

Project Defensie-eiland

Voortgangsrapportage maart - augustus 2012

<i>Projectnaam:</i>	Defensie-eiland
<i>Bestuurlijk opdrachtgever:</i>	M.J. Schreurs
<i>Ambtelijk opdrachtgever:</i>	J. Zwaneveld
<i>Projectleider:</i>	R. Broekmeulen
<i>Rapportageperiode:</i>	maart-augustus 2012
<i>Vastgesteld in regiegroep:</i>	1 oktober 2012

Inhoud:

1. Inleiding
2. Projectdoelen en voortgang
3. Samenvatting voortgangsrapportage
4. Communicatie
5. Financiën
6. Risicomanagement

Bijlage

Knipselkrant Defensie-eiland

1. Inleiding

Op basis van het (meerjaren)projectplan wordt jaarlijks een projectjaarplan opgesteld. Het jaarplan wordt via de regiegroep Defensie-eiland door de directie vastgesteld en maakt deel uit van het afdelingsplan Ruimte.

Op basis van het jaarplan worden door het college van B&W de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld aan de projectleiding.

Periodiek wordt met voortgangsrapporten verantwoording afgelegd door de projectleiding aan de regiegroep Defensie-eiland, die vervolgens ter informatie aan college van B&W en raadscommissie worden toegezonden.

Met Planning en Control is vanwege de budgetcyclus het volgende schema afgesproken:

	1^e voortgangsrapportage	2^e voortgangsrapportage	3^e voortgangsrapportage
Aanleveren	3 ^e week maart	4 ^e week september	4 ^e week januari
Inhoud	januari + februari	maart t/m augustus	september t/m december

Deze voortgangsrapportage gaat over de periode maart - augustus 2012.

2. Projectdoelen 2012 en voortgang maart-augustus

Projectjaarplan 2012

In het projectjaarplan 2012 zijn de te behalen projectresultaten bepaald en op basis daarvan is een raming gemaakt van alle kosten in 2012. In overleg met de betrokken afdelingen is er een urenraming gemaakt voor de te verrichten werkzaamheden. De benodigde capaciteit is toegekend door de afdelingshoofden.

Het projectjaarplan 2012 is in december 2011 behandeld in de regiegroep Defensie-eiland en vervolgens in opgenomen in het afdelingsplan van de afdeling Ruimte.

Projectdoelen

Het initiatief voor de verdere planuitwerking ligt, net als in 2011, in belangrijke mate bij de ontwikkelaar. Zo moet de ontwikkelaar in 2012 zorgen voor:

- integrale uitvoeringsvoorbereiding en vergunningaanvragen;
- uitvoeren van de saneringsbeschikking voor fase 2;
- uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar woningontwerpen en verkooptekeningen voor Defensie-eiland Noord;
- opstellen van een Inrichtingsplan openbare ruimte voor het noorden en midden van het eiland;
- ondersteuning van de bestemmingsplanprocedure;
- slopen en bouwrijp maken;
- een goede communicatie over alle bovenstaande activiteiten

Bovenstaande werkzaamheden moet de ontwikkelaar uitvoeren binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. De formele rol van de gemeente is om te toetsen of de uitwerking binnen deze kaders plaatsvindt en daarnaast te zorgen voor de nodige (bestuurlijke) besluitvorming.

<i>Doel:</i>	<i>Prestatie indicatoren</i>	<i>Streefwaarden 2012</i>	<i>Bijgestelde Streefwaarden</i>
1. Helder financieel kader	Jaarlijkse actualisatie GREX op basis van grondbieding en fasering en laten vaststellen door de gemeenteraad	April 2012 – college Juni 2012 – raad	Gereed Gereed
2. Planontwikkeling Defensie-eiland (- > de Wasserij CV is initiatiefnemer, gemeente toetst en adviseert)	a. Opstellen DO en inrichtingsplan Defensie-eiland Noord b. Indienen bouwaanvraag Defensie-eiland Noord c. Start verkoop d. Start bouw (bij voldoende verkoop)	a. Februari gereed b. Augustus c. Maart d. Oktober	a. Mei gereed b. Deels april, deels nov. c. 11 juni d. voorjaar 2013
3. Planologisch kader	a. Ontwerp bestemmingsplan in College b. Ter inzage legging (zienswijzen) c. Bestemmingsplan vastgesteld	a. Januari b. Februari-maart c. Mei 2012	a. april b. april-mei c. 27 sept
4. Sanering (- > de Wasserij CV is initiatiefnemer, gemeente toetst en adviseert)	a. Start sanering mobiele/immobiele verontreiniging en oliespots b. Start in situ sanering (duur: 4 jaar)	a. April b. Juni 2012	a. 29 aug b. eind okt
5. Promotie /communicatie	a. Organiseren informatieavonden b. Bewoners informeren.	a. 2-maandelijks b. voortdurend	a. Regelmatig b. Voortdurend
6. Risicoanalyse	Opstellen/actualiseren risicoanalyse	Maart	April

Ad 2: Stedenbouwkundig Plan

Naar aanleiding van marktconsultaties en het doorrekenen van de bouwkosten van de gebouwen werd het stedenbouwkundig plan door De Wasserij CV steeds opnieuw bijgesteld en aangepast. De definitieve versie is in april, samen met het ontwerpbestemmingsplan, door het College van burgemeester en wethouders goedgekeurd. Voor twee gebouwen op Defensie eiland Noord is al een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de andere gebouwen zal dat in dit najaar gebeuren. De omgevingsvergunningen kunnen pas worden verleend als het bestemmingsplan definitief is, circa 6 weken na de vaststelling door de Gemeenteraad.

Ad 3: Planologie

Van 12 april tot en met 23 mei 2012 lag het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Er is voor gekozen om voor de plandelen Midden en Zuid, die pas over enige aren worden ontwikkeld en gebouwd, een flexibel bestemmingsplan op te stellen. Voor het plandeel Noord is het bestemmingsplan wat exacter omschreven. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 370 bezwaren binnengekomen. Het zijn vooral bezwaren tegen de hoogteaccenten van respectievelijk 24 en 21 meter. In de zomermaanden is hard gewerkt aan de beantwoording van al deze bezwaren in een Nota van Beantwoording. Deze Nota wordt op 13 september behandeld in de Commissie Ruimte (er is dan ruimte voor insprekers) en op 27 september, tezamen met het bestemmingsplan zelf, in de Raad.

Op 6 februari is de sloopvergunning voor een groot deel van de opstallen op het Defensie eiland verleend. De sloop is op 29 maart gestart en wordt begin september afgerond.

Ad 4: Sanering

In januari 2012 is de saneringsbeschikking en de Waterwetvergunning ten behoeve van de sanering verleend. Voordat er echt begonnen kan worden moet er een uitvoeringsplan worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Provincie Utrecht. Op 22 augustus is het eerste uitvoeringsplan goedgekeurd. Het betreft de sanering van 3 oliespots op het Defensie eiland Noord. Op 29 augustus start deze sanering. Op de avond van 29 augustus organiseert De Wasserij CV een informatieavond over de sanering voor omwonenden.

De in situ sanering, dat wil zeggen de sanering van de VOCl verontreinigingen, zal starten in de laatste week van oktober. De beschikking van de Provincie uit 2008 gaf aan dat er uiterlijk op 4 juni 2012 gestart moest worden met deze sanering, maar de Provincie heeft het uitstel goedgekeurd. Ook het College heeft dit uitstel goedgekeurd. De vertraging heeft geen invloed op de verleende subsidies. Overigens heeft de Wasserij CV hiermee toegezegd dat zij zullen starten met de in situ sanering, ongeacht of het bestemmingsplan Defensie eiland op dat moment onherroepelijk is. Een risico op extra vertraging is daarmee weggenomen.

3. Samenvatting voortgangsrapportage maart-augustus 2012

De planontwikkeling, en daarmee ook het bestemmingsplan en communicatietraject, hebben enige maanden vertraging opgelopen. In de afgelopen 6 maanden zijn er toch resultaten geboekt. Het Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld, het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en wordt eind september voorgelegd aan de raad.

De verkoop van het plandeel Noord is in juni gestart: het betreft 69 woningen, waarvan 25 appartementen. Nu, eind augustus, zijn er 6 koopcontracten getekend en op 30 woningen is een optie genomen.

De sloop van de opstallen van het Defensie eiland is vrijwel afgerond en eind augustus is de bodemsanering gestart

4. Communicatie

Bouwcafé

Op 19 maart 2012 organiseerde De Wasserij CV samen met Sita en Hein Heun een bouwcafé in De Dam over de start van de sloop en de saneringswerkzaamheden. Alle omwonenden en betrokken instanties werden hiervoor persoonlijk uitgenodigd. Ook de pers werd geïnformeerd over de start sloop.

Eilandkrant

De tweede Eilandkrant, met informatie over de planning, de nieuwe invulling van het Defensie-eiland en beeldmateriaal, werd in maart 2012 namens De Wasserij CV bezorgd bij onder andere alle omwonenden en betrokken partijen.

Sluiting parkeerterrein

Het parkeerterrein op het Defensie-eiland werd op 2 april 2012 gesloten. Medio maart heeft de gemeente hierover uitgebreid gecommuniceerd via brieven aan omwonenden en betrokken instanties, een persbericht, een artikel op de gemeentelijke informatiepagina in de Woerdense Courant en een bord ter plekke.

Tongvaren

Op het Defensie-eiland werd in één van de loodsen de zeldzame tongvaren gevonden. Op 13 april heeft wethouder Schreurs deze overhandigd aan de plaatselijke IVN, die de varens een nieuwe plek gaven bij de Brediusshuur. Diverse genodigden en ook de pers waren hierbij aanwezig.

Bestemmingsplan

Begin april ontving iedereen die gereageerd had op het voorontwerpbestemmingsplan, het eindverslag met de beantwoording. Vervolgens lag van 12 april tot en met 23 mei 2012 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Op 9 mei organiseerde de gemeente een inloopavond in De Dam om dit toe te lichten. Alle omwonenden en betrokken partijen ontvingen per brief een uitnodiging. Ook werd de avond breder aangekondigd in de Woerdense Courant. Er kwamen meer dan 120 bezoekers. In de periode mei-augustus heeft de gemeente de circa 370 zienswijzen beantwoord die waren ingediend.

Presentatie raad

Op 19 april 2012 gaven gemeente en De Wasserij CV een presentatie over het stedenbouwkundig plan aan de raad. De reacties waren positief.

Start verkoop

Op maandag 11 juni 2012 organiseerde De Wasserij CV een grote verkoopmanifestatie in Het Kasteel. Deze bijeenkomst trok ruim 400 geïnteresseerden, er werden 175 brochures verstrekt en er kwamen 150 aanvragen binnen via de website www.defensie-eilandherleeft.nl. Wethouder Schreurs nam een groot exemplaar van de verkoopbrochure in ontvangst.

Aankondiging saneringswerkzaamheden en bouwcafé

De Wasserij CV heeft begin juli per brief alle omwonenden en betrokken instanties geïnformeerd over voorbereidende werkzaamheden voor de sanering en over een bouwcafé na de zomervakantie.

Werkgroep communicatie

Ontwikkelaar en gemeente werken nauw samen in een werkgroep communicatie. De Wasserij CV heeft een marketingcommunicatieplan opgesteld voor het Defensie-eiland, waar ook de gemeente bij betrokken is geweest. Aan de hand van dit plan vindt in de werkgroep communicatie maandelijks afstemming plaats van de totale gebiedscommunicatie (activiteiten, doelgroepen, middelen, planning). De gemeente richt zich daarbij primair op de publieke communicatie, de ontwikkelaar richt zich primair op de marketingcommunicatie. Daarbij wordt gewerkt met een uitgebreide communicatiekalender.

Bouwborden

De ontwikkelaar heeft in de periode maart-augustus twee grote bouwborden op het Defensie-eiland geplaatst.

Websites

De Wasserij CV heeft uitgebreide informatie over de verkoop geplaatst op haar website www.defensie-eilandherleeft.nl. Op deze website is ook een promotiefilmpje te zien met onder anderen wethouder Martin Schreurs en projectleider Rachel Broekmeulen. De gemeente heeft op www.woerden.nl de pagina's over het Defensie-eiland geactualiseerd.

5. Financiën

In november 2008 heeft de Raad ingestemd met de gunning aan Blauwhoed. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan optimalisatie van het plan en de grondbieding. Dit heeft geleid tot een verdubbeling van het grondbod. Daarnaast zijn er diverse subsidies aangevraagd en verleend voor de ontwikkeling van het Defensie eiland. Hiermee is de financiële doelstelling weliswaar niet behaald, maar is het tekort wel afgenomen.

In totaal is tot nu toe voor 2.5 miljoen aan subsidiegelden gerealiseerd. De komende jaren wordt nog circa 1,2 miljoen aan subsidie verwacht.

Bij de behandeling van de begroting van 2010 is een voorziening in de algemene dienst opgenomen ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland van € 5,0 mln (netto contant per 1 januari 2009). Daarnaast is bij de vaststelling van de grondexploitatie Defensie eiland 2010 is een extra voorziening getroffen van ca. 7.4 miljoen op eindwaarde uit de algemene reserve grondbedrijf.

Zoals aangegeven in de paragraaf grondbeleid bij de begroting 2012 blijft het project in financieel en juridisch opzicht een risicovol project voor de gemeente. Een strakke sturing en "marsroute" voor dit project is van belang om de risico's voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken. In januari 2011 is een aanvullende overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om nadere afspraken vast te leggen.

Voor de realisatie van de openbare parkeervoorziening op het Defensie-eiland voor 85 parkeerplaatsen, waarin ook compensatie voor de plaatsen rond het Kasteel is voorzien, is separaat krediet aangevraagd, dat op 30 juni 2011 door de Raad is verleend.

Planvoorbereidingskosten

Omdat het Defensie-eiland een groot tekort kent, worden de planvoorbereidingskosten zo laag mogelijk gehouden. Dit is mogelijk omdat een groot deel van de planvorming is overgedragen aan ontwikkelaar de Wasserij CV. In 2012 is er nog eens ca. 15 % extra bezuinigd op het budget.

6. Risicomanagement

Jaarlijks wordt er een risico-inventarisatie gedaan met de leden van de projectgroep. Hierin worden de belangrijkste risico's naar omvang en per fase benoemd, evenals de bijbehorende beheermaatregelen. Deze risico-inventarisatie is april 2012 geactualiseerd en daarna vastgesteld door de Regiegroep en het College van B en W. Deze risicoanalyse betrof de periode tussen het opstellen van Stedenbouwkundig Plan en ontwerp bestemmingsplan, en de start van de verkoop, dus de

periode januari – juni 2012. Door een integrale aanpak conform de richtlijn 'projectmatig werken' worden de risico's beheerst en geminimaliseerd.

Het grootste risico voor het Defensie eiland op dit moment is vertraging. Vertraging betekent renteverlies, vermindering van het maatschappelijk draagvlak, hogere planvoorbereidingskosten en mogelijk het verlies van subsidies. Onder andere door het benoemen van de kritische processen en daarop sterk te sturen wordt dit risico beheerst.

Andere risico's zijn:

- Eind 2012 zal blijken of de milieutechnische bodemgesteldheid extra kostenposten voor de gemeente kunnen betekenen.
- Draagvlak en imago: er zijn veel (370) bezwaren op het bestemmingsplan Defensie eiland binnengekomen. Deze hebben vooral betrekking op de hoogte accenten op het eiland.
- Na het opheffen van het DDW is gebleken dat een WKO systeem voor het Defensie eiland onvoldoende duurzaam en financieel moeilijk haalbaar is. De Raad zal hierover nog separaat over worden geïnformeerd. Het is nog niet duidelijk welke (financiële) gevolgen dit heeft voor het Defensie eiland.
- Capaciteit: de planvoorbereidingskosten worden zo laag mogelijk gehouden. Dit betekent dat de projectgroep Defensie eiland prioriteiten moet stellen. Niet alle acties en besluiten van de ontwikkelaar kunnen getoetst worden.