanteerd als potentiële koper. Aangezien binnen deze bieding geen duidelijke demarcatie is aangebracht omtrent de sloop, het bouw- en woonrijp maken en de relatie met de fiscale uitgangspunten is aan de [redacted] gevraagd de bieding nogmaals duidelijk uiteen te zetten.

NB: De [redacted] heeft per e-mail d.d. 26 september 2016 aangegeven dat zij voornemens zijn 38 sociale woningen te ontwikkelen (zie bijlage 2: e-mail d.d. 26-09-2016 met de daarbij behorende tekeningen van [redacted] d.d. 14 oktober 2014, waar het uitgangspunt 38 woningen is en het ruimtelijk programma van eisen van de [redacted] gebaseerd op 38 woningen). Op 21 oktober 2014 heeft [redacted] per e-mail een bod uitgebracht, dit bod is dus feitelijk gebaseerd op de ontwikkeling van 38 woningen.

Aangepaste bieding

Op 21 juni 2018 (bijlage 3) heeft [redacted] de demarcatie gecommuniceerd van de bieding voor de grond ter grootte van € 800.000,- excl. BTW onder de volgende voorwaarden;

- de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn voor de gemeente;
- levering in de BTW, mogelijk dat in een later stadium qua belasting, samen met de gemeente naar een optimalisatie gezocht wordt;
- de gemeente sloop de Seinpaal;
- na de sloop dient er door de gemeente een asbestinventarisatie van de grond plaats te vinden;
- indien blijkt dat er asbest in de grond wordt aangetroffen, dan zijn de saneringskosten van die “verborgen asbest” voor rekening van de verkoper;
- er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte verhoogde gehalten verontreinigde stoffen aangetroffen;
- de aangetroffen verhogingen zijn echter dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. De verkoper vrijwaart de koper voor schade en kosten die verband houden met na de eigendomsoverdracht te constateren bodemverontreiniging, anders dan uit voornoemd rapport blijkt;
- akte van levering wordt gedaan uiterlijk twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de 50 appartementen (bijlage 4: nieuw schetsontwerp) onherroepelijk is geworden.
- als er minder appartementen gerealiseerd worden zal naar ratio een verrekening van de grondprijs plaatsvinden.

Residuele waarde

Conform de Nota grondbeleid heeft de [redacted] - in opdracht van de gemeente Edam-Volendam - de residuele grondwaardebepaling voor het project berekend op basis van 50 appartementen. Het officiële rapport is als bijlage 5 bij dit voorstel gevoegd. Onderstaande residuele berekening houdt rekening met de bovenstaande demarcatie.

Volgens de stichtingskostenmatrix zou:

• het grond bod moeten bedragen	€ 422.673,--
• de civiele kosten (sloop, bouw- en woonrijp)	€ 663.197,--
• de voorbereiding, directievoering en toezicht op civiel	€ 99.480,--
• de planontwikkelkosten civiel / stedenbouwkundig	€ 66.320,--
• de onderzoekskosten	€ 15.000,--
Totaal excl. BTW	€ 1.266.670,--

Het verschil tussen het bod uit 21 juni 2018 en de residuele berekening bedraagt derhalve € 1.266.670,-- excl. BTW - € 800.000,-- = € 466.670,-- excl. BTW.

De boekwaarde op de oude Seinpaal bedraagt per heden € 36.220,-- excl. BTW.

De verkoopwaarde zou derhalve € 466.670,-- excl. BTW + € 36.220,-- excl. BTW = € 502.890,-- excl. BTW moeten bedragen.

Kijkende naar de stichtingskostenmatrix kunnen er namens de gemeente de volgende bedragen in mindering worden gebracht in de onderhandeling om dicht bij elkaar te komen, te weten:

- planschade (risico [redacted] J) zou op € 0,- kunnen worden gezet = -/- € 50.000,--
 - planontw. kosten is deels civiel (gemeente 1/3 deel) en deels stedenbouwkundig [redacted] J = -/- € 44.500,-- (33%)
- Totaal excl. BTW -/- € 94.500,--

De residuele berekening van de waarde van de gronden komt dan op € 1.208.390,-. **Het verschil ten opzichte van het bod wordt hiermee teruggebracht naar € 408.390,-- excl. BTW**

De oorspronkelijke bieding van [redacted] J van 21 oktober 2014 bedroeg € 800.000,-- excl. overdrachtsbelasting voor 38 woningen waarbij de sloop door [redacted] J zou worden betaald. Als dit wordt geëxtrapoleerd naar de huidige uitgangspunten komt men op het volgende:

- verschil in aantal woningen € 800.000,-- / 38 woningen = € 21.000,--
nu 50 woningen verschil 12 * € 21.000,-- = € 252.000,--
 - sloopkosten de oude Seinpaal = € 53.200,--
- Totaal excl. BTW € 305.200,--

Ervan uitgaande dat [redacted] J de handen op elkaar krijgt € 305.200,-- excl. BTW bovenop de € 800.000,-- te bieden, totaal € 1.105.200,-. dan wordt het tekort teruggebracht tot € 103.190,-- excl. BTW. De [redacted] J heeft tot op heden nog niet teruggekoppeld of deze verhoging van het bod ook daadwerkelijk wordt gedaan.

Alternatieve benadering

Wanneer het uitgangspunt is dat [redacted] J zelf sloopt, het terrein ontruimt, en het riool aanlegt, en het planschaderisico neemt, dan wordt de residuele grondwaarde als volgt:

- het grond bod moeten bedragen € 422.673,--
 - de civiele kosten (woonrijp) € 532.467,--
 - de voorbereiding, directievoering en toezicht op civiel € 99.480,--
 - de planontwikkelkosten civiel / stedenbouwkundig € 66.320,--
 - de onderzoekskosten € 15.000,--
- Totaal excl. BTW € 1.135.940,--

Het verschil tussen het bod uit 21 juni 2018 en de residuele berekening bedraagt derhalve € 1.135.940,-- excl. BTW - € 800.000,-- = € 335.940,-- excl. BTW.

De boekwaarde op de oude Seinpaal bedraagt per heden € 36.220,-- excl. BTW.

De verkoopwaarde zou derhalve € 335.940,-- excl. BTW + € 36.220,-- excl. BTW = € 371.710,-- excl. BTW moeten bedragen.

Kijkende naar de stichtingskostenmatrix kunnen er namens de gemeente de volgende bedragen in mindering worden gebracht in de onderhandeling om dicht bij elkaar te komen, te weten:

- planschade (risico [redacted] J) zou op € 0,- kunnen worden gezet = -/- € 50.000,--
 - planontw. kosten is deels civiel (gemeente 1/3 deel) en deels stedenbouwkundig [redacted] J = -/- € 44.500,-- (33%)
- Totaal excl. BTW -/- € 94.500,--

De residuele berekening van de waarde van de gronden komt dan op € 1.077.660,-. **Het verschil ten opzichte van het bod wordt hiermee teruggebracht naar € 277.660,-- excl. BTW**

Ervan uitgaande dat [redacted] J de handen op elkaar krijgt € 305.200,-- excl. BTW bovenop de € 800.000,-- te bieden, totaal dan € 1.105.200,-. dan wordt het tekort opgeheven. De [redacted] J heeft tot op heden nog niet teruggekoppeld of deze verhoging van het bod ook daadwerkelijk wordt gedaan.

Planologie

De oude Seinpaal ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Nieuw-Volendam. De herziening van dit bestemmingsplan is in voorbereiding. Conform het vigerende bestemmingsplan heeft de hal de bestemming sport, naast de hal liggen groenstroken en daarnaast geldt de bestemming verkeer. De herontwikkeling naar woningbouw is in strijd met de vigerende bestemmingen.

Medewerking kan worden verleend door middel van:

- een projectafwijkingbesluit;
- het opstellen van een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie;
- meeliften met de bestemmingsplanherziening bestemmingsplan Nieuw-Volendam.

Getracht is om het project mee te laten liften met de bestemmingsplanherziening van het bestemmingsplan “Nieuw-Volendam”, maar al gauw werd duidelijk dat de planning hiervan in gevaar komt, omdat de voortgang van de ontwikkeling vertraging opliep door de discussie rondom het grondbeleid die gestart is op een ander project “de Blokwhere”.

Het geniet de voorkeur een postzegelbestemmingsplan op te stellen voor deze locatie. Met [REDACTED] is afgesproken dat zij een ruimtelijke onderbouwing aanleveren voor het nieuwe postzegelbestemmingsplan, bij voorkeur bij dezelfde partij die de bestemmingsplanherziening van het plan “Nieuw-Volendam” opstelt.

De [REDACTED] heeft de opdracht opgeschort afwachende de uitkomst inzake de discussie rondom het grondbeleid. Deze discussie is wat de gemeente betreft afgerond met de vaststelling van de Nota grondbeleid.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan dienen diverse onderzoeken te worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld op het gebied van ecologie, archeologie, bodem, lucht, geluid, externe veiligheid, verkeer etc. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar (zie artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening).

Geluid

De weg grenzend aan het te bouwen appartementencomplex, de Dijkgraaf de Ruiterslaan, heeft een maximale snelheid van 50 km/uur. 50 km/uur wegen zijn gezoneerde wegen. Dit houdt in dat nieuwbouw binnen de zone (hier: 200 meter vanaf de as van de weg) een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) op de gevel heeft. De maximale ontheffingswaarde in stedelijk gebied met een aanwezige weg is 63 dB(A). Uit een indicatieve berekening met het programma Geomilieu V4.30 blijkt dat het geluid op de gevel van het te bouwen appartementencomplex, afkomstig van onder andere de Dijkgraaf de Ruiterslaan, ongeveer 58 dB(A) zal bedragen. Bij deze berekening dient gebruik gemaakt te worden van de situatie over 10 jaar na bouw. Hierbij is het jaar 2028 gekozen. Per jaar vanaf 2018 wordt rekening gehouden met een toename van het aantal verkeersbewegingen met 1,5%. De geluidbelasting van 58 dB(A) houdt in dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB(A) wordt niet overschreden. In dit geval dient een hogere waarde besluit genomen te worden. Burgemeester en Wethouder zijn bevoegd deze vast te stellen. Een hogere waarde mag het bevoegd gezag enkel verlenen wanneer toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend is of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Intentieovereenkomst

Om partijen zekerheid te bieden inzake de gemaakte kosten tijdens de onderhandelingen rondom de verkoop van de grond en het opstarten van onderzoeken ten behoeve van de planvorming en het vervaardigen van het bestemmingsplan is op 11 juli 2018 een concept intentieovereenkomst toegezonden aan [REDACTED], conform hetgeen was afgesproken twee weken daarvoor. Aan [REDACTED] is gevraagd deze te beoordelen en te komen met eventuele op- of aanmerkingen, opdat deze overeenkomst in de week van 16 juli 2018 kon worden ondertekend. Eind juli 2018 heeft een overleg plaatsgevonden met [REDACTED] om na te vragen of de intentieovereenkomst akkoord was. Daarop is gereageerd dat deze inhoudelijk akkoord was, maar dat deze door de directie niet mocht worden ondertekend afwachende de uitkomst inzake de discussie rondom het grondbeleid. Deze discussie is echter met de vaststelling van de Nota grondbeleid afgerond.

Daarnaast heeft [REDACTED] aangegeven dat er verder geen acties mogen worden ondernomen, noch geld mag worden uitgegeven ten behoeve van het project alvorens de discussie inzake het grondbeleid is beslecht. Hierdoor vindt inmiddels 6 weken vertraging plaats op de bedachte planning.

Openstaande acties

Alles samenvattende dienen de volgende acties te worden afgerond:

- ondertekenen intentieovereenkomst;
- prijsonderhandelingen teneinde overeenstemming te bereiken rondom de koop;
- opstellen en ondertekenen koopovereenkomst;
- opstellen en ondertekenen anterieure overeenkomst;
- opstellen bestemmingsplan en het in procedure brengen daarvan;
- het aanvragen van een omgevingsvergunning inzake de sloop van de oude Seinpaal;
- het aanvragen van een omgevingsvergunning inzake de nieuwbouw van een woongebouw met 50 appartementen ten behoeve van sociale woningbouw;
- de realisatie van de sloop en nieuwbouw.

Algemene gevolgen, belangenafweging, context en maatschappelijke meerwaarde: ja

Woonvisie

In de Woonvisie staan alle te verwachten nieuwbouwplannen voor de gemeente voor de periode 2017-2021. In de Woonvisie is de herontwikkeling van de Seinpaal als zacht plan opgenomen met een woningproductie van 36 woningen in 2018. Het huidige plan van [REDACTED] op deze locatie voorziet in 50 sociale huurappartementen aan de Wester Ven, hetgeen door de gemeente wordt gedragen. Dit woonprogramma is in lijn met de gesignaleerde behoefte op de woningmarkt op dit moment, te weten de starters, jonge kleine huishoudens en gezinnen (conform de Woonvisie en coalitieakkoord). Gelet op de demografische ontwikkeling en het nieuwe woningmarkt behoefte onderzoek blijkt dat ook behoefte is aan geschikte woningen ten behoeve van (mobilele) senioren.

Wat draagt dit voorstel bij aan onze ambities?

Duurzaamheid

Per 1 juli 2018 dient er gasloos te worden gebouwd. Verder geeft de [REDACTED] onder andere in haar missie aan dat de focus ook op investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid ligt; dit sluit goed aan bij het project duurzaamheid.

Klimaatadaptatie in relatie tot hittestress

Het huidige parkeerterrein rondom de sporthal bestaat voornamelijk uit betonmaterialen dat langdurig de warmte vasthoudt en langzaam afstaat. Ter voorkoming van hittestress in de zomer maanden kan mogelijk alleen het parkeren aan de rand ingericht worden met groen doorlatende graskeien. De andere parkeerplaatsen, direct in de woonomgeving van het nieuwe gebouw, zullen meer schaduw ondervinden van de bomen die in het groenstrookje geprojecteerd zijn. Het beste kan hier een plataan, net als de rest van het bestaande parkeerterrein worden geplaatst. Deze beschikken over een zeer forse omvang.

Het gebouw zelf zou, vanwege de symmetrie, hetzelfde moeten worden gehouden als het reeds bestaande appartementencomplex. De appartementen zijn noord georiënteerd; gelet hierop zijn de appartementen minder aan opwarming onderhevig.

Relatie met het Programmaplan

Verder is in het Programmaplan 2018-2022 als doelstelling aangegeven te streven naar actualisatie van de bestemmingsplannen. Bij die actualisering van bestemmingsplannen is daarbij de inzet zo veel mogelijk flexibilisering en deregulering na te streven. Als voorbereiding daarop is reeds de "Nota flexibilisering bestemmingsplannen" opgesteld, deze nota is in dit kader van belang.

Financiële gevolgen: ja

In het voorstel is aangegeven dat de boekwaarde op de oude Seinpaal per heden € 36.220,-- excl. BTW bedraagt. Dit is afgestemd met [REDACTED], afdeling Financiën d.d. 28-06-2018. Verder is in het voorstel een residuele waardeberekening opgenomen een en ander is opgesteld in lijn met de Nota grondbeleid 2018-2022.

Staatssteun

Recentelijk is de Nota grondbeleid vastgesteld door gemeenteraad. Hierin staat verwoord dat woningbouwcorporaties niet meer steun mogen verwachten dan noodzakelijk is (conform het gestelde in de Woningwet). De residuele berekening voor het gewenste sociale woningbouwprogramma is conform deze uitgangspunten opgezet, dus met als

Onderwerp: Stand van zaken herontwikkeling oude Seinpaal

uitgangspunt de gestelde grenzen aan sociale huur. Een lager bod accepteren, dan zoals berekend in de opgestelde taxatie, kan dus tot gevolg hebben dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Juridische gevolgen: ja

Wanneer een ontwerp-bestemmingsplan in procedure wordt gebracht kan een ieder gedurende zes weken een zienswijze indienen bij de gemeenteraad tegen het plan. Vervolgens kan tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad door een belanghebbende beroep worden ingediend inzake het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uit de uitspraak zal blijken of het plan juridisch houdbaar is.

De procedure ten aanzien van het hogere waarde besluit en het bestemmingsplan lopen in principe gelijk op. Aandachtspunt is wel dat het college het vaststellingsbesluit hogere waarde moet nemen vóór het ruimtelijk besluit (het bestemmingsplan). Tegen het ontwerpbesluit hogere waarde kan een belanghebbende gedurende zes weken een zienswijze indienen bij uw college, daarna kan beroep in eerste en enige aanleg worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel

Door middel van dit advies wordt u op de hoogte gesteld van de stand van zaken op dit moment inzake de herontwikkeling van de oude Seinpaal en wordt u gevraagd kennis te laten nemen van de residuele grondwaardeberekening van de [REDACTED] , zoals verwoord in het rapport d.d. 10 september 2018 (zie [bijlage 5](#)). Gevraagd wordt of de behandelend ambtenaar formeel mag reageren op het bod van woningbouwvereniging [REDACTED]  door de grondwaarde die volgt uit de gemaakte residuele benadering als voorwaarde te stellen voor prijsovereenstemming.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen