



Rijswijk



RIJSWIJKBUITEN
Een wijk vol nieuwe energie

Grondexploitatie Sion - 't Haantje Zevende herziening, 2019

Openbare versie



RIJSWIJKBUITEN van 19

Een wijk vol nieuwe energie



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Achtergrond	3
1.2.	Grondexploitatie Sion - 't Haantje, Zevende herziening, 2019.....	7
1.3.	Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen	9
2.	Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie.....	10
2.1.	Ruimtegebruik	10
2.2.	Programma	12
2.2.1.	Programma	12
2.2.2.	Groencompensatie	15
2.2.3.	Volkstuincomplex De Schoffel.....	16
2.2.4.	Besluitvorming spoorwegverdubbeling	16
2.3.	Parameters	16
2.4.	Planning programma	18
3.	Conclusie	19



1. Inleiding

1.1. Achtergrond

Het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje bestond voorheen voor een groot deel uit glastuinbouw, groen en bestaande woningen. De gemeente Rijswijk is bezig hier een transformatie te laten plaatsvinden. Dit gebied krijgt vooral een woonfunctie, met daarnaast ruimte voor bijhorende voorzieningen en bedrijven. Hiervoor is in 2009 het Masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld waarin de ambities van de gemeente voor dit gebied zijn vastgelegd. De gemeente geeft de transformatie zoveel mogelijk vorm door middel van 100% gemeentelijke grondexploitatie. Begin 2012 is de naam RijswijkBuiten vastgesteld. De transformatie van het eerste deel (Sion) is al vergevorderd en de bouw van de eerste woningen in Parkrijk ('t Haantje) is in 2016 begonnen.

De totale gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten bestaat uit:

- de Zwethzone
- het Wilhelminapark
- het Elsenburgerbos
- TNO gebied
- Pasgeld-Oost en
- Grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje

De grondexploitatie Sion - 't Haantje kent de volgende deelgebieden:

- Voorzieningen- en bedrijventerrein 't Haantje/Pasgeld';
- Woongebied Sion (inclusief voormalig bedrijventerrein Sion);
- Woongebied Parkrijk ('t Haantje);
- Woongebied Pasgeld-West.

In de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2011 is het bestemmingsplan Sion - 't Haantje en de (eerste herziening van de) gemeentelijke grondexploitatie Sion - 't Haantje vastgesteld. Omdat op dat moment nog niet alle gronden voor de beoogde ontwikkeling waren verworven is eveneens het exploitatieplan Sion - 't Haantje vastgesteld voor onder andere kostenverhaal op derden. Op 27 november 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Op 30 september 2014 heeft de gemeenteraad een eerste herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. In het bestemmingsplan is o.a. de bestemming bedrijventerrein Sion omgezet in de bestemming woongebied. Op 1 juli 2015 is de eerste herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Op 22 juli 2016 heeft het college het uitwerkingsplan "t Haantje West 1" vastgesteld. Ten behoeve van dit uitwerkingsplan heeft het college hogere geluidsgrenswaarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld. Tegen deze besluiten heeft DSM beroep ingesteld. De Raad van State heeft op 22 maart 2017 de beroepen niet ontvankelijk dan wel niet gegrond verklaard.

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 in de uitspraak omschreven gebreken in het bestreden besluit binnen 26 weken te herstellen. Dit betekende in ieder geval dat er nader onderzoek moest plaatsvinden om de gevraagde motivatie en toelichting te kunnen leveren. Vervolgens diende de raad op dat gebied 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 procedure 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 deze grondexploitatie zijn de volgende oplossingen verwerkt:

- 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;
- Opnemen van het programma en het resultaat van de exploitatie van Pasgeld-Oost in deze grondexploitatie;
- Overdragen van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente.

Omdat dit ook leidt tot een herziening van het bestemmingplan is het financiële resultaat van deze beleidswijzigingen in deze herziening indicatief opgenomen. De nadere uitwerking zal in een volgende herziening worden verwerkt.

Binnen de opgave RijswijkBuiten is een viertal concrete opgaven aan de orde en in bewerking:

- De realisatie van twee brede scholen;
- Uitwerking kansen voor mobiliteit, met de nadruk op het openbaar vervoer;
- Samenwerking met ProRail over de spoorverdubbeling en daarmee samenhangende infrastructuur;
- Uitwerking Energievisie 2.0 (duurzaamheid).

De dekking voor de kosten van de realisatie van deze vier opgaven moet worden gevonden buiten de grondexploitatie Sion - 't Haantje.

Collegewerkprogramma 2018-2022

In het collegewerkprogramma 2018-2022 zijn de volgende ambities vastgesteld (mede) met betrekking tot RijswijkBuiten:

01 Groen

Onze ambities in het hoofdlijnenakkoord

- Ecologische groenbeheerplannen realiseren, met biodiversiteit als belangrijk thema.
- Klimaatadaptie onder inwoners.
- Zorgen voor voldoende waterberging. Realiseren natuurvriendelijke oevers en recreatieve voorzieningen aan het water.

De vertaling naar ons werkprogramma

- We realiseren ecologische oevers.
- We onderzoeken de mogelijkheden om de vergroening van particuliere terreinen verder te stimuleren. Dit bijvoorbeeld via het project Steenbreek en de tuinontwerpen vanuit het Wellantcollege voor RijswijkBuiten.



04 Wonen

Onze ambities in het hoofdlijnenakkoord

- Om aan huisvestingsopgave te voldoen, afspraken maken met corporaties over noodzakelijke investeringen, verduurzaming en leefbaarheid.
- Bouwen naar behoefte: voldoende woningen in middensegment, in gemêleerde wijken met een evenwichtige sociale opbouw.

De vertaling naar ons werkprogramma

- De komende jaren zetten we in op een grote woningbouwproductie. In RijswijkBuiten faciliteren we de bouw van woningen in zowel het dure, het middeldure als het sociale prijssegment.
- Met de corporaties maken we elk jaar prestatieafspraken over renovatie en nieuwbouw. Gezamenlijk willen we verkennen waar nog mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw. Eventueel kan dat ook binnen de transformatieopgave. Als het gaat om het percentage 'sociaal' houden we ons aan de regionale afspraken.
- Met RijswijkBuiten is onze stad op weg om de meest duurzame wijk van Nederland te realiseren, met een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Het is een even ambitieus als solide project, dat toenemend regionale- en landelijke aandacht krijgt en vooral nieuwe overwegend jonge bewoners woonplezier biedt. We bepalen in deze collegeperiode wat de volgende stap is voor het meest oostelijk deel, de Pasgeld-locatie, inclusief het bedrijventerrein aan de Heulweg. De locatie kan van grote betekenis zijn voor de lokale en regionale woon- en werkopgave, waaraan Rijswijk een onderscheidende en spraakmakende bijdrage kan leveren.

05 Mobiliteit

Onze ambities in het hoofdlijnenakkoord

- Een groeiende stad betekent meer verkeer en vervoer. Mobiliteit is meer dan uitstekende bereikbaarheid te voet, met de fiets, het OV of de auto. Het organiseren van mobiliteit moet passen bij de stedenbouwkundige ruimte en randvoorwaarden van onder meer leefbaarheid, geluid en luchtkwaliteit.
- Rijswijk moet uitstekend bereikbaar zijn. Inzetten op hoogwaardige vervoersnetwerken die tot ver in de regio reiken.
- Hard maken voor goede openbaar vervoersverbinding met RijswijkBuiten en het Reinier de Graaf ziekenhuis in Delft. En een lightrailverbinding met Rotterdam The Hague Airport, met minimaal één haltestop in Rijswijk.
- Innovatieve mobiliteit en elektrisch vervoer stimuleren en faciliteren.
- Zorgen voor een fijnmazig OV-netwerk. Invulling geven aan smart mobility, bijvoorbeeld met shuttles die wijken als Pasgeld, Vrijenban en RijswijkBuiten ontsluiten.
- Huidige parkeernormen herzien, uit oogpunt van mobiliteit, verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

De vertaling naar ons werkprogramma

- De groei van onze stad en regio vraagt ook om een mobiliteitstransitie. Er is ruimte voor de auto en tegelijkertijd moeten we het gebruik van fiets, openbaar vervoer en andere vormen van duurzame mobiliteit bevorderen om de stad niet volledig dicht te laten slibben. We investeren in fietspaden op de doorgaande fietsroutes (Sir Winston Churchilllaan, Generaal Spoorlaan, Lange Kleiweg, Delftweg & Prinses Beatrixlaan) en in het fiets-parkeren. Een station dat een goede overstap mogelijk maakt tussen trein, bus en fiets draagt hieraan bij. Op voorwaarde dat het er ook prettig verblijven is! Daarom willen we samen met ProRail, de NS en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag aan de slag om het stationsgebied te verbeteren. We beginnen met de verkenning van lange termijn oplossingen voor een kwalitatief hoogwaardig station (onder meer voor de entrees, het tunneldak en de verbindingen met In de Bogaard en de Plaspoelpolder).
- Bovendien blijven we lobbyen voor een robuust, fijnmazig en vraaggestuurd OV-netwerk. We maken ons hard voor een goede openbaar vervoersverbinding met RijswijkBuiten en het Reinier de Graaf ziekenhuis in Delft. Daarbij kijken we nadrukkelijk ook naar alternatieve en innovatieve OV-vormen. Om deze lobby te verstevigen, ontwikkelen we een Rijswijkse visie op het openbaar vervoer.



- Om de verkeersveiligheid rond scholen te vergroten zorgen we bij alle Rijswijkse basisscholen voor een eenduidige schoolzone.
- De groei van Rijswijk, de leefbaarheid en de huisvestingsopgave vragen om actualisering van de parkeernormen. De trends en ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit versterken die vraag nog. We gaan hiervoor een nieuwe nota parkeernormen maken.

10 Sport en cultuur

Onze ambities in het hoofdlijnenakkoord

- Stimuleren cultuur in de wijken, om te zorgen dat (amateur)kunstenaars zich kunnen tonen aan een breed publiek.
- Uitwerken Rijswijkse Cultuurvisie.

De vertaling naar ons werkprogramma

- We leggen meer nadruk op de relatie tussen cultuur, erfgoed en de Rijswijkse natuur- en groengebieden.
- We zetten in op het 'zichtbaar maken' en 'beleefbaar maken' van het cultureel erfgoed. Voorbeeld hiervan is de Kloosterlocatie RijswijkBuiten.

Als gevolg van de per 4 februari 2019 ontstane politieke situatie zal het hiervoor vermelde collegewerkprogramma nog gaan wijzigen.

In 2017 is voor Parkrijk ('t Haantje) en Pasgeld-West een woningbouwprogramma opgesteld, gebaseerd op de ervaringen opgedaan in Sion en de eerste en tweede verkoopfase Parkrijk ('t Haantje). Ook is gekeken naar de ontwikkeling van de woningmarkt en vooral ook naar de te onderscheiden woontrends.

Hieruit is naar voren gekomen dat er een toenemende vraag is naar 'kleine' appartementen in combinatie met ter plaatse aanwezige maatschappelijke en commerciële voorzieningen, alsook passend openbaar vervoer (een halteplaats aan het spoor zou op lange termijn een extra impuls daarbij kunnen vormen).

De sterk groeiende behoefte naar kleine appartementen dient numeriek wel te passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.



1.2. Grondexploitatie Sion - 't Haantje, Zevende herziening, 2019.

Ten opzichte van de Zesde herziening, 2017 en de ambtelijke actualisering 2018 is in ieder geval verwerkt:

- I. Het raadsbesluit tot het inpassen van Recreatievereniging De Schoffel, waardoor het saldo van de grondexploitatie vermindert, maar daartegenover het gekwantificeerd risico van het inpassen van de recreatievereniging De Schoffel vervalt.
- II. De archeologische werkzaamheden in Sion deelplan 16 (voormalige Kloosterlocatie).

Zolang een herziening past binnen de uitgangspunten zoals door de gemeenteraad vastgesteld, stelt het college een herziening vast en wordt de gemeenteraad geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen.

Bij een beleidsvolle herziening wordt de gemeenteraad door het college eveneens geïnformeerd, maar wordt de herziening ook middels een raadsvoorstel ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De Grondexploitatie Sion - 't Haantje, Zevende herziening, 2019 is een beleidsvolle herziening.

Bij het opstellen van de berekening voor de in de Zevende herziening te ramen totaalbedragen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het raadsbesluit tot het inpassen van Recreatievereniging De Schoffel (zie hiervoor);
- De archeologische werkzaamheden voormalige Kloosterlocatie in Sion (zie hiervoor);
- Het vervallen in de ramingen van de kostenpost onvoorzien (wijziging BBV: Besluit Begroting en Verantwoording);
- De in 2018 opgestelde raming van bouw-/woonrijp maken, inclusief de kosten van voorbereiding, toezicht en adviezen (VAT);
- Actualisering van de geraamde kosten- en opbrengstenstijging per jaar.

Naast bovenstaande gebruikelijke actualisering (stand van zaken 2017/2018) van ramingen van de Zesde herziening 2017, zijn de volgende aandachtspunten van beleid voor de Zevende herziening, 2019 van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje te noemen:

- a. Bedrijventerrein;
- b. Voormalige Kloosterlocatie;
- c. Pasgeld-Oost;
- d. Herijking (stedenbouwkundig/programmatisch);
- e. Kosten bouw-/woonrijp maken;
- f. Verdragingschade schorsing bestemmingsplan Sion - 't Haantje, Tweede herziening.

a) Bedrijventerrein

Ruimtelijk werd rekening gehouden met het invullen van een deel van de groencompensatie op het bedrijventerrein (en daarmee het verkleinen van het eerder geraamde uitgeefbaar oppervlak) van 6.000m².

Optimaliseringsmogelijkheden bedrijventerrein.

Er wordt in deze herziening van uitgegaan dat een gedeelte van het groencompensatiegebied als bedrijventerrein kan worden uitgegeven. De provincie Zuid-Holland heeft positief op dit voorstel gereageerd. In 2019 wordt ter verdere optimalisatie onderzocht of kantoorhoudende bedrijven langs het spoor (ten minste twee lagen) mogelijk zijn, waarop dan de geraamde grondprijs per m² van toepassing is op de oppervlakte in m² bvo. Ook wordt onderzocht of hiervoor het bestemmingsplan bij herziening moet worden aangepast.



b) Voormalige Kloosterlocatie

Betreft de ontwikkeling en de archeologie op de voormalige Kloosterlocatie (Sion, kop van deelplan 13, deelplan 16).

In de zesde herziening, 2017 maakten de aanliggende gronden met een uitgebrande woning, het koetshuis en zes bestaande rijwoningen geen deel uit van de ontwikkeling (inpassen) en was een gekwantificeerd risico opgenomen vanwege minder uitgeefbaar terrein door inpassing van het archeologisch gebied in situ, deels gecompenseerd door het toevoegen van de voormalige IJzervlechterij als uitgeefbaar terrein voor woningbouw.

c) Pasgeld-Oost

Het te ontwikkelen woongebied Pasgeld-Oost maakt deel uit van de ruimtelijke visie RijswijkBuiten sinds november 2009.

Voor de ontwikkeling en realisatie is in 1999 een exploitatieovereenkomst gesloten met Hopman-Interheem, nu Synchron, onder de opschortende voorwaarde dat dit gebied planologisch zou kunnen worden ontwikkeld als woongebied.

Omdat de uitwerking en realisatie van het woongebied planologisch belemmerd was, is dit woongebied niet integraal meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje (Sion, Parkrijk en Pasgeld-West).

Voor de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten geldt het volgende vastgelegd beleid ten aanzien van te realiseren nieuwbouwwoningen:

- Minimaal 60% grondgebonden woningen: EGW (sociaal + vrije sector) (dit was 70%, wijziging als gevolg van toevoeging van 400 extra meergezinswoningen (in volgende herziening bestemmingsplan nog op te nemen);
- Minimaal 10% sociale huur in formele zin (EGW + MGW)

Deze uitgangspunten zijn programmatisch aan te merken als gezamenlijk taakstellend voor:

- Sion, Parkrijk ('t Haantje) en Pasgeld-West en
- Pasgeld-Oost.

In 2019 wordt de raad nog een besluit voorgelegd over het resultaat van Pasgeld Oost in het kader van de grondverkoop. Vanwege de stedenbouwkundige samenhang zal worden voorgesteld dit resultaat onderdeel te laten zijn van deze grondexploitatie

Voor de ontwikkeling van Pasgeld-Oost zal de projectontwikkelaar in overleg en samenwerking met de gemeente het bestemmingsplan (doen) opstellen, welke ter goedkeuring en vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Daarbij ook de ontwikkelingsovereenkomst voor:

- De inbreng (verkoop aan de ontwikkelaar) van de gemeentelijke gronden in het plangebied;
- De realisatie door de ontwikkelaar van het gehele plan (grond- en vastgoedexploitatie) met daarna:
 - de overdracht (verkoop aan de gemeente) van de door de ontwikkelaar gerealiseerde openbare ruimte.

d) Herijking

Voor de nog op te starten woningbouwontwikkelingen in Parkrijk heeft in 2018 een stedenbouwkundige en programmatische herijking plaatsgevonden, die ook met de samenwerkingspartners in het gebied (projectontwikkelaars) op marktconformiteit en afzetbaarheid is getoetst.

Daarnaast is rekening gehouden met:

- De gevolgen voor de totale programmering als gevolg van extrapolatie van de stedenbouwkundige herijking van Parkrijk naar Pasgeld-West;
- Het raadsbesluit tot het (grotendeels) inpassen van Recreatiepark De Schoffel in Pasgeld-West;
- Een fasering van het programma bouwkvavels over de jaren t/m 2026 (was 2023), vooral als gevolg van de schorsing van het bestemmingsplan, tweede herziening;



In de laatst vastgestelde grondexploitatie Sion - 't Haantje, Zesde herziening, 2017 was (uiteraard) nog geen rekening gehouden met:

- De inpassing van Recreatievereniging De Schoffel (raadsbesluit in 2018) ;
- Een vertraging als gevolg van de schorsing (najaar 2017) in het kader van het ingesteld beroep tegen de vaststelling van de tweede herziening van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje en
- De toevoeging van 400 extra meergezinswoningen in Parkrijk/Pasgeld-West.

Voorzieningen in het woongebied Parkrijk:

Het programma voorzieningen bestaat uit:

- onderwijs, c.a.	3.085m ² bvo (grondprijs in 2018 vastgesteld)
- detailhandel	3.944m ² bvo
- gezondheidscentrum, c.a.	1.640m ² bvo (was 1.500m ²)
- kantoren (deelplan 41)	<u>269m² bvo</u> (grondprijs in 2017 vastgesteld)
Totaal	<u>8.938m² bvo</u>

Voor de maatschappelijke en (semi)commerciële voorzieningen geldt de grondprijzenbrief van de gemeente Rijswijk, voor de commerciële voorzieningen geldt marktconformiteit als uitgangspunt voor de vast te stellen grondprijs.

e) Kosten bouw- en woonrijp maken

In 2019 wordt op basis van de stedenbouwkundige herijking onderzocht wat de werkelijk te verwachten resterende kosten van bouw-/woonrijp zijn. Door middel van eigen onderzoek en het constructieve overleg met onze samenwerkingspartners wordt daarbij ook onderzocht of en hoe de huidige aard en werkwijze kan worden geoptimaliseerd.

f) Verdragingschade schorsing vaststellen bestemmingsplan Sion - 't Haantje

Als gevolg van de schorsing in het najaar van 2017 als gevolg van het ingestelde beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje, tweede herziening is aanmerkelijke schade in het planproces opgetreden.

Hierbij moet worden gedacht aan de omvangrijke proceskosten (van juridische en ambtelijke ondersteuning als ook van aanvullende onderzoeken), maar vooral ook aan de vertraging in de gebiedsontwikkeling (waardoor opbrengstenraming 2018-2019 niet werd gehaald en boekwaarde daarom niet daalde, zoals werd geraamd in de Zesde herziening 2017) en het nadelige imago-effect op het vertrouwen van de consument in deze woningbouwontwikkeling (onzekerheid).

De planning (productie per jaar) stond al enigszins onder druk als gevolg van eerder ingestelde bezwaren en beroep door dezelfde appellant (tegen eerste herziening bestemmingsplan en uitwerkingsplannen). Met deze schorsing, welke de ontwikkeling met tenminste twee jaren heeft vertraagd, is de einddatum van de grondexploitatie nu gezet op ultimo 2026 (in plaats van 2023).

1.3. Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

Het geraamd resultaat op de Zevende herziening, 2019 bedraagt:

€ 0,75 miljoen voordelig op eindwaarde, ultimo 2026.

€ 0,66 miljoen voordelig op startwaarde per 1 januari 2019

Jaarlijks wordt de grondexploitatie herzien en wordt de hoogte van de buffer in de Algemene Reserve daarop afgesteld en bijgesteld.

Er is de taakstellende ambitie uitgesproken om te onderzoeken op welke wijze het resultaat en de risico's op de grondexploitatie voor de gemeente kan worden geoptimaliseerd en in de eerstvolgende jaarlijkse herziening voordelig kan worden bijgesteld.

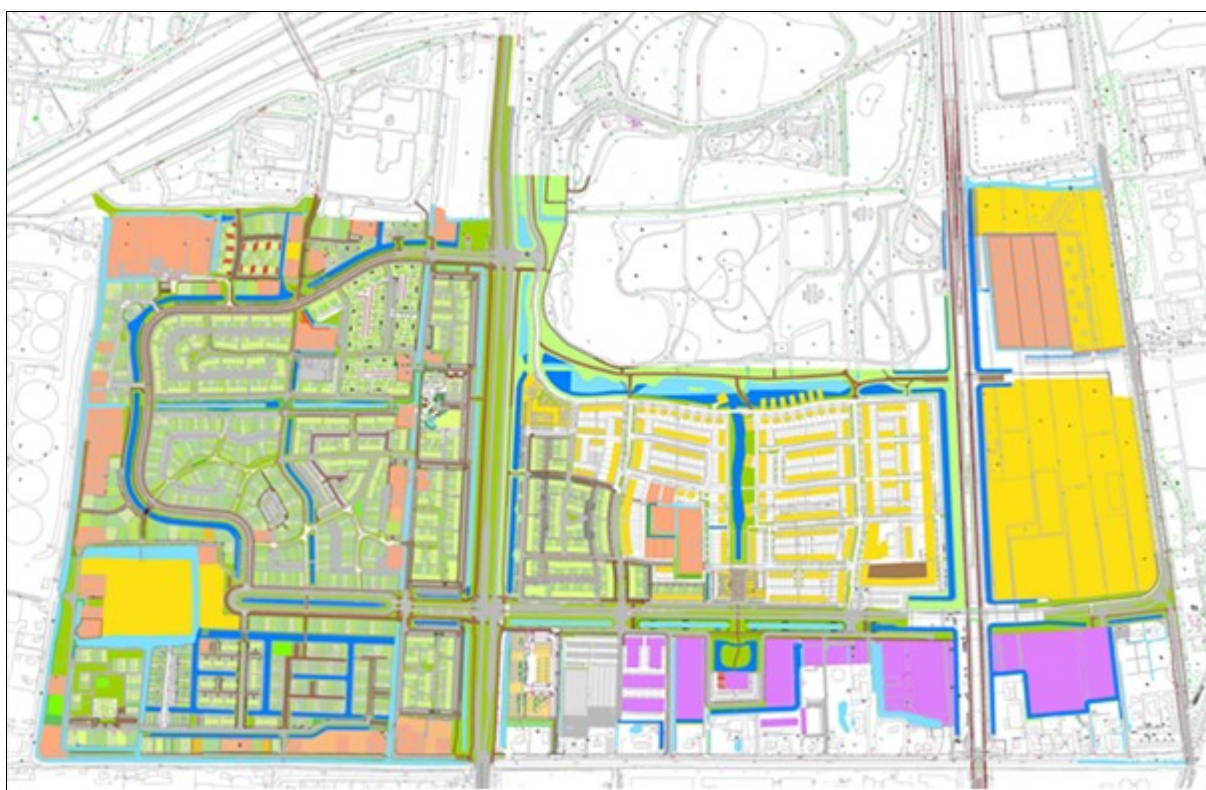


Voor de aanvullende buffer in de Algemene Reserve geldt dat pas aan het eind van de grondexploitatie en op basis van het aldan werkelijke resultaat een beschikking ten laste van de Algemene Reserve plaatsvindt.

2. Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie

2.1. Ruimtegebruik

De Grondexploitatie Sion - 't Haantje Zevende herziening, 2019 is gebaseerd op de geactualiseerde ruimtegebruikkaart (zie figuur 1). Het betreft in beginsel nog steeds het 'Basisplan', dat op 30 september 2010 aan de gemeenteraad is gepresenteerd, maar dan in een actuele versie van een uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van in het bijzonder deelgebied Sion en Parkrijk ('t Haantje) op basis van het werkelijk te verwachten woningbouwprogramma, met daarnaast deelgebied Pasgeld-West, waarvoor het woningbouwprogramma nog normatief is bepaald.



Figuur 1: Exploitatiegebied/ruimtegebruik Sion - 't Haantje 2019

Het masterplangebied RijswijkBuiten ligt in het zuiden van het grondgebied van de gemeente Rijswijk, grenzend aan de gemeenten Delft en Midden-Delfland. Het ligt in de gemeente Rijswijk ten zuiden (en oosten) van de Rijksweg A4. Aan de westzijde is de Noordhoornsewetering gelegen, aan de oostzijde de Vliet.

Het gebied van de grondexploitatie Sion - 't Haantje ligt in het masterplangebied ten zuiden van de Zwethzone, het Wilhelminapark en het sportpark Elsenburg. Aan de westzijde wordt het grondexploitatiegebied begrensd door de Noordhoornsewetering, aan de oostzijde door de Lange Kleiweg en aan de zuidzijde door de Kerstanjewetering langs de Sionsweg en 't Haantje.

Het grondexploitatiegebied is ca. 112ha. groot, is opgedeeld in twee deelgebieden, aan weerszijden van de Beatrixlaan, in kaart gebracht, gemeten en laat zich als volgt specificeren.

Sion (kaart SSIK02-BASIS-01n.dwg, 31-03-2015)	593.989m ²
Parkrijk ('t Haantje)/Pasgeld-West (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015)	592.521m ²
Totaal	1.186.510m ²
In te passen	91.271m ²



Zevende herziening, 2019:

Ontwikkeld gebied

1.095.239m²

In de Zevende herziening, 2019 is het ruimtegebruik voor de grondexploitatie Sion en 't Haantje gebaseerd op de tot nu toe gemaakte plannen, waarbij het uitteefbaar gebied is gesplitst in enerzijds oppervlakte mandelig, verharding, groen (en water is daaraan toegevoegd) en anderzijds de oppervlakte uitteefbare ('traditionele') kavels.

Het netto plangebied is als gevolg van het besluit om een gedeelte van het volkstuintcomplex De Schoffel in te passen ten opzichte van de Zesde herziening met 22.681m² afgenomen.

Het ruimtegebruik in de grondexploitatie is in figuur 2 weergegeven.

Ruimtegebruik 1-1-2019

	Totaal	
Totaal Plangebied	1.186.510	
In te passen	91.271	
Netto Ontwikkeld gebied	1.095.239	
Uitgeefbare kavels	497.173	45%
Verharding, groen en water	598.066	55%

Figuur 2: Ruimtegebruik Sion - 't Haantje

Uitgeefbaar

Voor Sion zijn de uitteefbare kavels gebaseerd op de gerealiseerde en uitgewerkte plannen en de huidige verwachtingen ten aanzien van de resterende nog uit te werken deelplannen. Voor Parkrijk/Pasgeld-West zijn de kavelluitgangspunten geactualiseerd en afgestemd op de al in verkoop genomen deelplannen en de herijking van het stedenbouwkundig en ruimtelijk programma.

Verharding, groen en water

Dit ruimtegebruik is inclusief de bestaande openbare ruimte (verharding, groen en water), die is/wordt ingepast. Ook zijn hierin de mandelig uitgegeven en nog uit te geven gronden (vooral privé parkeervoorzieningen) begrepen.



2.2. Programma

2.2.1. Programma

Maatschappelijk gestuurd deel van het woningbouwprogramma geheel RijswijkBuiten

Dit betreft het programma in de gebieden:

- Sion, Parkrijk en Pasgeld-West (deze grondexploitatie Sion - 't Haantje) en
- Pasgeld-Oost.

Het uitgangspunt is dat 10% van het nieuwbouw woningprogramma bestaat uit in formele zin sociale huurwoningen. Dit betreft (grondgebonden en/of gestapelde) huurwoningen met een aanvangshuur tot aan de liberalisatiegrens. Dit uitgangspunt wordt ongewijzigd gehandhaafd en is gecommuniceerd met de betrokken corporaties Vidomes en RijswijkWonen.

Voor de nieuwbouw in de woongebieden van RijswijkBuiten wordt als beleidsuitgangspunten ten aanzien van de programmering gehanteerd:

- Ten minste 10% van het totale programma sociale huur;
- Ten minste 30% van het totale programma koop en huur (inclusief sociale huur) in de categorie sociaal/bereikbaar;
- Ten minste 60% van het totale programma is/wordt grondgebonden woning. Dit was 70%, wijziging als gevolg van toevoeging van 400 extra meergezinswoningen (in volgende herziening bestemmingsplan nog op te nemen).

Dit is/wordt bestemmingsplanmatig vastgelegd en bewaakt.

Inmiddels is over het programma voor Pasgeld-Oost overeenstemming bereikt met de betreffende ontwikkelaar, waardoor het totale programma van RijswijkBuiten zich als volgt laat specificeren.

Woningbouwprogramma RijswijkBuiten						
	zie figuur 3c: Zevende Herziening		Pasgeld-Oost		RijswijkBuiten Totaal	
	stuks	aandeel	stuks	aandeel	stuks	aandeel
Grondgebonden woningen	2.204	58,5%	176	91,7%	2.380	60,1%
Vrije kavels	70	1,9%	-	0,0%	70	1,8%
Appartementen	1.494	39,6%	16	8,3%	1.510	38,1%
Totaal	3.768	100,0%	192	100,0%	3.960	100,0%
Sociaal	334	8,9%	62	32,3%	396	10,0%
Bereikbaar	1.043	27,7%	-	0,0%	1.043	26,3%
Middelduur	2.074	55,0%	75	39,1%	2.149	54,3%
Duur/Extra duur	317	8,4%	55	28,6%	372	9,4%
Totaal	3.768	100,0%	192	100,0%	3.960	100,0%
Grondgebonden	2.274	60,4%	176	91,7%	2.450	61,9%
Gestapeld	1.494	39,6%	16	8,3%	1.510	38,1%
Totaal	3.768	100,0%	192	100,0%	3.960	100,0%
Grondgebonden sociaal	120	35,9%	46	24,0%	166	4,2%
Gestapeld sociaal	214	64,1%	16	8,3%	230	5,8%
Totaal	334	100,0%	62	32,3%	396	10,0%

figuur 3a: Woningbouwprogramma RijswijkBuiten Totaal



Voor de grondexploitatie Sion - 't Haantje is in figuur 3b en 3c het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor de Zevende herziening, 2019.

Programma 2019

Wonen	2019	2017	
Woningen	3.768	3.331	stuks
Voorzieningen	11.588	11.508	m ² BVO
Overige bedrijvigheid	6.000	-	m ² BVO
Bedrijfsruimte	85.271	85.271	m ² BVO

Figuur 3b: Programma

Woningbouwprogramma Sion - 't Haantje 2019

	2019		2017	
	stuks	aandeel	stuks	aandeel
Grondgebonden woningen	2.204	58,5%	2.039	61,2%
Vrije kavels	70	1,9%	232	7,0%
Appartementen	1.494	39,6%	1.060	31,8%
Totaal	3.768	100,0%	3.331	100,0%
Sociaal	334	8,9%	334	10,0%
Bereikbaar	1.043	27,7%	995	29,9%
Middelduur	2.074	55,0%	1.532	46,0%
Duur/Extra duur	317	8,4%	470	14,1%
Totaal	3.768	100,0%	3.331	100,0%
Grondgebonden	2.274	60,4%	2.271	68,2%
Gestapeld	1.494	39,6%	1.060	31,8%
Totaal	3.768	100,0%	3.331	100,0%
Grondgebonden sociaal	120	35,9%	127	38,0%
Gestapeld sociaal	214	64,1%	207	62,0%
Totaal	334	100,0%	334	100,0%

Figuur 3c: Woningbouwprogramma grondexploitatie Sion - 't Haantje

Categorie woningbouw is verder uitgesplitst in paragraaf 4.1.

In overleg met de betrokken marktpartijen (specifieke productontwikkeling) heeft een herijking van het programma plaatsgevonden.

Het programma in deze Zevende herziening, 2019 betreft 3.768 woningen, waarvan:

- 8,9% sociale huur;
In Sion worden 50 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit betreft eengezinswoningen. Na de 24 woningen in deelplan 22 worden in deelplan 6 26 woningen gerealiseerd door woningbouwcorporatie RijswijkWonen. De overige sociale huurwoningen in deze grondexploitatie worden gerealiseerd in Parkrijk en Pasgeld-West in samenwerking met de betrokken corporaties Vidomes en RijswijkWonen
- 36,6% sociaal/bereikbaar koop en huur (inclusief sociale huur);
- 60,4% bestaat uit grondgebonden woningen.



Gelet op het grote belang van het aanbieden van voldoende betaalbare woningen is in de programmering onverkort vastgehouden aan in totaal ten minste 30% bereikbaar (inclusief sociaal).

In deze Zevende herziening, 2019 is van het totale programma 36,7% in de categorie sociaal/bereikbaar.

Marktontwikkeling appartementen.

Zoals in de inleiding aangegeven is er een sterk groeiende behoefte naar kleine appartementen die een groei van het aantal appartementen (verdichting in aantal) markttechnisch/ruimtelijk mogelijk maakt.

Eén en ander dient numeriek wel te passen binnen het planologisch beleid RijswijkBuiten, waarvan ten aanzien van appartementen is gesteld dat minimaal 60% van het programma grondgebonden dient te zijn (max 40% appartementen). In figuur 3a is weergegeven dat nu nog 39,6% van het totale programma uit appartementen bestaat, dit vormt dus nog wel een opgave voor de volgende herziening van het bestemmingsplan (nu nog 30%).

In deze herziening is de programma-opgave appartementen met een verhoging van 437 woningen aanzienlijk gewijzigd. Belangrijk bovenliggend element in het ruimtegebruik is de wijze waarop in de nabijheid van het spoor (en de spoorverdubbeling) met het woningbouwprogramma vorm moet worden gegeven om op termijn de kansen te vergroten voor een halteplaats. De locatie ligt op de door MRDH geformuleerde verstedelijkings-/kennis-as 'Rotterdam/Schiedam/Delft/Rijswijk/Den Haag'.

Daarbij wordt, naast het stedenbouwkundig aspect, ook de civieltechnische opgave betrokken (extra kosten geluidwerende voorzieningen) als ook een verhoogde inzet van duurzaam grondgebruik (o.a. meer ruimte voor de fiets, werken aan huis, carsharing etc.). Het laat zich raden dat vanwege deze aspecten een meer geconcentreerd, c.q. gestapeld woningbouwprogramma ter weerszijden van het spoor zeer wenselijk en logisch en toekomstgericht is.

De Parkenzone

De Parkenzone vraagt binnen de ontwikkelopgave van RijswijkBuiten bijzondere aandacht. Vanwege de liggingsfactor wordt voor deze zone ingezet op een duur tot extra duur woonmilieu, als belangrijke drager ook voor de kwaliteit van dit deelgebied in totaal.

Ruimte voor voorzieningen

Naast de ruimtereservering voor een (tweede) brede school wordt binnen de uitwerking in Parkrijk ook ruimte gecreëerd, c.q. gereserveerd voor een gezondheidscentrum en winkels/een supermarkt. De start van de realisatie van de school wordt voorzien in 2019.

Dichtheid en uitgiftepercentages

In Parkrijk en Pasgeld-West is sprake van een relatief hogere dichtheid van woningen in vergelijking met Sion. Dit wordt vooral ook bepaald door de keuze van het woningbouwprogramma (meer gestapeld) en een meer stedelijke benadering van deze twee deelgebieden. Deze benadering is ook te verklaren vanuit de enorme groenkwaliteit die deze gebieden hebben in verhouding tot het deelgebied Sion. Dat maakt ook de dichtheid als kwaliteitsopvatting relatief. Immers vanuit Parkrijk en Pasgeld-West is het Wilhelminapark op zeer korte loopafstand bereikbaar. Een grote groenkwaliteit dichtbij het wonen. Dat maakt ook dat in Parkrijk en Pasgeld-West met een andere dichtheidsnorm kan worden gewerkt dan in Sion, waar het groen niet vanzelfsprekend aanwezig is. Theoretisch gezien zou, als het Wilhelminapark wordt beschouwd als onderdeel van de wijk, het aantal woningen per ha. aan de zeer lage kant zijn.

Voor Parkrijk/Pasgeld-West is in het ruimtegebruik een uitgiftepercentage aangehouden van ca. 49% en dus 51% bestemd voor openbaar gebied, dat is grijs (verharding), groen en water en zal er dus ook binnen de woonwijk ruimte zijn voor watergangen, taluds, bomen en ander wijkgroen, speelvoorzieningen, etc.

Vertraging

We hebben te maken met de vertraging als gevolg van het door DSM ingestelde beroep tegen de vaststelling van de tweede herziening van het bestemmingsplan. Deze periode is benut om genoemde herijking op te stellen en deze met de nieuwe planning en fasering op te nemen in deze herziening van de grondexploitatie.



2.2.2. Groencompensatie

In maart 2011 is de gemeente Rijswijk met de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (als opvolger van het voormalig Stadsgewest Haaglanden) overeengekomen om ten aanzien van de compenserende groenmaatregelen in Rijswijk-Zuid (nu RijswijkBuiten) een anterieure overeenkomst aan te gaan. Een en ander is opgenomen in de notitie 'Groenkwaliteiten in Rijswijk-Zuid' d.d. 17 maart 2011, die als bijlage aan het convenant is toegevoegd.

Achtergrond van de overeenkomst is dat Rijswijk, in afwijking van het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Structuurvisie, een hoeveelheid 'regionaal groen' mag bebouwen, in ruil voor het investeren in nieuwe groenkwaliteiten. Daartoe behoort een aantal regionaal van belang zijnde fietsvoorzieningen.

Het convenant bevat afspraken over de aanleg van de overeengekomen groenvoorzieningen in en rond het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje. Deze afspraken zijn in het bestemmingsplan Sion - 't Haantje verwerkt. Aanvullend daarop dient het convenant om de financiële aspecten vast te leggen. Enerzijds verplicht de gemeente zich tot aanleg en financiering van een aantal fietsvoorzieningen in RijswijkBuiten, anderzijds gaat het Stadsgewest Haaglanden de verplichting aan om voor 50% in de kosten van deze fietsvoorzieningen bij te dragen.

De afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van de volgende in het Groenconvenant opgenomen voorwaarden:

- door de gemeenteraad van Rijswijk voor dit doel beschikbaar gestelde middelen;
- verkrijgen van de noodzakelijke en niet meer voor beroep vatbare vergunningen;
- gewijzigde omstandigheden, waaronder het beschikbaar komen van de subsidie van de MRDH;
- het bereiken van overeenstemming met ProRail over ongelijkvloerse kruising(en) met de spoorweg.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar brief van 5 maart 2019 aangegeven in te stemmen met de in de bedrijvenstrook gereserveerde groencompensatie alsnog te benutten voor bedrijven.

De kosten van de hiervoor genoemde voorzieningen die binnen het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje zijn gelegen, zijn geheel in de kostenramingen in deze Zevende herziening, 2019 opgenomen. Voor de voorzieningen die buiten het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje in RijswijkBuiten zijn gelegen is in de grondexploitatie geen dekking. Het gaat daarbij om de nog te realiseren delen van het fietspad vanaf de Zweth naar de Lange Kleiweg, inclusief een voorgenomen fietstunnel om de spoorweg te kruisen. De kosten van de aanleg van de fietspaden kunnen worden bekostigd binnen de grondexploitatie Sion - 't Haantje vanwege de subsidie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (op ook de fietspaden binnen het grondexploitatiegebied). De extra spoortunnel (fiets) in de fietsverbinding van de Zweth naar de Lange Kleiweg is voor het niet gesubsidieerde deel opgenomen in het investeringsplan 2019-2022 van de gemeente. De metropoolregio heeft de aanmeldingen van het voormalig Stadsgewest Haaglanden opgenomen in haar begroting 2018 en meerjarenbeeld 2019-2021.



Fietspad nabij de Zwethzone

2.2.3. Volkstuincomplex De Schoffel

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2018 besloten om de volkstuinvereniging De Schoffel in RijswijkBuiten in te passen aansluitend op de huidige locatie. Het inpassen van De Schoffel leidt tot een evenwichtig stedenbouwkundig concept. Het Wilhelminapark en De Schoffel vormen één geheel (worden met elkaar verbonden door een fietstunnel). Aan het adagium 'omarm het park' wordt zo nog nadrukkelijker inhoud gegeven.

Met inpassing van De Schoffel wordt tevens invulling gegeven aan de hierboven genoemde groencompensatie (en bijbehorende subsidie voor de fietsvoorzieningen), die zonder inpassing van De Schoffel elders in het plangebied gerealiseerd moet worden.

2.2.4. Besluitvorming spoorwegverdubbeling

Als gevolg van de aanleg van twee extra sporen in het kader van Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) is de aanleg van een nieuwe ongelijkvloerse kruising door ProRail tussen de plandelen Parkrijk en Pasgeld-West noodzakelijk ter vervanging van de bestaande huidige gelijkvloerse spoorwegovergang. De thans voorliggende variant van ProRail bestaat uit een onderdoorgang die circa 250 meter ten noorden van de huidige overgang komt en die aansluit op de geplande HoofdPlanStructuur (HPS) door het plangebied Parkrijk/Pasgeld-West. Daarbij is het voor ProRail uitgangspunt dat de gemeente Rijswijk ervoor zorgdraagt dat de verbinding tussen de Beatrixlaan en de Lange Kleiweg (Laan van 't Haantje) tijdig gereed is.

De minister heeft op 7 december 2016 het Tracébesluit getekend en het realisatiebesluit is in het eerste kwartaal van 2018 genomen. De werkzaamheden aan het spoor en de tunnel zullen medio 2020 starten en volgens de laatste planning van ProRail kan de nieuwe kruising eind 2022 in gebruik worden genomen. De bestaande gelijkvloerse overgang aan 't Haantje zal dan gelijktijdig buiten gebruik worden gesteld. De huidige planning en het gebruik van werkterreinen door ProRail staat de voorgenomen planning en fasering van de aangrenzende woongebieden in 't Haantje/Pasgeld-West niet in de weg, wel zal zorgvuldige afstemming nodig zijn.

2.3. Parameters

Tot 2016 was het te hanteren rentepercentage vastgesteld op 4,00%. Als gevolg van wijzigingen in de BBV-regelgeving mag het te hanteren rentepercentage niet meer bedragen dan de werkelijke rente. De gemeente



heeft een financieringsarrangement afgesloten met een maximale rente van 3,78% op jaarbasis tot 1 september 2020.

Er zijn ingaande per september 2020 forwardleningen afgesloten tegen een gemiddeld rentepercentage van 1,02%.

Per 2017 dient de disconteringsvoet indien een grondexploitatie sluit op een negatief saldo gelijk te worden gesteld aan het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Derhalve is deze op 2,00% gesteld.

Parameters Grondexploitatie 2019

		GREX2019	GREX2017
Prijspeildatum ramingen		1-1-2019	1-1-2017
Startdatum		1-1-2019	1-1-2017
Einddatum		31-12-2026	31-12-2023
Index	Kostenstijging*		1,50%
	2019/2020/2021**	4,50%	
	>2022	2,00%	
	Opbrengstenstijging		1,50%
	2019/2020/2021	4,50%	
	>2022	2,00%	
Rente***	Lasten	3,78%	3,78%
	Baten	3,78%	3,78%
Discontovoet***		3,78%	3,78%

**Verwervingen en Milieusanering kennen geen indexatie, omdat deze kosten inclusief toekomstige kostenstijgingen zijn geraamd.*

***Opbrengstenstijging van Bedrijventerrein is in 2020/2021 beperkt tot 2,50%*

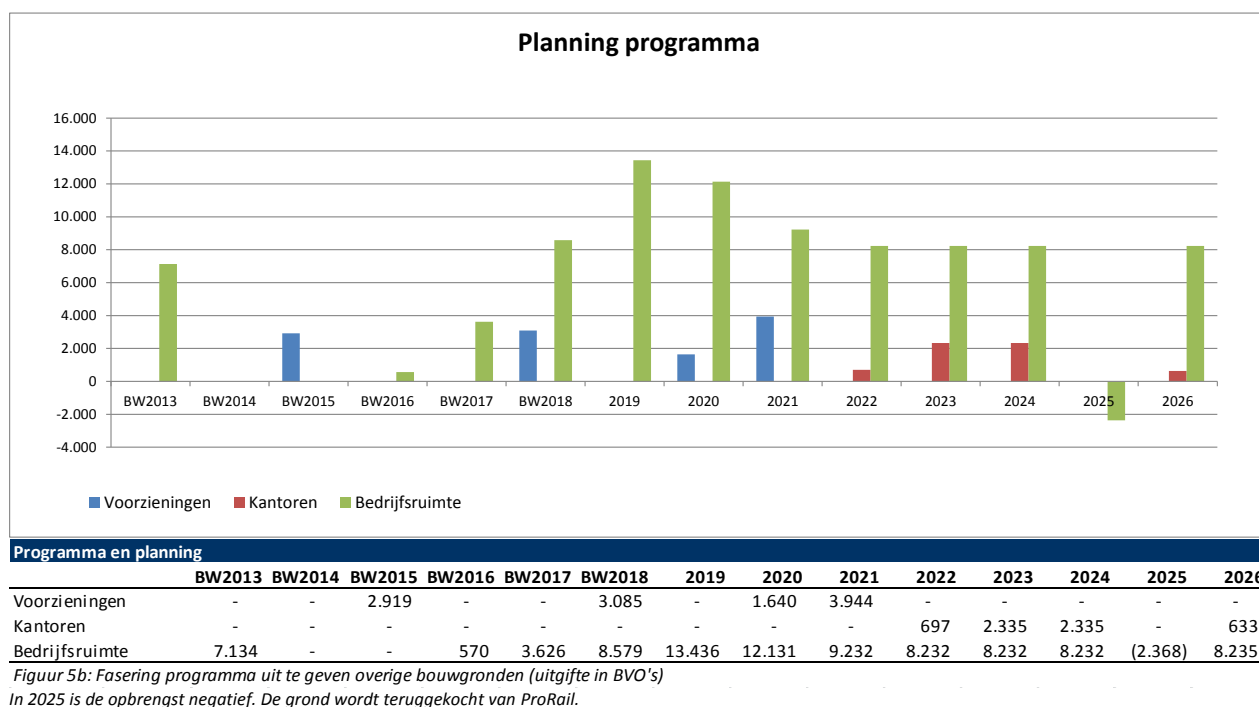
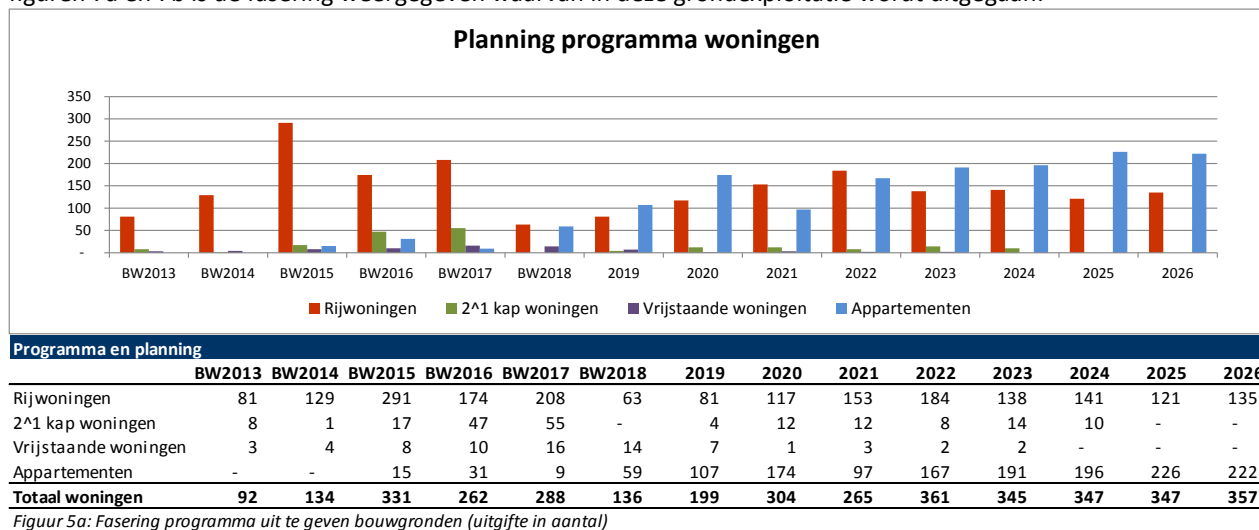
****Er is een financieringsarrangement tot 1 september 2020, nadien is er gerekend 1,02%,*

Figuur 4: Parameters kosten en opbrengsten



2.4. Planning programma

Bij gebiedsontwikkeling is de factor tijd één van de belangrijke factoren. De ontwikkeling in het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje zal gefaseerd worden gerealiseerd in de periode tot en met 2026. In figuren 7a en 7b is de fasering weergegeven waarvan in deze grondexploitatie wordt uitgegaan:



De fasering van de werkzaamheden en daarmee de kosten van de realisatie zijn zoveel mogelijk afgestemd op de beoogde planning van de opbrengsten van uitgifte van bouwgronden.

3. Conclusie

De grondexploitatie heeft momenteel een verwacht resultaat van ca. € 0,66 miljoen (netto contante waarde).

Op eindwaarde betreft dit een bedrag van € 0,752 miljoen.

Op basis van de risicoanalyse is het totaalbedrag aan gekwantificeerde risico's € 8,031 miljoen.

Wanneer alle risico's zich daadwerkelijk in hun gekwantificeerde omvang voordoen dient de Algemene Reserve van de gemeente Rijswijk hiervoor als buffer (in het weerstandsvermogen).

Het totale resultaat in de Zevende herziening, 2019 bedraagt dan € 7,369 miljoen, in plaats van de € 6,33 miljoen in de Zesde herziening, 2017. Derhalve een toename van het nadelig resultaat met € 1,037 miljoen.