Notitie

Programmabureau RijswijkBuiten

Rijswijk

aan
De Raad

van / doorkiesnummer
N.C.J. van der Sande
(070) 326 10 37

ter kennisname aan
-

corsanummer
19.115732

bijlage(n)
-

datum

betreft
14e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2019

14e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2019

Inleiding
Sinds de start van het Programma RijswijkBuiten wordt de gemeenteraad per halfjaar geïnformeerd over de stand van zaken en ontwikkelingen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Op 8 juli 2008 is de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten door u aangewezen als groot project conform de “Procedureregeling grote projecten”. Als gevolg van deze regeling ontvangt u tweemaal per jaar een rapportage over de stand van zaken van het Programma RijswijkBuiten.

Voor de inhoud van de voortgangsrapportage is aansluiting gezocht bij de in de procedureregeling vermelde onderwerpen:

1. Probleemanalyse
2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage
3. Beleidskaders en beleidsruimte
4. Eventuele wijzigingen in de reikwijdte van het project
5. Planning van het project
6. Ontwikkeling van de financiën van het project
7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico’s
8. Wijze van aansturing
9. Overige aangelegenheden.

1. Probleemanalyse
De gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is een omvangrijke en complexe opgave. Daarom hebben wij vanaf de start gekozen voor een meer programmatische aanpak. Door het vaststellen van het Masterplan op 3 november 2009 zijn op strategisch en beleidsmatig terrein de kaders vastgesteld. Op 27 september 2011 is het bestemmingsplan (inclusief de grondexploitatie en het exploitatieplan) vastgesteld. Het bestemmingsplan is een uitwerking van het Masterplan en daarmee is het bestemmingsplan het nieuwe kader van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten voor het college.

Op 13 december 2016 heeft de gemeenteraad de tweede herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. Een aantal ontwikkelingen en gewijzigde inzichten noopten tot het wijzigen van het bestemmingsplan Sion - ‘t Haantje op een aantal punten. Ook tegen dit besluit heeft DSM beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft woensdag 8 november 2017 tussenuitspraak gedaan naar aanleiding van het beroep van DSM tegen het bestemmingsplan Sion - ’t Haantje, tweede herziening.
De Afdeling heeft de raad (lees: de gemeente Rijswijk) opgedragen de in de uitspraak omschreven gebreken in het bestreden besluit binnen 26 weken te herstellen. Dit vergde nader onderzoek om de gevraagde motivatie en toelichting te kunnen leveren. Vervolgens diende de raad inzake de geconstateerde gebreken een nieuw besluit te nemen. Op 6 maart 2018 heeft de gemeenteraad het Herstelbesluit bestemmingsplan Sion - ’t Haantje, tweede herziening vastgesteld. Over het raadsbesluit heeft de gemeente de Afdeling en DSM geïnformeerd. DSM heeft gereageerd op het raadsbesluit, waarop de Afdeling verder advies heeft ingewonnen en een nieuwe zitting op 16 oktober 2018 gehouden. Nadien heeft de Afdeling lange tijd nodig gehad om een einduitspraak te doen in deze beroepsprocedure.
De voorlopige voorziening bleef van kracht als gevolg waarvan geen uitwerkingsplannen voor Parkrijk (’t Haantje) vastgesteld konden worden en dus ook geen omgevingsvergunningen verleend konden worden.
Op 23 januari 2019 heeft de Raad van State einduitspraak gedaan en DSM in het ongelijk gesteld. Als gevolg van deze beroepsprocedure heeft de ontwikkeling van de woningbouw en afzet van gronden en kavels in Parkrijk (’t Haantje) forse vertraging opgelopen en geleid tot een financiële verslechtering van de Grondexploitatie.

In begin 2020 zal een actualisatie van het Masterplan met de gemeenteraad worden besproken en daarmee de visie en het kader voor de voortzetting van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Een en ander zal worden vastgelegd in de 8e herziening grondexploitatie Sion t Haantje 2020.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwfases in 't Haantje (nu Parkrijk genaamd), de brede school/voorzieningen, het bedrijventerrein, het project Verbreden Beatrixlaan-Zuid en de Spoorverdubbeling. In de tabel hieronder leest u de stand van zaken per heden.

Tabel: voortgang doelstellingen

	Voortgang ten opzichte van voorgaande rapportage
Woningbouw Sion deelplan 1, 2, 3, 4C-8A, 5, 7, 11, 14, 17, 17B, 19, 20, 21 en 22. Woningbouw in 't Haantje H1.1, H1.2 en H1.3a	Deze deelplannen zijn opgeleverd.
Woningbouw deelplan 6 Tuinen van Sion	De bouw is eind 2018/begin 2019 gestart. De eerste woningen van dit deelplan zijn in onlangs opgeleverd.
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	In dit deelplan is een brede school gebouwd. De opening van de school heeft in januari 2018 plaatsgevonden. Naast de school zijn 59 meergezinswoningen gebouwd. De appartementen worden nog in 2019 opgeleverd. Voorzien is dat in dit deelplan ook de hellingbaan voor de verbindingsbrug over de Pr. Beatrixlaan aangelegd kan worden. Dit wacht nog op definitieve besluitvorming over deze brug.
Woningbouw deelplan 9 Vrije kavels	In 2018 is de grond bouwrijp gemaakt. In 2019 worden hier een vijftal woningen gerealiseerd. Voor de resterende grond in dit deelplan wordt onderzocht welk woningbouwprogramma haalbaar is èn passend binnen de directe omgeving
Woningbouw deelplan 10 Tuinen van Sion	De oplevering van 20 2^1kap-woningen heeft in 2017 plaatsgevonden. Aan de noordzijde van het deelplan zijn 4 vrije kavels verkocht en bebouwd.
Woningbouw deelplan 12 Vrije kavels	Van de 21 vrije kavels in dit deelplan zijn er 18 verkocht en inmiddels bebouwd. De overige drie kavels zijn uit de verkoop gehaald en worden her-ontwikkeld tot 2^1kap-woningen en een vrijstaande woning. De woningen zijn inmiddels verkocht. Naar verwachting worden deze woningen in 2020 gerealiseerd.
Woningbouw deelplan 13 Tuinen van Sion	Alle 22 2^1kap-woningen zijn verkocht en opgeleverd.
Woningbouw deelplan 15 Vrije kavels	Alle 8 vrije kavels zijn verkocht.
Woningbouw deelplan 16 Kloosterlocatie	De archeologische vondsten zijn in kaart gebracht en verwerkt in het ontwikkelingsplan. De locatie wordt bouwrijp gemaakt. De eerste fase van 25 woningen is in verkoop gebracht. De bouw hiervan start in Q2 2020. De 16 appartementen van fase 2 zijn in

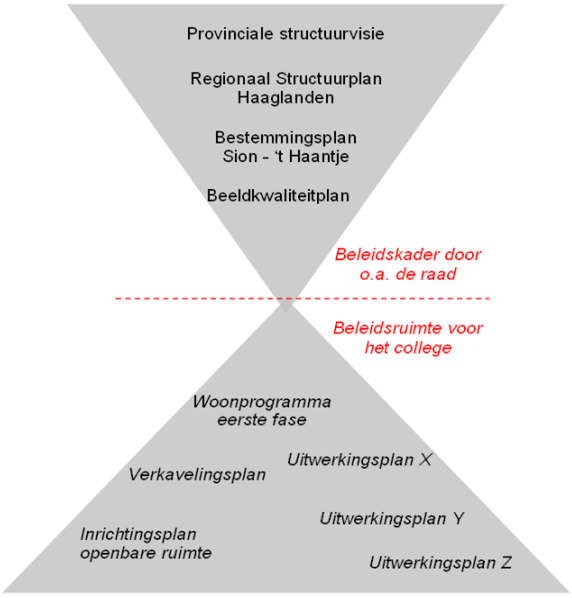
	voorverkoop en allen gereserveerd. Fase 3 van dit deelplan is in pre-sale.
Woningbouw deelplan 18 De Eilanden	Dit deelplan is verkocht aan de ontwikkelaar. De bouw is in het 3e kwartaal 2018 gestart, maar is door financiële problemen bij de bouwer tot stilstand gekomen. Op 9 oktober 2019 is de bouwer failliet gegaan. Voortgang ligt nu in handen van de curator, en het waarborgfonds. Vanuit de gemeente is er direct contact met zowel de curator als het waarborgfonds. Inmiddels is bekend dat het bouw-vastgoedbedrijf Ter Steege de nieuwe aannemer wordt om deze woningen af te bouwen.
Parkrijk Deelplan 41	De verkoop van project De Linden is onlangs van start gegaan. Het project bestaat uit luxe appartementen verdeeld over drie gebouwen. De verkoop van De Linden heeft in het verleden vertraging opgelopen door een beroepsprocedure.
Parkrijk H1.3b	De verkoop van 43 eengezinswoningen in parkrijk De Wilgen is gestart, inmiddels is meer dan 70% verkocht.
Parkrijk H1.3c	In dit deelplan wordt een passend woningbouwprogramma bestaande uit appartementen voor de vrije huursector, zorgappartementen voor de vrije huursector, een woonzorggebouw en (gebouwde) parkeervoorzieningen voorzien. Bestuurlijke besluitvorming wordt in Q1/2020 verwacht.
Parkrijk H2.1a	De bouw van de eengezinswoningen in dit deelplan gaat voorlopig niet door. Op deze locatie komt een tijdelijke school. (zie ook Onderwijsvoorzieningen in Parkrijk).
Parkrijk H2.1b en H3.1b	In dit deelplan wordt “De Entree” voorzien bestaande uit een gezondheidscentrum, ca. 28 sociale huur en 32 vrije sector appartementen.
Parkrijk H3.1a en H3.2	De verkoop van 67 eengezinswoningen wordt in Q1 van 2020 gestart.
Bedrijventerrein	In het bedrijventerrein wordt een bedrijfsverzamelgebouw “De Comphaan” gebouwd. Fase 1 en 2 zijn opgeleverd. Fase 3 en 4 zijn nu in aanbouw. ProRail heeft een perceel langs het spoor als werkterrein voor de aanleg van de spoorverdubbeling en spoortunnel in gebruik genomen. Dit perceel is hierdoor pas weer in 2025 beschikbaar voor uitgifte. De percelen bedrijventerrein in Pasgeld-West zullen pas na de realisatie van de onderdoorgang van het spoor ontsloten en in verkoop gebracht worden.
Openbaar vervoersvoorzieningen	In 2017 is er een tijdelijke busverbinding van start gegaan. Na realisatie van een onderdoorgang van het spoor kan er een definitieve verbinding van buslijn 51 over de Laan van ’t Haantje gerealiseerd worden.
Onderwijsvoorzieningen in Parkrijk	Een tweede (definitieve) onderwijsvoorziening wordt in de Spoorzone gerealiseerd. De bouw start in 2020 en de oplevering wordt in de zomer van 2021 verwacht.

	Vanwege een tijdelijk tekort aan onderwijsvoorzieningen wordt er langs de Laan van 't Haantje een tijdelijke school gerealiseerd. De oplevering hiervan wordt in Q3 van 2020 verwacht.
Spoortunnel Laan van 't Haantje	De uitvoerende werkzaamheden voor de spoorverdubbeling zijn gestart. Onder het spoor wordt een autotunnel aangelegd waarvan de oplevering in Q2 2021 wordt verwacht. Op dat moment komt de gelijkvloerse kruising aan t Haantje te vervallen
Halteplaats Stedenbaan	In de ruimtelijke invulling en stedenbouwkundige verkenningen wordt rekening gehouden met het op termijn inpassen van een halteplaats in RijswijkBuiten. De planning hiervan valt buiten de scope van RijswijkBuiten

3. Beleidskaders en beleidsruimte

Door het vaststellen van het Masterplan op 3 november 2009 zijn op strategisch en beleidsmatig terrein de kaders vastgesteld. Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de kaders voor invulling en uitwerking zijn gesteld. Op 30 september 2014 is een 1e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.
De tweede herziening van het bestemmingsplan Sion 't Haantje is bij uitspraak van de Raad van State d.d. 23 januari 2019 onherroepelijk geworden
Met de vaststelling van de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Zevende herziening, 2019 heeft de gemeenteraad in juni 2019 een aantal wijzigingen in de oorspronkelijke uitgangspunten vastgesteld.

Binnen deze kaders werkt het college aan de verdere invulling van het plan (beleidsruimte). Het college zal de gemeenteraad bij diverse bijeenkomsten regelmatig informeren over en betrekken bij de voortgang.



Binnen de beleidsruimte moet de komende jaren een aantal doelen gerealiseerd worden om de projecten tijdig te kunnen realiseren. In de zandloper is de verhouding beleidskader/beleidsruimte schematisch weergegeven.

4. Wijzigingen in de reikwijdte van het project

Vanwege van de vertraging door de beroepsprocedure moesten een aantal maatregelen getroffen worden om de grondexploitatie weer in balans te krijgen. Dit is gebeurd door het vaststellen van de 7e herziening van de grondexploitatie Sion – 't Haantje op 18 juni 2019. De gemeenteraad o.a. besloten:

- De exploitatieperiode van de grondexploitatie te verlengen t/m 2026;
- Verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied met 400;
- Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie Van der Maarel naar woningbouw;
- Verhoging van het oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca. 4.000m2;
- Toevoegen van een kantoorbestemming op het bedrijventerrein;
- Overdragen van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente.

5. Planning van het project

Het Programma RijswijkBuiten kent een aantal subprojecten die extra aandacht verdienen. Deze projecten kennen hun eigen fasering. Hieronder is deze mijlpalenplanning schematisch weergegeven.

	Start bouw	Oplevering
Woningbouw Deelplan 1, 2, 3, 4C/8A, 5, 7, 11, 14, 17, 17B, 19, 20, 21 en 22Sion, Brede school Sion, H1.1, H1.2 en H1.3a in 't Parkrijk	Overgedragen aan de lijn	
Woningbouw Deelplan 8 MGW	Q4 2017	Q4 2019
Woningbouw Deelplan 9 Sion	Q3 2019	Q1 2022
Woningbouw Deelplan 10 Sion vrije kavels	Q1 2018	Q4 2019
Vrije kavels Deelplan 12 Sion	Q2 2015	Q4 2020
Woningbouw deelplan 13 Sion	Q1 2018	Q4 2020
Woningbouw Deelplan 15 Sion	Q1 2017	Q2 2018
Woningbouw Deelplan 16 Sion	Q2 2020	Q4 2021

Woningbouw Deelplan 18 Sion	Q1 2018	
Laan van 't Haantje	Q4 2014	Q1 2016 tm Q1 2019
Onderdoorgang Laan van 't Haantje	Q3 2019	Q2 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 41	Q3 2020	Q3 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3b	Q2 2020	Q1 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3c	Q3/Q4 2020	Q1 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.2	Q4 2020	Q4 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.1	Q4 2020	Q4 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.2	Q2 2021	Q2 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.4	Q3 2020	Q2 2022
Brede School Parkrijk	Q2 2020	Q2 2021
Tijdelijke School Parkrijk	Q4 2019	Q3 2020
Spoorverdubbeling	Q4 2019	Q2 2025
Aanleg fietstunnel	Q1 2024	

Deelplannen woningbouw in Sion en ‘t Haantje

6. Ontwikkeling van de financiën van het project

De vastgestelde grex is een raming van de totaal te verwachten inkomsten en uitgaven voor de looptijd van de grondexploitatie. Op 18 juni 2019 is de zevende herziening van de grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2018, vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2019-2023.
In de tabel hieronder staat de ontwikkeling van de budgetten schematisch weergegeven.

Budgetten	Tijd	Geld
Verwerving	✓ a)	✓
Plankosten financiering	*n.v.t.*	✓
Bouw- en woonrijp maken	✓	✗ b)
Plankosten overig	✓	✗ c)

Legenda budgetten

✓ = ligt op schema

! = ligt nog net op schema

✗ = aandachtspunt

Toelichting bij tabel

a) Voor de beoogde bouw- en ontsluiting van het gebied is het van belang tijdig over de gronden te kunnen beschikken. Voor de hoofdplanstructuur door 't Haantje is in maart 2015 besloten om voor enkele percelen het onteigeningsinstrument in te zetten. Inmiddels zijn overeenkomsten tot verwerving gesloten, waardoor voor de hoofdplanstructuur onteigening niet meer nodig is.

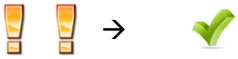
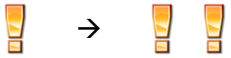
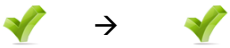
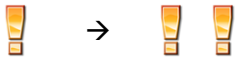
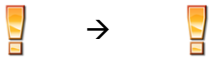
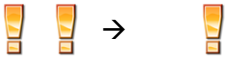
b) Een beoogde taakstelling op het budget voor bouw- en woonrijpmaken kan niet gerealiseerd worden. Op advies van de accountant is hiervoor een voorziening ingesteld.

c) Als gevolg van het verlengen van de exploitatieperiode nemen de plankosten toe.

7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

In de tabel hieronder staan de risico's van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. In dit overzicht is rekening gehouden met de uitkomsten van de Analyse risicomanagement RijswijkBuiten van Deloitte en Stad2 van 1 februari 2016 en de tussenrapportage zoals gepresenteerd op 5 november 2019 in de Sionsgaerde-bijeenkomst.

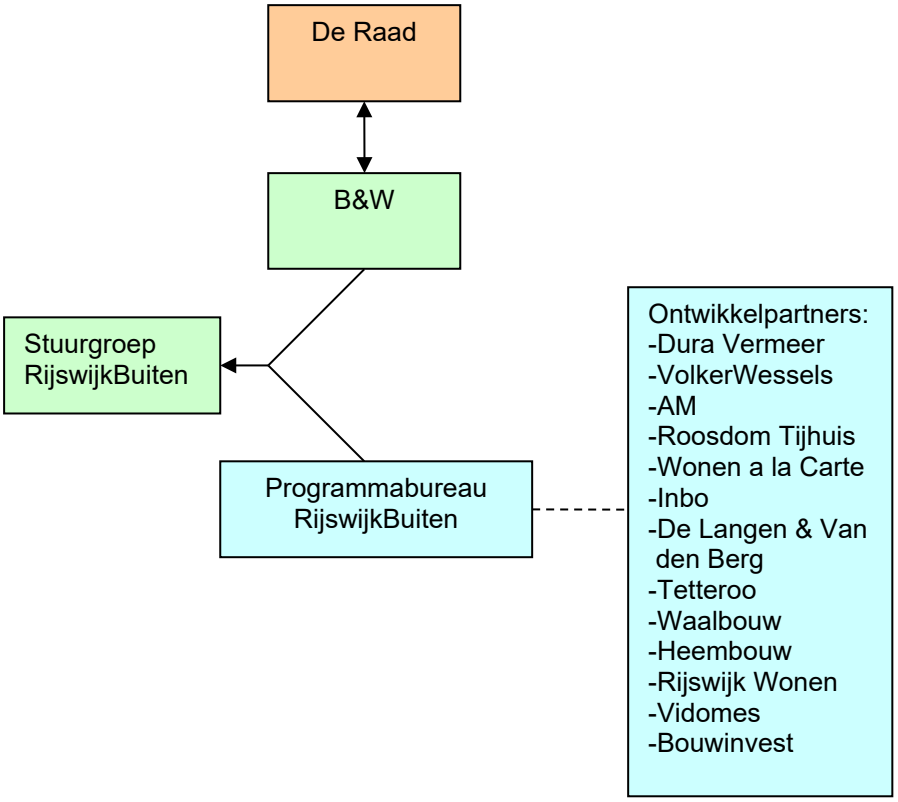
	Voortgang sinds vorig rapportage		**Toelichting**
	13e	**14e**	
Kosten bouw- en woonrijp maken	❗❗ →	❌	De ramingen voor bouw- en woonrijp maken zullen verhoogd moeten worden (voorziening in jaarrekening 2018). Naast de sterk gestegen kosten voor de bouw zijn ook de kosten van civiele werken fors gestegen. Ook zijn er hogere kosten voor voorbereiding en toezicht, sloopkosten en op het gebied van milieu als gevolg van aangepaste regelgeving (PFAS).
Geluidswerende voorziening spoorlijn	❗ →	❌	In de risicoparagraaf van de grondexploitatie wordt rekening gehouden met geluidswerende maatregelen nabij het spoor. Verwerking van deze maatregelen in de bouw zullen lagere grondopbrengsten tot gevolg hebben. Dit zal in de ramingen van de grondexploitatie opgenomen worden.
Plankosten	❗❗ →	❌	Er zijn extra plankosten als gevolg van het tegen de 2e wijziging van het bestemmingsplan ingestelde beroep door DSM. Door de opgelopen vertraging en de toevoegingen aan het programma is de exploitatie met drie jaar verlengd.
Planschade	✔ →	✔	Op dit moment is er geen aanleiding om planschade te veronderstellen.
Grondquotes woningbouwprogramma	✔ →	❗	De Nota Grondbeleid wordt gevolgd. De grondwaarden worden niet d.m.v. grondquotes vastgesteld, maar zijn residueel berekend. Dit is ook de manier waarop de te verkopen grondwaarde wordt vastgesteld. Wel wordt getoetst of de berekende grondwaarden minimaal voldoen aan de gestelde grondquotes. Ook zijn de ramingen in de grondexploitatie gebaseerd op grondquotes. De stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor de residuele grondwaarde.

Uitgifte vrije kavels		De m2-prijzen voor vrije kavels zijn markttechnisch getoetst. Deze prijzen zijn opgenomen in de grex. Op basis van de werkelijke vraag vanuit de markt, en een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan is het aantal uit te geven vrije kavels sterk verlaagd. Het risico is daarmee afgenomen.
Aantal appartementen		Het aantal appartementen was bij eerdere herzieningen van de grex neerwaarts bijgesteld. In de 6e herziening van de grex is een uitbreiding van het aantal geplande appartementen naar 30% van de totale programmering verwerkt (inclusief Pasgeld-Oost). In de 7e herziening zijn 400 extra appartementen in de spoorzone opgenomen. Het risico op de uitgifte neemt hiermee toe. Een mogelijk risico is ook de ruimtelijke inpassing in het uitgeefbaar gebied.
Sociale woningbouw		In 2017 zijn 24 sociale huurwoningen in deelplan 22 gebouwd. In deelplan 6 zijn er in 2019 26 gebouwd.
Voortgang programma		In de risicoparagraaf wordt rekening gehouden met de gevolgen van een verdere vertraging. De vertraging als gevolg van het ingestelde beroep tegen de 2e wijziging van het bestemmingsplan is verwerkt in de 7e herziening van de grex.
Grondopbrengsten woningbouw		In de risicoanalyse worden de grondprijzen als realistisch, maar hoog beoordeeld. De grondprijzen bevinden zich aan de bovenkant van de bandbreedte en er bestaat weinig ruimte voor tegenvallers. De stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor de residuele grondwaarde. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel bestaat er een risico op het realiseren van een lagere grondopbrengst.
Grondprijs bedrijfskavels		De grondprijs van de bedrijfskavels wordt als relatief hoog beschouwd en daarmee ook als risicovol.
Uitvoeringskosten Archeologie		Met ingang van de 4e herziening van de grex worden de uitvoeringskosten van archeologie binnen de grondexploitatie opgevangen. Archeologische vondsten hebben extra kosten tot gevolg. Ook excessieve kosten van vondsten en conservering zoals op deelplan 16 (Kloosterlocatie) en het terrein van het voormalig volkstuincomplex van TOG (vondsten vanuit de Romeinse tijd) dienen binnen de exploitatie opgevangen te worden.

Legenda risico's

8. Wijze van aansturing

De wijze van aansturing ziet er schematisch als volgt uit:



9. Overige aangelegenheden

In de tabel hieronder staan de overige aandachtspunten bij de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.

	Voortgang		Toelichting
	13e	14e	
Langzaamverkeers-brug over de Beatrixlaan		-> ✓	De brug staat op het investeringsplan van de Algemene Dienst en maakt geen deel meer uit van de grondexploitatie RijswijkBuiten.
Fietsverbinding Zweth – Lange Kleiweg	✓ →	!	De vanuit de Metropoolregio toegezegde subsidie voor de aanleg van de fietspaden in de Zwethzone en in Sion is ontvangen. Ook voor de aanleg van het fietspad langs de Laan van 't Haantje wordt subsidie gevraagd. Voor de fietstunnel onder het spoor (investeringsplan gemeente) wordt, bij uitvoering van het groenconvenant, een subsidie van 50% geraamd. De kostenraming voor de tunnel is uit 2014 en is sindsdien niet geïndexeerd. Uit onderzoek naar de fietstunnel is gebleken dat de aanlegkosten de kostenraming uit 2014 te boven zullen gaan.
Bedrijventerrein	!! →	!!	De invulling van het bedrijventerrein blijft een groot risico voor de grondexploitatie. Tekorten voor het bedrijventerrein moeten opgevangen worden vanuit de grondexploitatie woningbouw. Door de verdubbeling van het spoor kunnen de naastgelegen bedrijventerreinen niet voor 2025 ontwikkeld worden.
Bijdragen derden	✓ →	✓	Rentebijdrage, zoals toegepast bij Dura Vermeer en VolkerWessels, worden ook in andere vergelijkbare gevallen bij andere marktpartijen toegepast.
Inpassing volkstuinvereniging De schoffel	✓ →	✓	De gemeenteraad en het bestuur van de vereniging hebben ingestemd met een gedeeltelijke inpassing van De Schoffel. Inpassing van De Schoffel past binnen de gewenste invulling van het groenconvenant.
Ruimtegebruik en programma	! →	!	De ruimtelijk-programmatische invulling van Parkrijk is in het afgelopen jaar geoptimaliseerd. Voor Pasgeld-West is in de 7e herziening van de grex nog uitgegaan van normatieve ruimtegebruiksanalyses. In het komende jaar wordt ook hiervoor een programma opgesteld.
Tunnel Laan van 't Haantje	→	✓	Met ProRail is een overeenkomst gesloten voor het realiseren van een onderdoorgang onder het spoor voor zowel snel-als langzaam verkeer. De werkzaamheden zijn onlangs gestart. Ten behoeve van een hoger kwaliteitsniveau draagt Rijswijk financieel bij (vanuit het investeringsplan).

Legenda risico's

Klein risico ✓ ! !! ✗ Groot risico