

RAADSINFORMATIEBRIEF
16R.00017



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 19 januari 2016
Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening
Contactpersoon : J.S. van Lemmen
Tel.nr. : 8346
E-mailadres : lemмен.j@woerden.nl

16R.00017



Onderwerp:
Defensie-eiland

Kennisnemen van:

Stand van zaken Defensie-eiland en aankondiging presentatie raadsinformatiebijeenkomst 4 februari 2016.

Inleiding:

In het eerste kwartaal van 2016 worden de laatste woningen op het noordelijk deel van het Defensie-eiland opgeleverd. Sinds enkele maanden zijn alle koopwoningen verkocht en huurwoningen verhuurd. Bij de ontwikkeling van Defensie-eiland wordt de blik dit jaar daarom verlegd naar de fasen Midden en Zuid.

Kernboodschap:

Presentatie tijdens raadsinformatiebijeenkomst 4 februari

Op 4 februari 2016 wordt tijdens de raadsinformatiebijeenkomst een presentatie gegeven over de stand van zaken van de fasen Midden en Zuid van het Defensie-eiland. Zoals in de Raadsinformatiebrief van 30 juni 2015 (15R.00413) is gemeld, komt in fase Midden een gebouw met stadswoningen, appartementen en een openbare parkeergarage. Het schetsontwerp voor dit gebouw wordt op dit moment door architectenbureau Groosman Partners uitgewerkt. Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst krijgt u een presentatie over de tussenstand van dit ontwerp.

Tevens wordt u op 4 februari geïnformeerd over het stedenbouwkundig ontwerp van fase Zuid. Het stedenbouwkundig plan uit 2012 bevatte voor fase Zuid nog enkele aspecten die nader uitgewerkt moesten worden. Onderstaande afbeelding toont de stedenbouwkundige opzet van fasen Midden en Zuid uit 2012.



Op basis van de ervaringen van fase Noord is het stedenbouwkundig plan voor fase Zuid kritisch geanalyseerd. Afhankelijk van de wijze waarop het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt, kan het noodzakelijk zijn om een deel van het bestemmingsplan te wijzigen. Voorafgaand aan de raadsinformatiebijeenkomst worden de bewoners van de Prins Hendrikkade en omgeving door De Wasserij CV uitgenodigd om op 26 januari een eerste toelichting te krijgen en reactie te geven op de stedenbouwkundige opzet van fase Zuid. Zij wonen immers in de directe nabijheid van dit deel van het Defensie-eiland en zijn belanghebbenden bij de transformatie van de te handhaven gebouwen B en C naar nieuwe woningen en bij de situering van de appartementen op de zuidoever van het eiland. De reacties van de omwonenden worden beoordeeld en betrokken bij de verdere uitwerking van fase Zuid. Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 4 februari krijgt u een terugkoppeling van de bewonersbijeenkomst.

Bodemsanering

In de raadsinformatiebrief van 30 juni 2015 is een toelichting gegeven bij de verschillende fasen van de bodemsanering en de werkgebieden die daarbij worden onderscheiden. Op dit moment richt de sanering zich op de werkgebieden I en J op het zuidelijk deel van het eiland. Dit deel van de sanering wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van De Wasserij CV. In de aanvankelijke saneringsaanpak is uitgegaan van een chemische behandeling, gevolgd door een biologische behandeling. De chemische aanpak is in 2012 gestart en heeft er middels meerdere behandelingsrondes toe geleid dat een grote hoeveelheid verontreiniging is verwijderd. Omdat een nieuwe chemische behandelingsronde onvoldoende saneringsrendement zou hebben, is in het najaar van 2015 overgestapt op de geplande biologische behandeling. De sanering zal de komende jaren op deze manier worden voortgezet.

Eerder hadden wij uw Raad gemeld dat het volgens de saneerder moeilijk is om de afgesproken saneringsdoelstelling te halen. Inmiddels is duidelijk dat het technisch niet mogelijk is om binnen de gestelde termijn de terugsaneerwaarden te bereiken. Naar aanleiding hiervan overleggen de provincie (bevoegd gezag voor de sanering), De Wasserij CV en de gemeente over een mogelijke aanpassing van het saneringsplan en de consequenties voor de contractafspraken die tussen de gemeente en De Wasserij CV over de sanering zijn gemaakt. De uitkomsten van het overleg met de provincie en De Wasserij CV worden aan uw Raad gerapporteerd.

Projectjaarplan

Als bijlage bij deze raadsinformatiebrief treft u tevens ter kennisname het projectjaarplan 2016 van het project Defensie-eiland aan.

Vervolg:

Op 4 februari 2016 worden tijdens de raadsinformatiebijeenkomst de plannen voor het middendeel en zuidelijk deel van Defensie-eiland toegelicht.

Bijlagen:

projectjaarplan Defensie-eiland 2016 (corsanr 16i.00170)

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



PROJECTJAARPLAN DEFENSIE-EILAND 2016

Steller: Jeroen van Lemmen
Datum: 9 december 2015



1. Inleiding – terugblik 2015

In 2015 is de ontwikkeling van Defensie-eiland in een stroomversnelling geraakt. Zo is in februari 2015 de Nelson Mandelabrug in gebruik genomen en zijn de eerste woningen op het noordelijk deel opgeleverd. In oktober 2015 is de laatste woning op het noordelijk deel verkocht. In het eerste kwartaal van 2016 is naar verwachting de bouw van alle woningen op het noordelijk deel gereed. Inmiddels is in 2015 gestart met de uitwerking van de plannen voor het middendeel en zuidelijk deel van het eiland.

De basis voor deze werkzaamheden is in de voorafgaande jaren gelegd. Na de Europese aanbesteding zijn in 2009 de eerste overeenkomsten gesloten tussen Woerden en De Wasserij CV, een samenwerkingsverband van Blauwhoed en VORM Ontwikkeling. In januari 2011 is tussen gemeente en De Wasserij een Aanvullende Overeenkomst gesloten waarin de resultaten van een optimalisatieronde zijn vastgelegd. In 2011 is het geoptimaliseerde voorlopig stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt en in september 2012 is het bestemmingsplan Defensie-eiland vastgesteld door de Raad. De sanering is in augustus 2012 gestart en is op het zuidelijk deel van het eiland nog steeds in uitvoering. In aansluiting op eerdere overeenkomsten, is in december 2013 tussen gemeente en De Wasserij een Aanvullende Overeenkomst II gesloten waarin nadere afspraken zijn vastgelegd over onder andere de fasering van het Defensie-eiland.

Het voorliggende projectjaarplan geeft een beschrijving van de in 2016 te realiseren projectdoelen en de organisatie van het project Defensie-eiland.

2. Projectdoelen

Het initiatief voor de verdere planuitwerking ligt, net als in de voorgaande jaren, in belangrijke mate bij De Wasserij. Zo moet de ontwikkelaar in 2016 zorgen voor:

- integrale uitvoeringsvoorbereiding en vergunningaanvragen;
- het woonrijp maken van de laatste delen openbaar gebied in plandeel Noord;
- uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Defensie-eiland Midden en Zuid;
- de verkoop en bouw van woningen in plandeel Midden;

- uitvoeren van de saneringsbeschikking voor fase 2;
- 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 2016</i>
<i>Helder financieel kader</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>jaarlijkse actualisatie GREX op basis van grondbieding en fasering en laten vaststellen door de gemeenteraad</i> b. <i>eindverantwoording subsidietraject Beter Benutten (BB)</i> c. <i>duidelijkheid over taxatierapport</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>april in college en juni in Raad</i> b. <i>eerste kwartaal</i> c. <i>medio 2016, afhankelijk van het verloop van de gerechtelijke procedure</i>
<i>Planontwikkeling en planuitvoering Defensie-eiland</i> <i>(- > de Wasserij CV is initiatiefnemer, gemeente toetst en adviseert)</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>Inrichting, oplevering en overdracht openbaar gebied Noord;</i> b. <i>ontwerp gebouw 3, inclusief verdiepte openbare parkeergarage</i> c. <i>besluit over invulling gebouw De Wasserij</i> d. <i>inrichtingsplan voor plandeel Midden</i> e. <i>stedenbouwkundige uitwerking plandeel Zuid</i> f. <i>verkoop woningen plandeel Midden</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>eerste kwartaal</i> b. <i>tweede kwartaal</i> c. <i>tweede kwartaal</i> d. <i>tweede kwartaal</i> e. <i>tweede kwartaal</i> f. <i>derde kwartaal</i>
<i>Planologisch kader</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>afgifte omgevingsvergunning voor gebouw 3 in plandeel Midden</i> b. <i>besluit over wijziging bestemmingsplan van fase Zuid</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>vierde kwartaal, afhankelijk van aanvraagmoment</i> b. <i>tweede kwartaal</i>
<i>Sanering</i> <i>(- > de Wasserij CV is initiatiefnemer, gemeente toetst en adviseert)</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>uitvoering van sanering (biologische aanpak) van vlekken I en J</i> b. <i>wijziging saneringsplan fase 1 en 2</i> c. <i>beschikking provincie op saneringsplan</i> d. <i>besluit aangepaste saneringsovereenkomst</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>doorlopend</i> b. <i>tweede kwartaal</i> c. <i>tweede helft 2016</i> d. <i>eerste helft 2016</i>
<i>Duurzaamheid</i>	<i>Onderzoeken op welke wijze in de fasen Midden en Zuid de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente kunnen worden gerealiseerd</i>	<i>eerste kwartaal</i>
<i>Promotie/communicatie</i> <i>(- > de Wasserij CV is initiatiefnemer, gemeente toetst en adviseert)</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>Informereren omwonenden en andere belanghebbenden over sanering, bouwrijpmaken en bouw via brieven, inlooptuurtjes, informatiebijeenkomsten, persberichten en andere kanalen.</i> b. <i>Verkooppromotie.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>zo vaak als nodig</i> b. <i>voortdurend</i>
<i>Risicoanalyse</i>	<i>Actualiseren risicoanalyse</i>	<i>juni</i>

3 Positie en bedrijfsvoering

De huidige gemeentelijke overlegvormen, die voorzien in een Regiegroep en een Projectgroep, blijven in 2016 bestaan. Naast deze twee gemeentelijke overlegvormen, zijn er ook diverse overlegvormen ingesteld waaraan gemeente en De Wasserij CV gezamenlijk deelnemen. De overlegstructuur met de gezamenlijke overlegvormen voorziet in een Stuurgroep, een projectleidersoverleg en een aantal werkgroepen. In 2016 blijven deze overlegvormen ook bestaan.

Ten aanzien van de frequentie van de overleggen geldt het onderstaande principe:

Gemeentelijke overlegvormen

- Regiegroep Defensie-eiland 1 keer per 6 weken
- gemeentelijke Projectgroep Defensie-eiland 1 keer per 6 weken

Gezamenlijke (ontwikkelaar en gemeente) overlegvormen

- Stuurgroep Defensie-eiland 1 keer per kwartaal
- Projectleidersoverleg Defensie-eiland 1 keer per maand
- werkgroep Sanering (met RUD en sanerende partijen) 1 keer per 2 maanden

4. Financiën

In november 2008 heeft de Raad ingestemd met de gunning aan De Wasserij CV. In de jaren daarna is de grondexploitatie regelmatig geactualiseerd en voorgelegd aan de Raad. Het huidige financiële kader wordt gevormd door de geactualiseerde grondexploitatie die in 2015 door de Raad is vastgesteld. In 2016 zal een nieuwe actualisatie plaatsvinden op basis van de inzichten en stand van zaken per 1 januari 2016.

De bouw van de eerste fase, die in 2013 is gestart, is voor een flink deel afgerond en er wordt gewoond op het Defensie-eiland. Terwijl wordt gewerkt aan de afronding van de eerste fase en is de planontwikkeling van de volgende twee fases (midden en Zuid) in voorbereiding. Daarmee komt het moment in beeld dat de ontwikkelaar de benodigde gronden af zal nemen van de gemeente. Het moment waarop dit zal gebeuren is afhankelijk van de snelheid van ontwikkeling en verkoop van de woningen. De vooruitzichten voor de Woerdense woningmarkt zijn substantieel verbeterd ten opzichte van de aanloop tot 2013. Desalniettemin is van belang om op te merken dat de afzet van de woningen in een trager tempo verloopt dan oorspronkelijk is aangenomen ten tijde van de aankoop van het eiland. Door de langere looptijd is dus ook over een langere periode gemeentelijke begeleiding van de planrealisatie noodzakelijk. Ook de saneringsproblematiek vergt flinke gemeentelijke procesinzet.

5. Risico's

Proces risicoanalyse

Het Defensie-eiland is een project met een hoog risicoprofiel. Om die reden wordt bij dit project regelmatig een risicoanalyse uitgevoerd. De meest recente risicoanalyse is in juli 2015 in de regiegroep vastgesteld. In die analyse is onder andere ingegaan op risico's met betrekking tot onder andere:

- vertraging woningverkoop vanwege slechte marktomstandigheden;
- omvang en aanpak bodemsanering;
- discussie over de betaling van de koopsom door De Wasserij aan de gemeente;
- voorfinanciering door de gemeente in relatie tot aflossing door De Wasserij.

Een volledig overzicht en nadere toelichting is opgenomen in de risicoanalyse 2015.

Sanering

De sanering van fase 2 is volop in uitvoering op het zuidelijk deel. In 2015 heeft de saneerder een concept gewijzigd saneringsplan opgesteld, aangezien het niet mogelijk is om voor alle delen van werkgebied I en J binnen de gestelde termijn de afgesproken saneringsdoelstelling te behalen. In opdracht van de gemeente heeft Bioclear een second opinion opgesteld waarin onder andere is ingegaan op de noodzaak en risico's van een aanpassing van de terugsaneerwaarden. In de loop van 2016 moet duidelijk worden of en hoe het gewijzigde saneringsplan leidt tot een aanpassing van de publiekrechtelijke afspraken (beschikking van de provincie) en privaatrechtelijke afspraken (overeenkomst tussen gemeente en De Wasserij).

Activiteitenplanning 2016 Defensie-eiland

1. TEAM RUIMTELIJK BELEID EN PROJECTEN

teammanager

- deelname aan regiegroep

projecten

- deelname aan stuurgroep, regiegroep, projectgroep en werkgroepen door projectleider en/of projectsecretaris
- verzorgen van projectleiding en projectsecretariaat

volkshuisvesting

- advies over definitieve woningontwerpen

Bodem (ODRU)

- deelname aan gemeentelijke projectgroep
- deelname aan werkgroep sanering
- zorgen voor goede afstemming werkzaamheden met provincie als bevoegd gezag
- zorgen voor monitoring ingevolge beschikking provincie Utrecht van juni 2008
- Voorbereiden saneringsaanpak fase 3 en 4 (gebiedsgericht grondwaterbeheer).

Milieu, overig (ODRU)

- begeleiden en toetsen uitwerking gebouwontwerpen, gericht op beoordeling van en advisering over milieuaspecten zoals geluid en externe veiligheid
- adviseren over duurzaamheidsmaatregelen
- (ad hoc) deelname aan projectgroep

2. TEAM RUIMTELIJKE PLANNEN

stedenbouw

- begeleiden en toetsen van stedenbouwkundige uitwerking, inrichtingsplan en woningontwerpen voor Fase Midden en Zuid
- deelname aan projectgroep
- verzorgen van afstemming met Welstand

bestemmingsplan

- adviseren over bestemmingsplan i.r.t. bouwplannen
- deelname aan de projectgroep

bouwkunde - monumenten

- adviseren bij (steden)bouwkundige uitwerking gebouwen en inrichting in Fase Midden (De Wasserij)

3. TEAM VERGUNNING, TOEZICHT EN HANDHAVING

vergunningen

- advisering leidend tot omgevingsvergunningen
- *(toetsen en verlenen Omgevingsvergunning) → valt niet onder project, maar wordt betaald uit leges*
- ad hoc deelname aan projectgroep

4. TEAM VASTGOED

teammanager

- deelname aan regiegroep

Verwerving & Uitgifte

- contractbewaking en advisering
- begeleiden gerechtelijke procedure inzake het taxatietraject
- (ad hoc) deelname aan projectgroep

Vastgoedeconomie

- advisering over planvoorbereidingsbudget en bewaking daarvan
- i.s.m. Financiën bewaken voorfinancieringsafspraken
- bijdrage aan diverse voortgangsrapportages
- advisering over alle financiële aspecten van het project: risico's, onderhandelingen met ontwikkelaar, programmawijzigingen, fasering, etc.

- jaarlijkse herziening grondexploitatie en aanvragen jaarschijven
- (ad hoc) deelname aan gemeentelijke projectgroep

Gebouwen

- begeleiden en toetsen ontwerp openbare parkeergarage conform vraagspecificatie (tijd en kosten komen ten laste van Algemene Dienst)
- toegankelijkheid toetsen op basis van bouwbesluit

5. TEAM REALISATIE EN BEHEER

- deelname aan gemeentelijke projectgroep
- begeleiden en toetsen uitwerking naar inrichtingsplan, met name gericht op openbare ruimte (straten, pleinen, kunstwerken, etc.);

verkeer

- (ad hoc) deelname aan gemeentelijke projectgroep
- begeleiden en toetsen Inrichtingsplan voor Fase Midden
- adviseren over tijdelijke maatregelen i.v.m. bouwverkeer, bewonersverkeer en doorgaand fietsverkeer
- exploitatie parkeergarage Defensie-eiland

6. TEAM COMMUNICATIE EN PERSONEEL

Communicatie

- deelname aan gemeentelijke projectgroep
- voorbereiden en verzorgen van persberichten en persvoorlichting
- signalen vanuit de samenleving die relevant zijn voor de communicatie, doorgeven aan de ontwikkelaar
- monitoren van de communicatie vanuit de ontwikkelaar over het Defensie-eiland en waar nodig bijsturen
- meekijken met de ontwikkelaar bij de uitvoering van de communicatie (brieven, informatiebijeenkomsten, persberichten)

7. TEAM GEGEVENSBEHEER

- revisiemetingen