

Van: [redacted]

Verzonden: 03-06-2020 15:31

Aan: Gebiedsregie cluster [redacted]

Onderwerp: MT rapportage - projecten gebiedsregie - Q2 2020-

Goeiemiddag collega's,

Bijgaand ontvangen jullie de concept Voortgangsrapportage voor de 10 Grex-projecten.

De vraag aan jullie als projectleiders om voor jouw project de informatie uiterlijk 10 juni in te vullen of te actualiseren (dat geldt voor 5 projecten) en naar mij terug te sturen. En indien aanwezig een foto toe te voegen. (Ik zal [redacted] vragen om actuele topografische kaartjes te maken en aan te leveren.)

Ik zal alles dan op 10 juni bundelen tot 1 Voortgangsrapportage en doorsturen naar [redacted] en [redacted]

Op pagina 1, de Indexpagina, vind je ook een toelichting op de stoplicht criteria. Die moet je op basis van jouw eigen inschatting in de rapportage aangeven.

Destijds beoogden we hiermee ook om met raadsleden meer in gesprek te kunnen gaan op basis van hoofdlijnen i.p.v. op detailniveau.

Mocht iets niet helder zijn, let me know!

[redacted]

[redacted]

Branding & Marketing adviseur (a.i.)



gemeente
Zuidplas

T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Voortgangrapportage GREX projecten – Q2 2020

10/06/2020	landscape
------------	-----------



Overzicht Grex Projecten ruimtelijke ontwikkeling

Grex Projecten	
1.	Esse Zoom Laag, Nieuwerkerk a/d IJssel
2.	Bedrijvenpark Kleine Vink, Nieuwerkerk a/d IJssel
3.	Zelling Onderneming, Nieuwerkerk a/d IJssel
4.	De Jonge Veenen fase 3, Moerkapelle-Oost
5.	Zevenhuizen-Zuid / Koningskwartier
6.	De twee gebroeders, Nieuwerkerk a/d IJssel
7.	De Brinkhorst (Vijfakkers Noord), Moordrecht
8.	't Lage en 't Ambacht, Moordrecht
9.	Eendragtspolder
10.	Zelling Ver Hitland, Nieuwerkerk a/d IJssel

Legenda Stoplicht rapportage

-  Groen: alles volgens planning/geen overschrijding
-  Oranje: let op risico reëel: vertraging mogelijk/mogelijk overschrijding te melden.
-  Rood: risico is opgetreden: er is vertraging, er is budgetoverschrijding.

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020

Project 1 | Esse Zoom Laag in Nieuwerkerk a/d IJssel

Project

Esse Zoom wordt de nieuwste woonwijk aan de zuidkant van Nieuwerkerk aan den IJssel. Een wijk met waterrijke overgangen naar open landschap en groene ruimtes om elkaar te ontmoeten.



Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- Op 11 april 2018 is fase 4 in verkoop gegaan. Alle woningen zijn verkocht.
- De gronden voor fase 3 zijn geleverd en de bouw van fase 3 is inmiddels gestart.

Duurzaamheid

- Fase 5 en verder worden gasloos gebouwd.

Beheersfactoren

- Het project loopt binnen planning en budget. Het resultaat van de grondexploitatie wordt steeds beter omdat wij als gemeente mee profiteren van de stijgende VON-prijzen op de woningmarkt.

Risico's (+ management)

- Esse Zoom Laag is door de grootte van het project en de gerelateerde lange doorlooptijd gevoelig voor marktontwikkelingen. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden. In de huidige gunstige woningmarkt is het risico laag.
- De looptijd van het project (de fasering van de woningbouwuitgifte) is afgestemd op een relatief lage productie. Daarom is er een laag risico in de huidige markt.

Eerstvolgende mijlpalen

- Start bouw woningen fase 4: augustus 2018.
- Oplevering woningen fase 1: vanaf september 2018.
- Oplevering woningen fase 2: vanaf november 2018.

Voortgangsrapportage **Woningbouw** – Q2 2020

Project 2 | Bedrijvenpark Kleine Vink in Nieuwerkerk a/d IJssel

Project

Kleine Vink is een nieuw bedrijvenpark in Nieuwerkerk aan den IJssel voor kleine tot middelgrote plaatselijke bedrijven. Een nog niet ontwikkeld gebied tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en de A20 krijgt hiermee een passende bestemming.



Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- Met 3 van de 4 eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten. Met de laatste partij zijn de onderhandelingen in de afrondende fase beland.
- Het bestemmingsplan is gereed gemaakt voor ter inzage legging.

Duurzaamheid

- Op dit moment is nog niet duidelijk of de nieuwe bedrijven een gasaansluiting krijgen.

Beheersfactoren

- Het project loopt vertraging op, omdat met de laatste eigenaar nog steeds niet tot ondertekening van de anterieure overeenkomst is gekomen.

Risico's (+ management)

- De bestemmingsplanprocedure moet nog worden doorlopen.
- De looptijd van het project is afgestemd op een relatief lage verkoopsnelheid van de kavels. Gezien de huidige belangstelling voor de kavels, zonder dat wij actief de markt op zijn gegaan, maakt dat dit risico in de huidige markt laag is.

Eerstvolgende mijlpalen

- Ter inzage legging bestemmingsplan na het zomerreces 2018.

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020	
Project 3	Zelling Onderneming in Nieuwerkerk a/d IJssel

Project

Zelling Onderneming is het laatste onderdeel van het grote project Hollandsche IJssel, waarvoor de provincie een aanzienlijk subsidie heeft verstrekt. De gemeente voert de grondexploitatie. Projectontwikkelaar Synchroon realiseert de woningbouw.

Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- Eind 2017 zijn de grondexploitatie en nota van uitgangspunten vastgesteld en is de subsidie verleend door de provincie.
- Alle gronden van de 3 bedrijven op de zelling zijn geleverd aan de gemeente, waarbij Van Vliet voortgezet gebruik heeft tot eind 2018.
- Het projectteam - gemeente, Synchroon en externe adviseurs – werkt aan een definitief ontwerp, technische uitvoeringszaken en bestemmingsplan in afstemming met omwonenden, Rijkswaterstaat en andere organisaties.

Duurzaamheid

- Gasloos en energie neutrale woonwijk.
- Ecologische verbeteringen door sanering, verbetering oevers en creëren van een groene inbedding.

Beheersfactoren

- Enkele technische tegenvallers in de uitwerking naar het definitief ontwerp hebben gezorgd voor vertraging.
- Het project loopt binnen het budget.
- De verleende subsidie wordt verantwoord en afgesloten; de betreffende activiteiten zijn afgerond.

Risico's (+ management)

- Meerkosten kunnen optreden inzake sanering en bouw- / woonrijp maken, door bijvoorbeeld onvoorziene verontreinigingen of tegenvallende aanbesteding.
- Vertraging in de gronduitgifte zou een negatieve impact hebben op het resultaat.

Eerstvolgende mijlpalen

- | | |
|---|--|
| • • Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: Q1 2019 | • Bouwrijp maken: eerste helft 2019 |
| • • Verlening omgevingsvergunning: Q2 2019 | • Start bouw woningen: tweede helft 2019 |
| • • Start verkoop woningen: Q2 2019 | |

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2018

Project 4 De Jonge Veenen, Moerkapelle-Oost

Project

De Jonge Veenen (Moerkapelle-Oost) is gemeentelijke grondexploitatie voor ongeveer 500 woningen tussen de bestaande rand van Moerkapelle en de Middelweg. De woningen worden ontwikkeld door Vosplan en gerealiseerd door Batenburg Bouw (samen vormen deze 2 partijen VOF Moerkapelle Oost).



Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

In fase 1 en 2 worden de 382 woningen en een brede school ontwikkeld. Voor beide projecten zijn de uitwerkingsplannen onherroepelijk. Fase 1 is in de periode 2015/16 opgeleverd. Fase 2 is onderverdeeld in 6 deelfasen. Fasen 2a t/m d worden v.a. Q4 2017 t/m einde dit jaar opgeleverd. De bouw van fasen 2EF start in september. Fase 3 is nu in voorbereiding. Om de verkeersveiligheid op het kruispunt Julianaweg-Middelweg vooruitlopend op de derde fase te verbeteren, wordt het laatste stukje van de Middelweg recht getrokken. Op die manier wordt het dijklichaam vermeden en ontstaat een meer overzichtelijke situatie, wat vooral de fietsers op de Oranjestraat ten goede komt. Voor bouwverkeer van fase 2 is deze route al in gebruik genomen. Grenzend aan dit nieuwe stukje Middelweg wordt een hospice v/d stichting Elim gerealiseerd. Beide ontwikkelingen komen in een nieuw bestemmingsplan, dat eind 2018 ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad.

Beheersfactoren

- Fasen 1 en 2 van het project lopen binnen planning en budget.

Risico's (+ management)

- Nu fase 2 ook geheel in de bouwfase is beland, zijn geen (grote) risico's meer te verwachten.
- De verwerving van gronden in fase 3 is door tussenkomst van een derde partij verstoord. Door de spanning op de woningmarkt is er een grote druk op "warme gronden", wat een sterk prijsopdrijvend effect heeft.
- De kosten voor de verbeterde aansluiting van de Middelweg op de Julianastraat worden vooruitlopend op fase 3 gemaakt.

Eerstvolgende mijlpalen

- Start bouw fasen 2EF; rond 1 september 2018.
- Oplevering sociale huurwoningen fase 2: Q4 2018.

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020

Project 5	Zevenhuizen-Zuid / Koningskwartier
-----------	------------------------------------

Project

Het Koningskwartier is het gedeelte van Zevenhuizen-Zuid ten zuidoosten van het Nijverheidscentrum. De gemeente zit voor deze ontwikkeling via Zevenhuizen-Zuid CV in een gemeenschappelijke grondexploitatie, waaraan een raamovereenkomst ten grondslag ligt. Fasen 2a en 2b met respectievelijk 78 en 88 woningen zijn opgeleverd in 2016 en 2017. In fase 3 worden momenteel 268 woningen gebouwd. Vanaf Q3 2018 zullen de eerste woningen hier worden opgeleverd.



Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- Voor fase 4 is een deelplanovereenkomst gesloten. Vanaf Q1 2019 kan gestart worden met de realisatie van deze fase voor 84 woningen. Naar verwachting start de bouw van deze fase in Q1 2019. Omdat deze fase op onderdelen afwijkt van het uit te werken bestemmingsplan, is een volledige bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.
- Voor fase 7 en 8 zijn recentelijk 2 glastuinbouwpercelen aan de Knibbelweg aangekocht. Naar verwachting start de bouw van deze fasen in Q1 2019.
- Momenteel werken partijen aan de planontwikkeling voor fase 5 tot en met 8.
- De aanleg van het eerste deel van de geluidswal is gestart. Deze is noodzakelijk om fase 4 te kunnen realiseren. Voor fase 5 is de verwerving voor de aanleg van een geluidswal nog niet afgerond. Alternatief: een geluidsscherm.

Beheersfactoren

- Het project loopt binnen planning en budget. De beoogde nabetaling die de raamovereenkomst beoogt, is echter in geen van de deelgebieden gerealiseerd. Goed om te vermelden is dat er steeds per deelgebied wel sprake is van een gedeeltelijke nabetaling.

Risico's (+ management)

- Door de spanning op de woningmarkt is er een grote druk op "warme gronden", wat een sterk prijsopdrijvend effect heeft.

Eerstvolgende mijlpalen

- Oplevering eerste woning fase 3: Q3 2018
- Vaststellen bestemmingsplan fase 4: Q3 2018

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020

Project 6	De Twee Gebroeders, Nieuwerkerk aan den IJssel
-----------	--

Project

Tussen het Nijverheidscentrum en de (toekomstige) wijk Zevenhuizen-Zuid ligt een bufferzone, waarbinnen vanwege milieucontouren vanuit het bedrijventerrein geen woningen kunnen worden gerealiseerd. In deze strook is het wel mogelijk om bedrijven in een lichte milieucategorie te huisvesten. De planologische procedure hiervoor is doorlopen en de bouw kavels zijn inmiddels bouwrijp.

<FOTO> + <Topografisch Kaartje>

Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- De verkoop van de bedrijfskavels is gestart. Voor 3 kavels is een verkoopovereenkomst gesloten voor bedrijfsverzamelgebouwen. Twee kavels zijn onder optie. Voor de overige kavels zijn een aantal gesprekken gaande.

Beheersfactoren

- Het project loopt binnen planning en budget.

Risico's (+ management)

- Binnen de grondexploitatie worden meerdere risico's onderscheiden, onder meer ten aanzien van het woonrijp maken en vertraging in de gronduitgifte.
- Omdat de kavels naast een nieuwe woonwijk liggen zijn slechts bedrijven in een lage milieucategorie (t/m 2) mogelijk. Dit beperkt het afzetpotentieel.

Eerstvolgende mijlpalen

- Start bouw eerst verkochte perceel: Q4 2018.

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020

Project 7	De Brinkhorst (Vijfakkers Noord), Moordrecht
-----------	--

Project

De Tweemaster is een voormalige schoollocatie in de woonwijk Dorrestein in Nieuwerkerk aan den IJssel. Woningcorporatie Woonpartners is van plan om hier 50 appartementen te bouwen die geschikt zijn voor ouderen. Het voornemen is dat de woningen zo worden ingericht dat bewoners zorg kunnen inkopen naar behoefte.

<FOTO> + <Topografisch Kaartje>**Ontwikkelingen sinds laatste rapportage**

- Na intensief overleg met de klankbordgroep zijn er twee varianten van het schetsplan uitgewerkt die in september worden voorgelegd aan omwonenden.

Duurzaamheid

- Woonpartners is voornemens om op deze locatie gasloos en zo mogelijk energieneutraal te bouwen. Daartoe heeft zij op basis van een schetsontwerp een energieplan op laten stellen. De ambitie is een kans voor gemeente en toekomstige huurders.
- Door de woningbouw kan een deel van de bomen worden behouden.

Beheersfactoren

- Het project heeft de afgelopen jaren vertraging opgelopen. Woonpartners geeft inmiddels weer prioriteit aan dit project.
- Een zorgvuldig proces met omwonenden is essentieel om te komen tot een goed en gedragen plan.

Risico's (+ management)

- Hoge bouwkosten zijn voor de woningcorporatie een risico op realisatie.
- Vertraging in de gronduitgifte, bijvoorbeeld door een langere bestemmingsplanprocedure vanwege bezwaarprocedure.

Eerstvolgende mijlpalen

- Vaststelling nota van uitgangspunten door gemeenteraad: Q3 2018.
- Vaststelling bestemmingsplan: Q3 2019

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020
--

Project 8	't Lage en 't Ambacht in Moordrecht
-----------	-------------------------------------

Project

De gemeente Zuidplas werkt sinds 28 maart 2011 (ondertekening intentieovereenkomst) samen met BPD aan de ontwikkeling van De Brinkhorst, een nieuwe woonwijk van circa 350 woningen en een brede school, gelegen in het dorp Moordrecht. Met de bouw van De Brinkhorst krijgt Moordrecht een nieuwe entree.

<FOTO> + <Topografisch Kaartje>

Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- Fase 1 is in aanbouw. Alleen de koopappartementen moeten nog worden opgeleverd (Q3 2018).
- De bouw van fase 2 is voorbereid en start in augustus 2018.
- Fase 3 is op dit moment in verkoop.

Duurzaamheid

- Vanaf fase 3 worden de woningen gasloos gebouwd.

Beheersfactoren

- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie binnen de kaders die met de gemeente zijn afgesproken. De gemeente monitort de uitvoering.

Risico's (+ management)

- Risico is nihil omdat de risico's hoofdzakelijk bij de ontwikkelaar liggen.

Eerstvolgende mijlpalen

- Start bouw woningen fase 2: augustus 2018.
- Oplevering laatste woningen fase 1: september 2018.
- Start bouw woningen fase 3: Q1 2019.

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020	
Project 9	Eendragtspolder

Project

Met de aanleg van een nieuw sportcomplex willen we een oplossing bieden voor de capaciteitsproblemen van vv Moordrecht. Door vv Moordrecht te verplaatsen kan de huidige locatie herontwikkeld worden en kan de verplaatsing een vliegwieltje zijn voor andere voor Moordrecht significante belangen, zoals de realisering van nieuwe sociale huurwoningen, de herontwikkeling van de vijftiger jaren buurt en de verplaatsing van de scouting.

<FOTO> + <Topografisch Kaartje>

Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- Op 6 maart 2018 heeft de raad het college opdracht gegeven tot het sluiten van een intentieovereenkomst met de voor deze ontwikkeling betrokken partijen voor de verplaatsing van v.v. Moordrecht naar de locatie 't Ambacht en de bouw van woningen op de vrijkomende locatie 't Lage.
- Op 23 mei 2018 is met omwonenden gesproken over de nieuwbouw op de vrijkomende locatie.
- Met de Stichting Drost-IJserman is overeenstemming bereikt over de verwerving van de gronden voor het sportcomplex. Op dit moment wordt de koopovereenkomst opgesteld.

Duurzaamheid

- Alle woningen worden gasloos gebouwd. Over het gasloos bouwen van de clubaccommodaties gaan wij nog in gesprek met de verenigingen, maar gasloos bouwen is hierbij het uitgangspunt.

Beheersfactoren

- O.b.v. uitkomsten van nader onderzoek en gesprekken met belanghebbenden komen we tot een aanscherping van de ruimtelijke en financiële kaders in Q3 2018.

Risico's (+ management)

- Vanwege de vele afhankelijkheden is het project gevoelig voor vertraging.

Eerstvolgende mijlpalen:

- Sluiten intentieovereenkomst in september 2018.

Voortgangsrapportage Woningbouw – Q2 2020
Project 10 Zelling Ver Hitland, Nieuwerkerk a/d IJssel

Project

De herontwikkelingslocatie bestaat uit het voormalige gemeentekantoor, bibliotheek en brandweerkazerne, een gedeelte van het Dorpsplein en de woning aan de Dorpsstraat 85. Het plangebied was volledig eigendom van de gemeente. In 2017 is een intensief participatietraject doorlopen, wat heeft geleid tot een breed gedragen plan bestaande uit 19 rijwoningen aan de Bosgracht en Dorpsstraat (waarvan enkele woningen met een multifunctionele ruimte die geschikt zijn voor een beroep/bedrijf aan huis), 21 appartementen en een gezondheidscentrum in de plint van het gebouw. Voor de beoogde herontwikkeling heeft de gemeenteraad op 20 juni 2017 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit project betreft een particuliere ontwikkeling; de planlocatie is recentelijk verkocht aan Mahler Vastgoed ontwikkeling.

<FOTO> + <Topografisch Kaartje>

Ontwikkelingen sinds laatste rapportage

- Alle onderdelen uit het project zijn verkocht.
- Sloop van de bebouwing is in juli gestart.
- De bouw start medio september.

Beheersfactoren

- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie binnen de kaders die met de gemeente zijn afgesproken. De gemeente faciliteert dit plan en monitort de uitvoering.

Risico's (+ management)

- De bouwlocatie bevindt zich te midden van het dorp, wat effect kan hebben op de (grote) evenementen die hier georganiseerd worden. De bouw start om die reden na het Oogstfeest. Voor andere evenementen zullen indien nodig eveneens maatregelen worden genomen. De weekmarkt wordt gedurende de sloop- en bouwperiode verplaatst naar het parkeerterrein van de Jumbo.

Eerstvolgende mijlpalen

- Start bouw medio september 2018.