

15e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2020



Inleiding

Sinds de start van het Programma Rijswijk-Zuid wordt de gemeenteraad per halfjaar geïnformeerd over de stand van zaken en ontwikkelingen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid. Op 8 juli 2008 is de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid 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. Tegen dit besluit heeft DSM beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft, na een tussenuitspraak op 8 november 2017, op 23 januari 2019 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.

Op 21 april 2020 is de Grondexploitatie Sion – 't Haantje, Achtste herziening, 2020 door het college vastgesteld, en vervolgens ter inzage gelegd en op 26 mei 2020 met de raadsleden in het forum besproken. Eind 2020 zal de gemeenteraad een actualisatie van de grondexploitatie en het woningbouwprogramma vaststellen en daarmee de visie en het kader voor de voortzetting van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Een en ander zal worden vastgelegd in de Negende herziening grondexploitatie Sion t Haantje 2021.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwfasen 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, 13, 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 laatste woningen van dit deelplan (met uitzondering van de locaties van het programmabureau en de tijdelijke school zijn onlangs opgeleverd.
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	Dit deelplan is opgeleverd. De openbare ruimte wordt op dit moment nog afgerond. Voorzien is dat in dit deelplan ook de hellingbaan voor de verbidingsbrug over de Pr. Beatrixlaan aangelegd kan worden. Dit wacht nog op definitieve besluitvorming over deze brug.
Woningbouw deelplan 9 Vrije kavels	In 2019 zijn hier een vijftal woningen gerealiseerd. Het resterende programma (10* 2 ¹ kap en 4 vrijstaande woningen) gaat eind dit jaar in verkoop. De bouw start in het 3 ^e kwartaal van 2021.
Woningbouw deelplan 10 Tuinen van Sion	In deelplan 10 zijn twee vrije kavels nog niet bewoond. Op één van de twee kavels is de bouw inmiddels gestart.
Woningbouw deelplan 12 Vrije kavels	De bouw van de laatste 5 woningen van dit deelplan zal eind dit jaar gereed zijn.
Woningbouw deelplan 15 Vrije kavels	De laatste kavel in dit deelplan wordt nu bebouwd.
Woningbouw deelplan 16 Kloosterlocatie	De bouw van de woningen in fase 3 van deelplan 16 is gestart. De oplevering van de woningen is gepland eind 1 ^e kwartaal 2021/begin 2 ^e kwartaal 2021.
Woningbouw deelplan 18 De Eilanden	Na het faillissement van de bouwer is het project opnieuw opgestart met behulp van het waarborgfonds. De planning is dat eind dit jaar dit deelplan zowel wat betreft de bouw als het woonrijpmaken afgerond is.
Parkrijk Deelplan 41	De bouw van de parkeerbak voor de appartementen is begin dit jaar gestart. Het eerste appartementengebouw moet eind 2021 opgeleverd worden.
Parkrijk H1.3b	De 43 woningen van het project De Wilgen (deelplan H1.3B) in Parkrijk worden opgeleverd medio 2021.
Parkrijk H1.3c	In dit deelplan wordt een passend woningbouwprogramma bestaande uit appartementen voor de vrije huursector, zorgappartementen voor de vrije huursector, een woonzorggebouw voorzien. Bestuurlijke besluitvorming inzake contractvorming is doorgeschoven naar Q3/2020. Ook is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.
Parkrijk H2.1b	In dit deelplan wordt het project de BuitenParel gerealiseerd. Er worden in totaal 30 woningen voorzien: 18 grondgebonden woningen en 12 appartementen. De verkoop is in het 1 ^e kwartaal van dit jaar gestart. Start bouw is in het 1 ^e kwartaal 2021 en de oplevering begin 2022.
Parkrijk H2.2	In deelplan H2.2 (Park van Rodenburg) worden in totaal 77

	woningen voorzien. De verkoop is dit voorjaar gestart. De start van de bouw is gepland in Q4 2020.
Parkrijk H3.1b/H2.1b	In dit deelplan wordt "De Entree" voorzien bestaande uit een gezondheidscentrum, 28 sociale huur en 32 vrije sector koopappartementen. Bestuurlijke besluitvorming inzake contractvorming/grondverkoop staat gepland voor Q3/Q4 2020.
Parkrijk H3.f1 en H3.f2	De bouw van 67 eengezinswoningen (De Lanen fase 1) is recent gestart. Een tweede fase met 46 eengezinswoningen (De Lanen fase 2) is nog in voorbereiding.
Parkrijk H3.f3	Naar verwachting zal het eerste deel van dit deelplan van ca. 80 woningen eind dit jaar in verkoop gaan.
Parkrijk H4.1a	De start bouw van de woningen ,ook sociale huurwoningen, boven een buurtwinkelcentrum waaronder een supermarkt in de spoorzone is voorzien voor eind van dit jaar.
Bedrijventerrein	In het bedrijventerrein is het bedrijfsverzamelgebouw "De Comphaan" gerealiseerd en qua uitgifte gereed. Van deelplan H7 is een gedeelte gereserveerd voor uitgifte aan een tweetal bedrijven. De reserveringen lopen tot eind dit jaar. ProRail heeft op deelplan H8 een perceel langs het spoor als werkterrein voor de aanleg van de spoorverdubbeling en spoortunnel verworven en in gebruik genomen. Dit perceel wordt na afloop van de werkzaamheden weer teruggekocht en is hierdoor in 2025 weer beschikbaar voor uitgifte. De bedrijventerreinen in Pasgeld-West zullen na de realisatie van de onderdoorgang van het spoor ontsloten en in verkoop gebracht worden. De onderdoorgang wordt cf. planning medio 2021 opgeleverd en in gebruik genomen.
Openbaar vervoersvoorzieningen	Na realisatie van een onderdoorgang van het spoor kan er een definitieve verbinding van buslijn 51 over de Laan van 't Haantje gerealiseerd worden. Dit vraagt bestuurlijke inzet richting o.a. de MRDH en kent een sterke relatie met de mobiliteitsvisie die opgesteld gaat worden.
Onderwijsvoorzieningen in Parkrijk H4.2	Een tweede (definitieve) onderwijsvoorziening wordt in de Spoorzone gerealiseerd. De bouw is onlangs gestart en de oplevering wordt in de zomervakantie 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 einde van dit jaar verwacht. De woningbouw is hier uitgesteld.
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.

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 7^e herziening van de grondexploitatie Sion – 't Haantje op 18 juni 2019. Daarbij heeft de gemeenteraad ondermeer besloten de exploitatieperiode van de grondexploitatie te verlengen t/m 2026 en het aantal meergezinswoningen in het gebied te verhogen.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2018 zijn op advies van de accountant de ramingen voor civiele werken bijgesteld en is een verliesvoorziening ingesteld. In de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Achtste herziening, 2020 is dit verwerkt.

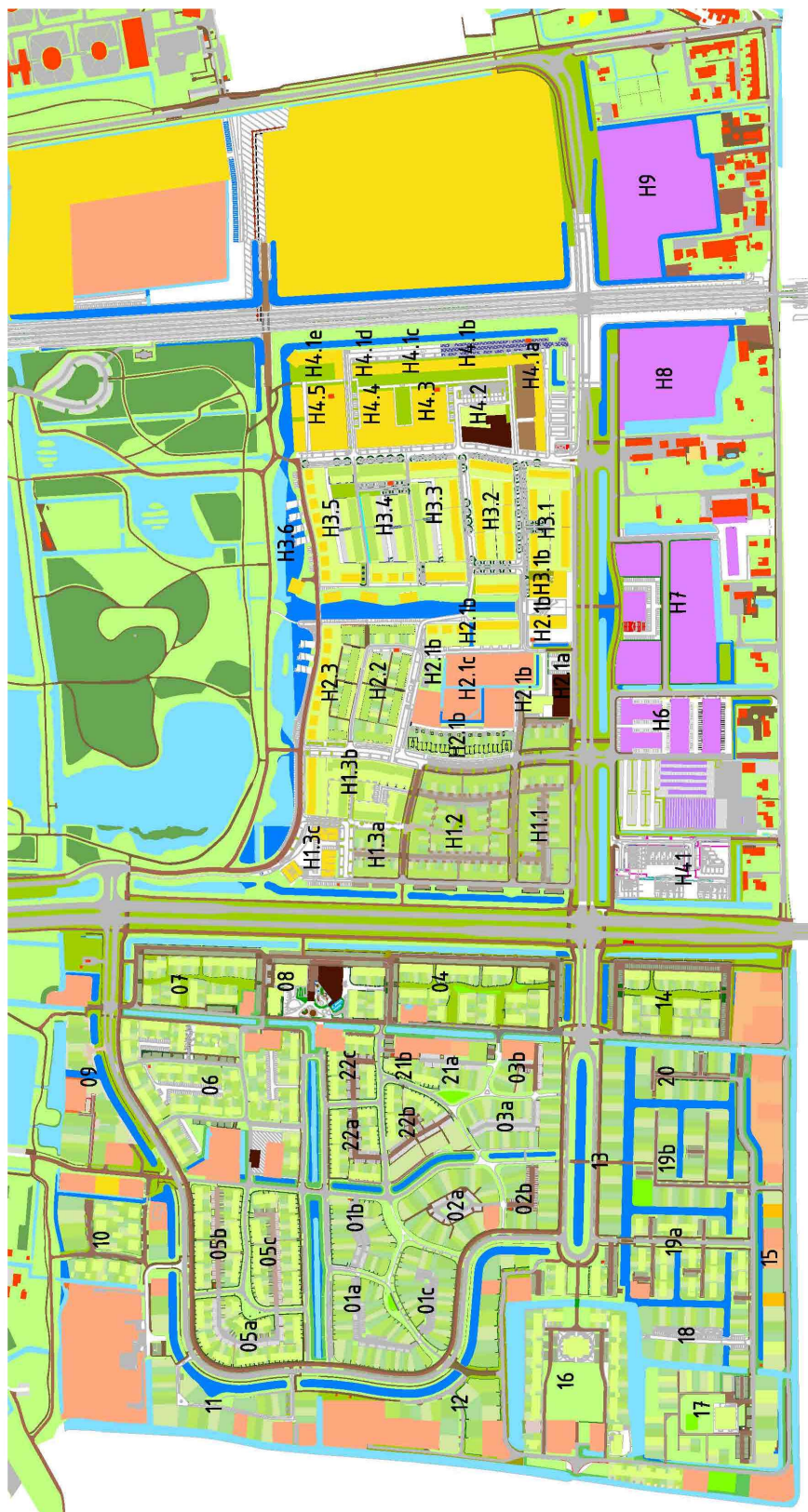
5. Planning van het project

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, 8, 11, 13, 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 9 Sion	Q3 2019	Q3 2022
Woningbouw Deelplan 10 Sion vrije kavels	Q1 2018	Q4 2021
Vrije kavels Deelplan 12 Sion	Q2 2015	Q4 2020
Woningbouw Deelplan 15 Sion	Q1 2017	Q4 2020

Woningbouw Deelplan 16 Sion	Q1 2020	Q2 2021
Woningbouw Deelplan 18 Sion	Q1 2018	Q4 2020
Onderdoorgang Laan van 't Haantje	Q3 2019	Q3 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 41	Q3 2020	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3b	Q2 2020	Q3 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3c	Q2 2021	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.1b	Q1 2021	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 3.1 De Entree	Q2 2021	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.2	Q2 2021	Q2 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.3	Q3 2021	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.3	Q3 2021	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1	Q1 2021	Q3 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.2	Q3 2021	Q1 2023

Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.3	Q1 2022	Q3 2023
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.4	Q3 2022	Q1 2024
Brede School Parkrijk	Q2 2020	Q2 2021
Tijdelijke School Parkrijk	Q4 2019	Q4 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 21 april 2020 is de achtste herziening van de grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2019, door het college vastgesteld, en vervolgens op 26 mei 2020 met de raadsleden in het forum besproken gemeenteraad. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2020-2024. In de tabel hieronder staat de ontwikkeling van de budgetten schematisch weergegeven.

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

Legenda budgetten

 = ligt op schema

 = ligt nog net op schema

 = aandachtspunt

Toelichting bij tabel

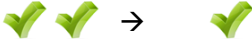
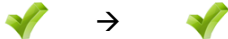
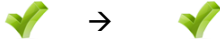
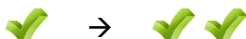
- Voor de beoogde bouw- en ontsluiting van het gebied is het van belang tijdig over de gronden te kunnen beschikken. Voor de hoofdplanstructuur door 't Haantje is in maart 2015 besloten om voor enkele percelen het onteigeningsinstrument in te zetten. Inmiddels zijn overeenkomsten tot verwerving gesloten, waardoor voor de hoofdplanstructuur onteigening niet meer nodig is.
- Vooruitlopend op het aflopen van het financieringsarrangement per september 2020 zijn afgelopen jaren al forward-leningen met een rente van ca. 1,0% en zelfs leningen met een negatieve rente afgesloten
- Een beoogde taakstelling op het budget voor bouw- en woonrijpmaken kan niet gerealiseerd worden. Op advies van de accountant is hiervoor een voorziening ingesteld.
- 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.

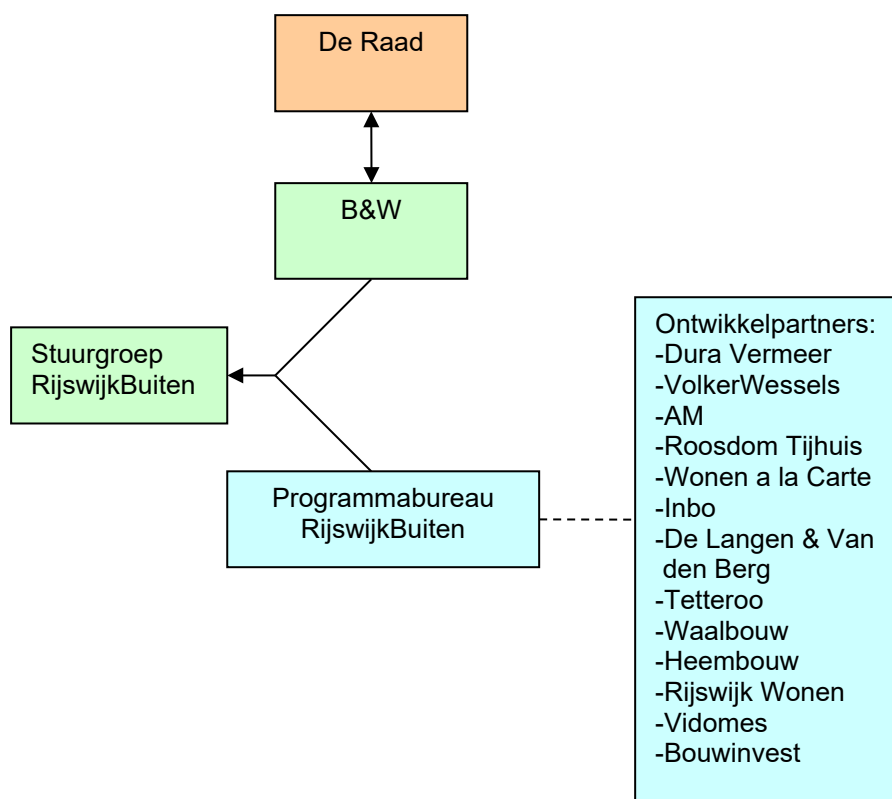


Voortgang sinds vorig rapportage			Toelichting
	14 ^e	15 ^e	
Kosten bouw- en woonrijp maken	 → 		De ramingen voor bouw- en woonrijp zijn in de 8 ^e herziening verhoogd.
Geluidswerende voorziening spoorlijn	 → 		In de grondexploitatie is budgettair rekening gehouden met geluidswerende maatregelen nabij het spoor. Ook in de risicoparagraaf wordt er nog met extra kotsen rekening gehouden.
Plankosten	 → 		Er zijn extra plankosten als gevolg van het tegen de 2 ^e 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. In de 8 ^e herziening is rekening gehouden met de extra kosten.
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 6 ^e herziening van de grex is een uitbreiding van het aantal geplande appartementen naar 30% van de totale programmering verwerkt (inclusief Pasgeld-Oost). In de 8 ^e herziening zijn 228 extra appartementen in de spoorzone Parkrijk/Pasgeld-West opgenomen (was 400 in de 7 ^e herziening, de financiële taakstelling van € 4 miljoen is gelijk gebleven). Het risico op de uitgifte was hierdoor toegenomen.
Sociale woningbouw	 → 		In 2017 zijn 24 sociale huurwoningen in deelplan 22 gebouwd. In deelplan 6 zijn er in 2019 26 gebouwd. In de programmering van de grex wordt, met uitzondering voor de extra te bouwen appartementen in de spoorzone, uitgegaan van 10% sociale huurwoningen.

Voortgang programma		De vertraging als gevolg van het ingestelde beroep tegen de 2^e wijziging van het bestemmingsplan is verwerkt in de 7^e en daarna ook in de 8^e herziening van de grex. Verdere vertraging heeft geringe rentekosten tot gevolg maar resulteert wel in een langere periode aan plankosten. In de risicoparagraaf wordt rekening gehouden met de gevolgen van een verdere vertraging.
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 4^e 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. Naast de uitvoeringskosten komen ook nog de kosten van verslaglegging.

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
	14 ^e 15 ^e	
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	 → 	Optievergoedingen, 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 8 ^e 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 in het najaar 2019 gestart en vorderen. Ten behoeve van een hoger kwaliteitsniveau draagt Rijswijk financieel bij (vanuit het investeringsplan).
Gevolgen van uitbraak corona-COVID-19	→  	Het is nog onzeker welke gevolgen de uitbraak van het corona-virus heeft op de planning van de gronduitgifte, de bouwkosten en de woningprijzen (consumentenvertrouwen).
Participatietraject Pasgeld	→ 	In juli 2020 is gestart met de consultatiefase van het participatietraject in Pasgeld. Resultaat van de consultatiefase is een Discussie-nota die naar verwachting eind 2020 zal worden opgeleverd. Hieruit zal ook blijken welke mogelijke gevolgen er kunnen zijn voor de planvorming en uitwerking van het gebied.

