Project Defensie-eiland
Voortgangsrapportage
september - december 2012

Projectnaam:	Defensie-eiland
Bestuurlijk opdrachtgever:	M.J. Schreurs
Ambtelijk opdrachtgever:	J. Zwaneveld
Projectleider:	R. Broekmeulen
Rapportageperiode:	september-december 2012
Vastgesteld in regiegroep:	*27* februari 2013

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:

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

Deze voortgangsrapportage gaat over de periode september -december 2012.

2. Projectdoelen 2012 en voortgang september-december

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 lag, net als in 2011, in belangrijke mate bij de ontwikkelaar. Zo moest 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 moest 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.

Doel:	*Prestatie indicatoren*	*Streefwaarden 2012*	*Bijgestelde Streefwaarden*
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 (IP) Defensie-eiland Noord b. Indienen bouwaanvraag Defensie-eiland Noord c. Start verkoop d. Start bouw (bij voldoende verkoop)	a. Februari gereed b. Maart c. Maart d. Oktober	a. Mei DO gereed, IP in december b. Maart c. 11 juni d. Zomer 2013
3. Planologisch kader	a. Ontwerp bestemmingsplan in College b. Bestemmingsplan vastgesteld	a. Januari b. Mei 2012	a. April b. 27 September
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 oktober
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
De definitieve versie van het Stedenbouwkundig Plan is eind september, als onderdeel van het bestemmingsplan, door de Gemeenteraad vastgesteld. Het Inrichtingsplan, waarin onder andere het vervangen van alle beschoeiingen en kadeconstructies is opgenomen, is in december ambtelijk goedgekeurd. In het Inrichtingsplan ontbreekt nog een goed ontwerp voor de brug over de Singel. Dit wordt begin 2013 verder uitgewerkt. Zodra ook dit ontwerp ambtelijk gereed is, wordt het volledige Inrichtingsplan ter goedkeuring voorgelegd aan het College van b. en w.

Ad 3: Planologie
Op 27 september heeft de Gemeenteraad het bestemmingsplan Defensie eiland vastgesteld. Begin december is tegen dit besluit beroep aangetekend bij de Raad van State. In het voorjaar van 2013 zal de Raad van State een uitspraak doen in deze beroepszaak (de zitting is gepland op 19 maart 2013).

Voor twee gebouwen op Defensie eiland Noord is al in april 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd. In het voorjaar van 2013 worden deze aanvragen nader uitgedetailleerd, waarna een vergunning kan worden verleend.
Voor gebouw 2A, het gebouw vlakbij de nieuwe brug over de Singel, is de omgevingsvergunning eind 2012 verleend.

Begin 2012 is de sloopvergunning voor een groot deel van de opstallen op het Defensie eiland verleend. De sloop is eind maart gestart en begin september afgerond.

Ad 4: Sanering
Fase 1 sanering
Op 22 augustus is het eerste uitvoeringsplan voor de sanering door de Provincie Utrecht (het Bevoegd Gezag) goedgekeurd. Het betreft de sanering van 3 oliespots op het Defensie eiland Noord. Op 29 augustus is deze sanering gestart, nadat de omwonenden hierover tijdens een informatieavond zijn bijgepraat. Deze ontgraving is begin december 2012 afgerond.
Zowel in de te slopen gebouwen als (zeer beperkt) in de grond direct grenzend aan de gebouwen is asbest aangetroffen. Dit is meegenomen in de sloop van de opstallen en in de sanering van fase 1. Een klein deel van de aangetroffen asbest op het noordelijk deel van het eiland wordt begin 2013 opgeruimd.

Fase 2 sanering
Dit betreft de sanering van de vlekken die verontreinigd zijn met VOCl, Per, Tri en Cis. Deze vlekken worden eerst voor een deel ontgraven. Daarna worden er filters geplaatst waarmee de grond chemisch geoxideerd kan worden, waarmee de verontreiniging langzaam maar zeker wordt opgelost. Dit proces duurt enige jaren.
Op het Defensie eiland bevinden zich drie vlekken die met VOCl en dergelijke verontreinigd zijn, vlek U, J, en I.
Vlek U, op het midden van het eiland, is in november succesvol ontgraven en begin december is het eerste chemisch oxidatiefilter geplaatst.
Vlek I, aan de Singelzijde naast de schoorsteen, is de meest vervuilde plek. In december is de ontgraving begonnen, en deze duurt waarschijnlijk nog tot eind januari. Deze ontgraving leidt helaas tot enige stankoverlast bij de omwonenden: in december rook het naar oplosmiddelen, nu ruikt het naar olie. De omwonenden worden zo goed mogelijk geïnformeerd en er wordt 2 keer per dag een monitoringsronde uitgevoerd om te bezien of de geur binnen de normen blijft en geen gevaar oplevert. Vooralsnog is dit niet het geval, maar het is wel vervelend. Als de ontgraving is afgerond (naar verwachting in de eerste week van februari), is de geuroverlast voorbij.
Voor Vlek J, half onder gebouw de Wasserij aan de zijde van de Wilhelminaweg, is de ontgraving in februari 2013 gepland. Uit een eerste onderzoek leek de vervuiling zich tot buiten het werkgebied te hebben verplaatst. Daarom is er in oktober/november nader onderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de vervuiling slechts tot 2 meter buiten het werkgebied zit. Dit kan gelukkig in de geplande werkzaamheden worden meegenomen.

N.B. Rekenkamercommissie
Vanaf september 2012 heeft de Rekenkamercommissie van de gemeente Woerden een onderzoek laten uitvoeren naar het project Defensie eiland, met als hoofdvraag: *"Is de gemeente Woerden er in geslaagd om het project Defensie eiland proactief en doeltreffend te sturen te beheersen? "* De periode 2002 – 2012 is daarbij in ogenschouw genomen. Diverse projectmedewerkers zijn geïnterviewd en er zijn veel documenten uit het projectdossier te beschikking gesteld aan de onderzoekers.
In het voorjaar van 2013 worden de resultaten van dit onderzoek aan de Raad voorgelegd.

3. Samenvatting voortgangsrapportage september-december 2012

De planontwikkeling, en daarmee ook het bestemmingsplan en communicatietraject, hadden in de eerste helft van 2012 enige vertraging opgelopen. In de afgelopen 4 maanden zijn er toch veel resultaten geboekt. Het bestemmingsplan is vastgesteld, er is een omgevingsvergunning afgegeven voor het eerste gebouw op Noord, en het Inrichtingsplan is vrijwel gereed. Verder is de sloop van de opstallen afgerond en de sanering is voortvarend gestart.
De verkoop van het plandeel Noord is in juni gestart: het betreft 69 woningen, waarvan 25 appartementen. Helaas gaat de verkoop langzaam, maar wel gestaag. Door de Wasserij CV wordt er veel gedaan om de verkoop te bevorderen. Door de crisis en door de maatregelen uit het Regeerakkoord zijn mensen huiverig voor het nemen van een aankoopbeslissing. Nu, eind januari, zijn er 22 koopcontracten getekend en op 13 woningen is een optie genomen.

4. Communicatie

Bestemmingsplan
In de periode mei-augustus heeft de gemeente de circa 370 zienswijzen beantwoord die waren ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het overgrote deel hiervan betrof een algemene standaardbrief, die mensen konden vinden op de website www.stop-defensie-eiland.nl. Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast. De indieners van zienswijzen zijn in augustus geïnformeerd over de zienswijzenrapportage. Op 13 september hebben enkele indieners gebruikgemaakt van de gelegenheid om in te spreken bij de commissie Ruimte.

Werkzaamheden
Bouwcafé
Op 29 augustus en op 28 november werden omwonenden tijdens een zogenoemd Bouwcafé door de ontwikkelaar van het Defensie-eiland persoonlijk geïnformeerd over de werkzaamheden (sloop en sanering) op het eiland.

Brieven
De omwonenden ontvingen in de periode augustus – december diverse brieven van de ontwikkelaar over de vele werkzaamheden op het eiland. Zo zijn zij in oktober geïnformeerd over de saneringswerkzaamheden fase 2. Ook kregen zij in oktober een brief over de groenwerkzaamheden op het eiland. In november heeft de ontwikkelaar nog brieven verstuurd over heiwerkzaamheden en (speciaal voor de woonbootbewoners) over snoeiwerkzaamheden aan een beeldbepalende plataan.

Werkgroep communicatie
Ontwikkelaar en gemeente werkten in deze periode 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 vond in de werkgroep communicatie maandelijks afstemming plaats van de totale gebiedscommunicatie (activiteiten, doelgroepen, middelen, planning). De gemeente richtte zich daarbij primair op de publieke communicatie, de ontwikkelaar op de marketingcommunicatie. Daarbij werd gewerkt met een communicatiekalender.

Websites
De Wasserij CV heeft uitgebreide informatie over de verkoop geplaatst op haar website www.defensie-eilandherleeft.nl. Daar is dit najaar ook informatie over de werkzaamheden en de procedure aan toegevoegd. De gemeente verwijst zoveel mogelijk naar www.defensie-eilandherleeft.nl voor actuele informatie over het Defensie-eiland.

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 circa 3 miljoen aan subsidiegelden ontvangen. De komende jaren wordt nog circa 0,7 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.
Het project Defensie-eiland is en blijft in financieel en juridisch opzicht een risicovol project voor de gemeente. Zowel binnen het project als gemeentebreed is er nadrukkelijk aandacht voor risicoanalyse en- management. Op dit moment is met name de marktsituatie in grote mate bepalend voor de projectvoortgang. Deze omstandigheden zijn niet door de gemeente Woerden te beïnvloeden.
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.

Parkeergarage
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. Deze parkeergarage valt buiten de financiële en projectscope van de grondexploitatie en projectgroep Defensie-eiland.

Planvoorbereidingskosten
Er wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijk planproces teneinde de planvoorbereidingskosten zo laag mogelijk te houden.
De marktomstandigheden zorgen voor stevige tegenwind in de projectvoortgang. Dit heeft tot gevolg dat de ambtelijke inzet langer duurt en in sommige gevallen zwaarder is dan wanneer sprake was geweest van een regulier projectproces. In de maatschappelijke context van dit project is ook sprake van tegenwind. Een voorbeeld is het aantal van 370 bezwaren op het bestemmingsplan. Een zorgvuldige behandeling van deze bezwaren vroeg om een aanvullende ambtelijke inzet van circa 160 uur.

In de grondexploitatie was voor 2012 een budget beschikbaar ter grootte van EUR 230.000 (tijdelijk beheer en planvoorbereidingskosten). Uit de boekwaarde volgt dat in 2012 circa EUR 420.420 is besteedt. Dit bedrag is niet volledig toe te rekenen aan de planvoorbereidingskosten. Het gaat om de volgende bedragen:

- Lasten belastingen en verzekeringen 36.840
- Beheer 10.559
- Projectgroep 294.603
- Kosten diverse afdelingen 77.440

Het budget van EUR 230.000 heeft betrekking op de kosten beheer en projectgroep
Deze kosten bedragen in werkelijkheid EUR 305.162. Een overschrijding van EUR 75.162.

De overige kosten hebben betrekking op niet begrote bedragen. Dit heeft een overschrijding van EUR 115.258 tot gevolg. Dit betreft kosten die vanuit het project Defensie-eiland niet te sturen zijn. Ten aanzien van de post “kosten diverse afdelingen” wordt intern besproken hoe deze kosten tot stand komen.

In de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2013 wordt aandacht besteedt aan de thans niet begrootte kostenposten. Ook zal een analyse gemaakt van de planontwikkelingskosten in de komende jaren in het licht van de actuele omstandigheden.

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, bijvoorbeeld door stagnerende verkoop. 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.

Sanering
Eind 2012 is uit onderzoek gebleken dat de milieutechnische bodemgesteldheid vooralsnog geen extra kostenposten voor de gemeente betekenen. In de praktijk van bodemsanering is dat tijdens de uitvoering van mobiele verontreinigingen altijd afwijkingen geconstateerd worden van de veronderstelde verontreinigingsituatie.

Woningverkoop
Een ander risico is de stagnerende woningverkoop. Zolang er geen 70 % van de woningen is verkocht, wordt er niet gestart met de bouw. Bovendien bestaat de kans dat De Wasserij CV in maart/april 2013 gaat besluiten om te gaan herontwikkelen: bekijken of er andere woningen, in een andere prijsklasse kunnen worden gerealiseerd. Dit kost tijd, kan leiden tot een nieuw Stedenbouwkundig Plan en zelfs tot een nieuw bestemmingsplan. De planvoorbereidingskosten, ook voor de gemeente, nemen dan toe. De vertraging kan leiden tot verlies van subsidies en verlies van draagvlak.
Mogelijke maatregelen:
De Wasserij CV levert veel inspanningen om tot verkoop van de woningen te komen. Hier wordt door de gemeente ook sterk op gestuurd. Daarnaast zijn gemeente en de Provincie Utrecht in gesprek over mogelijke garantstellingen of andere maatregelen waarmee de start bouw kan worden versneld of bevorderd.

Andere risico's zijn:

Omschrijving risico/oorzaak	**Kans**	**Bruto omvang**	**Beheersmaatregel**
Draagvlak en imago	groot	Vertraging	• Goed communiceren • Sturen op een realistisch imago (dynamische omgeving) • Samenwerken met ontwikkelaar aan communicatie gericht op positief imago
Kwaliteitsverlies (stedenbouwkundig) • Door tijdsdruk (subsidie, sanering). • Kwaliteitsverlies door de vraag om flexibiliteit	groot	Niet in te schatten	• Monitoren • Aanspreken • Voldoende capaciteit inzetten
	groot	Niet in te schatten	• Monitoren • Onderhandelen over kwaliteit en kosten van het plan. • Voldoende capaciteit inzetten
Niet op tijd starten met sanering door De Wasserij CV wegens de markt met als gevolg het mislopen van diverse subsidies.	Klein	subsidies 2,4 mlj.	• Informeren en betrekken Provincie • Onderhandelen over uitstel met subsidieverstrekker
Ook kleine kans dat gemeente zelf moet gaan saneren.	Klein	Kosten volledige sanering ca 4 mlj	- informeren en afstemmen met Provincie - bewaking contractuele afspraken en eventueel opleggen boetes
Capaciteit van de projectgroep.	groot	Niet in te schatten	• Capaciteit verhogen. • Verbeteren overleg

Het algemene beeld is dat het een project is met een hoog risicoprofiel. Een aantal risico's is beheersbaar, voor een aantal geldt dat er maatregelen genomen kunnen worden om de gevolgen te beperken.