

Toelichting (niet wezenlijke) wijzigingen Peperklip Schiedam

De Peperkliplocatie betreft een te ontwikkelen locatie te Schiedam die op hoofdlijnen (een visie) is aanbesteed met een concurrentiegerichte dialoog. De samenwerkingsovereenkomst is in 2022 aan winnaar Ballast Nedam Development (BND) gegund. Samen met de gemeente heeft BND na gunning een Haalbaarheidsonderzoek gedaan om te onderzoeken of het project haalbaar was. Daarna heeft BND haar visie in een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp uitgewerkt.

De ontwikkeling omvatte blijkens het Ontwikkelpaspoort een omvangrijk programma: een basisschool, een kinderdagopvang, een sportvoorziening, een maatschappelijk centrum, een plek voor welzijnsorganisaties (huisarts, fysio), woningbouw en verbetering en aanpassing van de openbare ruimte.

Ten opzichte van het Ontwikkelpaspoort zoals dat bij de dialoog is gehanteerd, zal bij de realisatie door BND een drietal wijzigingen worden doorgevoerd. De gemeente is van mening dat deze wijzigingen inherent waren aan de opdracht om de visie tot een haalbare ontwikkeling uit te werken en er, gelet op de Aanbestedingswet 2012, geen sprake is van wezenlijke wijzigingen. Desalniettemin beoogt de gemeente met deze aankondiging transparant te zijn over de resultaten van de ontwikkeling

1. Aanpassing bouwhoogte

Onderdeel van het Ontwikkelpaspoort was de mogelijkheid om van de maximale bouwhoogte (37 meter) af te wijken, onder de voorwaarde dat een gelijkwaardige of betere oplossing zou worden geboden. BND heeft bij de uitwerking van het ontwikkelplan een verdichtingsslag gemaakt, zodat er meer woonprogramma kan worden gerealiseerd. Dit vereist een groter volume bij het zogenaamde bouwblok Noord, zodat daar de bouwhoogte wordt verhoogd tot 54 meter. Daartegenover staat dat elders binnen het plan de bouwhoogte juist is verlaagd ten opzichte van het Ontwikkelpaspoort. Per saldo is het totale bouwvolume dat wordt gerealiseerd niet anders dan zoals meegegeven in het Ontwikkelpaspoort. BND heeft bovendien aangetoond dat de ontwikkeling op deze manier past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

2. Wijziging GBO

In het ontwikkelpaspoort was als vertrekpunt meegegeven dat de te ontwikkelen woningen minimaal 70 m² GBO moesten zijn. Ook hiervoor gold dat van het bepaalde in het Ontwikkelpaspoort mocht worden afgeweken indien een gelijkwaardige of betere oplossing zou worden aangeboden en/of uitgewerkt. BND heeft bij het haalbaarheidsonderzoek en in het kader van de uitwerking geconstateerd dat 70m² GBO voor een deel van de doelgroep te groot (en te duur) is en er in de markt juist veel behoefte aan een grotere differentiatie in het aanbod bestaat. Aldus zal BND de woningen zo realiseren dat het gemiddelde van de woningen 70m² GBO bedraagt, waarbij de woningen minimaal 50 m² GBO zullen hebben.

3. Budgetverruiming

In de gunningsleidraad is € 7,9 miljoen meegegeven voor de realisatie van het maatschappelijk centrum (prijsspeil 2022). Als gevolg van de onder 2) bedoelde grotere differentiatie in het aanbod, van het toevoegen van 500 m² extra en van de indexatie overeenkomstig de CPI-index (consumentenprijzen-index) op het prijspeil van het maatschappelijk centrum per datum september 2024, is sprake van verhoging van de stichtingskosten van het maatschappelijk centrum van € 7,9 miljoen (prijsspeil juni 2022), naar € 10.500.000,= (prijsspeil augustus 2024). Door de aanpassingen van het ontwikkelplan in bovenvermelde zin, zoveel mogelijk binnen de kaders en voorschriften van het ontwikkelpaspoort, worden de belangen van woningzoekenden, de binnen het ontwikkelgebied gelegen basisschool en sportzaal, van de gemeente Schiedam en van opdrachtnemer het beste gediend. De directe nabijheid van het hoogwaardige OV-knooppunten Schiedam Centrum maakt de locatie extra aantrekkelijk voor woningzoekenden. Door de verhoging van de maximale bouwhoogte worden meer woningen toegevoegd dan mogelijk was in de oorspronkelijke uitvraag.

De wijzigingen zoals hiervoor bedoeld vallen binnen de reikwijdte van de flexibiliteit die het ontwikkelpaspoort en het recht bieden, zodat een wijziging van opdrachtnemer niet aan de orde is omdat primair sprake is van wijzigingen die op grond van de aanbestedingsstukken mogelijk is en er daarnaast, voor zover daaraan wordt toegekomen, sprake is van toegestane wijzigingen in de zin van art. 2.163d Aw 2012. Wijziging van opdrachtnemer zou hebben geleid tot ongewenste, langdurige vertraging, die op haar beurt leidt tot buitengewoon veel ongemak voor woningzoekenden, tot onnodige en aanzienlijke kostenstijgingen, aanzienlijk ongemak bij de gemeente en de basisschool (die, net als de sportzaal, dringend aan vervanging toe is) en leidt daarnaast, gezien de al verrichte inspanningen door zowel de gemeente Schiedam als ontwikkelaar en in termen van zowel arbeid als tijd als geld, tot kapitaalvernietiging: een groot deel daarvan zal, omdat deze daar geen gebruik van zal maken, voor niets zijn geweest bij verandering van opdrachtnemer. Daarnaast is sprake van verbondenheid en samenhang met een ander project: het project Peperklip levert tevens een bijdrage aan het project van de naastgelegen ondertunneling van het spoor. Bij een verandering van opdrachtnemer bij het project Peperklip is er aanzienlijk ongemak en een aanmerkelijk risico op aanzienlijke kostenstijgingen bij deze ondertunneling.

De voorgaand vermelde feiten betreffen alle bijzonder ongewenste effecten, als gevolg waarvan een verandering van opdrachtnemer daardoor en daarmee om alleen al economische redenen onmogelijk wordt gemaakt.

4. Bezwaartermijn

De gemeente zal 20 kalenderdagen na datum van onderhavige publicatie voorbereidingen treffen voor het aangaan van een overeenkomst inclusief deze wijzigingen, tenzij vóór afloop van de hiervoor genoemde 20 kalenderdagetermijn tegen dit voornemen een kort geding aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam. De hiervoor genoemde termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken, waaronder mede te begrijpen een vordering tot schadevergoeding, jegens de gemeente worden gemaakt. De gemeente Schiedam en haar opdrachtnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen tot het aangaan van een overeenkomst inclusief deze wijzigingen zou worden opgekomen.