

aan
de gemeenteraad

van / doorkiesnummer
J. Brugman
(070) 326 10 21

ter kennisname aan
-

corsanummer
12.029457

bijlage(n)
-

datum
27 april 2012

betreft
6^e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten

6e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten



Inleiding

Sinds de start van het project 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". Ingevolge deze regeling ontvangt u twee maal per jaar een rapportage over de stand van zaken van het project Rijswijk-Zuid. Per 11 februari 2012 is de naam RijswijkBuiten gelanceerd. In deze rapportage is deze naam ook doorgevoerd.

Ten opzichte van vorige voortgangsrapportage heeft deze voortgangsrapportage een verandering ondergaan. Het doel hiervan is om de voortgang beter leesbaar en inzichtelijk te maken. Voor de inhoud maakt de nieuwe opmaak van de rapportage geen verschil. Er 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

In de oplegnotitie staat toegelicht dat met het vaststellen van het bestemmingsplan Sion- 't Haantje een nieuwe fase is ingegaan wat een andere manier van rapporteren vraagt.

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.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In de 5^e voortgangsrapportage zijn er een aantal zaken aangekondigd, zoals een projectbesluit voor het bouwrijp maken, het onteigeningsplan, het vaststellen van de M.E.R. Rijswijk-Zuid, het nieuwe bestemmingsplan Sion – 't Haantje en een actualisatie van de grondexploitatie. In de tabel hieronder leest u de stand van zaken per heden.

Tabel: voortgang doelstellingen uit vorige rapportage

	College B&W	gemeenteraad
Projectbesluit bouwrijp maken		
Onteigeningsplan		
M.E.R. Rijswijk-Zuid		
Bestemmingsplan Sion – 't Haantje		 *)
Actualisatie grondexploitatie		

Legenda doelstellingen



= vastgesteld



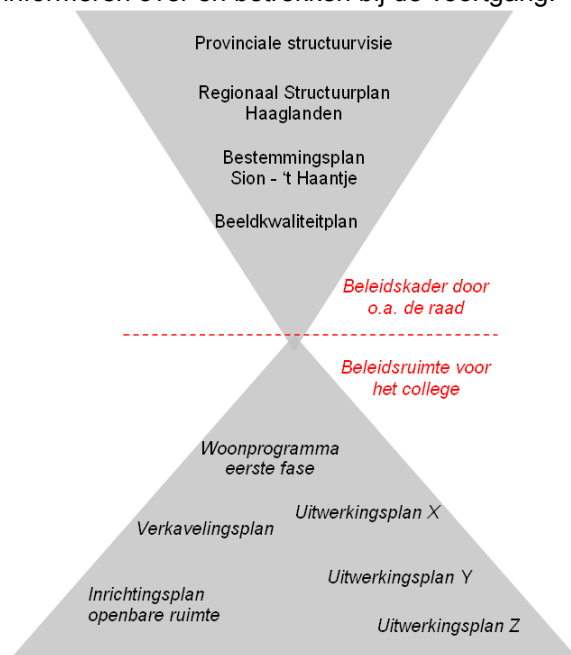
= nog niet gereed

Toelichting bij tabel

*) Er is door negen partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld. Het bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. De Raad van State zal de beroepen daarom met voorrang behandelen. De zitting zal op 21 juni 2012 plaatsvinden en de verwachting is dat Raad van State vervolgens na de zomervakantie uitspraak zal doen.

3. Beleidskaders en beleidsruimte

Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de kaders voor invulling en uitwerking zijn gesteld. Binnen dit kader 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 moeten 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

Tegen het Bestemmingsplan Sion – 't Haantje is door andere overheden geen beroep aangetekend. Daarmee hebben de provincie en de regio aangegeven achter het plan RijswijkBuiten te staan.

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.

	Initiatief	Definitie	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Nazorg
Woningbouw Fase 1 Sion	Q1 2008	Q3 2009	Q3 2009 tm Q1 2012	Q2 2012 tm Q2 2013	Q3 2013 tm Q4 2014	Q3 2013 tm Q4 2014
Woningbouw Fase 2 Sion	Q2 2012	Q4 2012	Q1 2013 tm Q2 2013	Q3 2013 tm Q1 2014	Q2 2014 tm Q4 2015	Q4 2014 tm Q4 2015
Brede School / Voorzieningen	Q1 2013					
Bedr.terrein *)		Q2 2012	Q3 2012 tm Q4 2012			
Verbreding Beatrixlaan **)	2008 MDGV 2011 RWZ	Q3 2011	Q1 2012	Q2 2012 tm Q3 2012	Q4 2012 tm Q2 2014	Q3 2014
Spoorver-dubbeling ***)		Q1 2012 tm Q4 2012	Q1 2012 tm Q4 2012		2016 / 2017	

*) Er wordt gesproken met de al op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. De vraag wat het bestemmingsplan voor effect heeft voor het bedrijf en wat de mogelijkheden en beperkingen zijn staan hierbij centraal. Daarnaast zijn enkele oriënterende gesprekken gevoerd met bedrijven die belangstelling hebben voor de lokatie. De ontwikkeling is grotendeels een organisch proces.

**) Project Verbreding Beatrixlaan valt niet onder de grex RijswijkBuiten. Het heeft echter veel raakvlakken met de ontwikkeling van RijswijkBuiten.

***) De spoorverdubbeling valt niet onder de grex RijswijkBuiten. Rijswijk is niet verantwoordelijk voor deze ontwikkeling.

6. Ontwikkeling van de financiën van het project

De vastgestelde grex is de raming van de totaal te verwachten inkomsten en uitgaven voor de looptijd van de grondexploitatie. In juni zal de geactualiseerde grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2011, vertrouwelijk ter inzage worden gelegd. De vastgestelde begroting 2012 bepaalt de omvang van het beschikbare budget, namelijk de betreffende jaarschijf van de grex. 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		

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. Met het raadsbesluit om voor bepaalde percelen het onteigeningsinstrument in te zetten is zicht op een uiterste datum waarop cruciale percelen beschikbaar zullen komen. Daar is de planning op afgestemd. Overigens wordt ook het minnelijk traject onverminderd gecontinueerd.

b) Bouw- en woonrijp maken ligt op schema, met uitzondering van de hoofdplanstructuur i.v.m. het nog niet in eigendom zijnde gronden.

7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

In de tabel hieronder staan de risico's van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

	Voortgang	Toelichting
Kosten parkeren bij appartementen		Er wordt bij de uitwerking van de lokatie Sion rekening gehouden om de kosten van gebouwde parkeervoorzieningen bij appartementen te reduceren.
Kosten bouw- en woonrijp maken		Een recente toets van Grontmij (in opdracht van het Programmabureau) geeft aan dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken nog steeds binnen de ramingen kunnen worden gerealiseerd.
Plankosten		Er zijn extra plankosten gemaakt vanwege het maken van een nieuw bestemmingsplan, gepaard gaande met intensief bestuurlijk overleg in de regio. De plankosten zijn om die reden voor de jaren 2013-2014 beperkt verhoogd.
Planschade		Op dit moment is er geen aanleiding om planschade te veronderstellen.
Grondquotes woningbouwprogramma		De Nota Grondbeleid wordt gevolgd. T.a.v. de meergezinswoningen zijn de grondquota beperkt neerwaarts bijgesteld.
Aantal vrije kavels		De m2-prijzen voor vrije kavels zijn markttechnisch getoetst. Deze prijzen zijn opgenomen in de grex. Een herijking zal plaatsvinden afhankelijk van de werkelijke vraag vanuit de markt. In de loop van 2013 ontstaat hier meer zicht op.
Aantal appartementen		Het aantal appartementen is bij de vorige herziening van de grex neerwaarts bijgesteld. In Sion zijn nu circa 180 appartementen opgenomen. De vraag vanuit de markt zal bepalen of dit aantal appartementen in voldoende aanbod voorziet.
Vertraging programma		In de post onvoorzien wordt rekening gehouden met een mogelijke vertraging. In de loop van 2013 ontstaat hier meer zicht op.

De risico's zoals opgenomen in het Naris worden beschouwd bij de opmaak van de begroting voor de eerstvolgende jaarschijf.

Legenda risico's



= risico verkleind



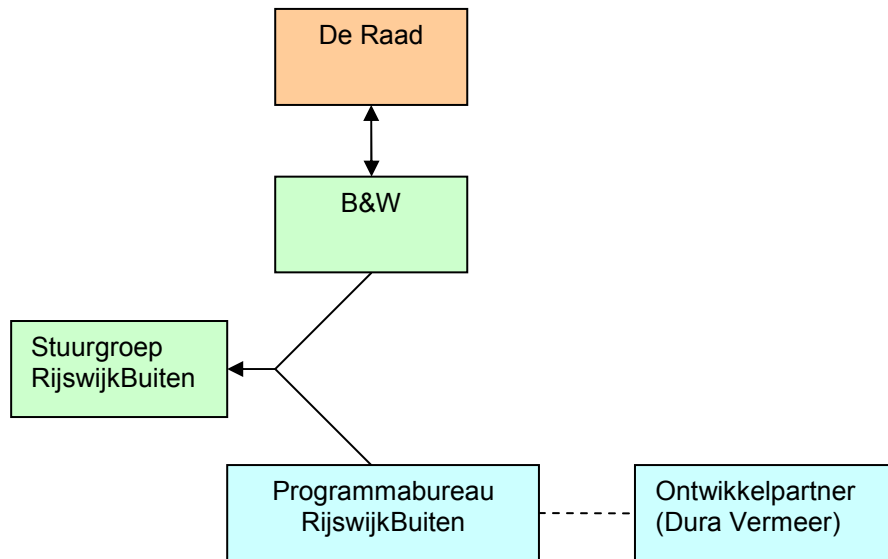
= risico onveranderd



= risico vergroot

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
Groencompensatie	✓	Groencompensatie is door het Stadsgewest Haaglanden verweven met de verbindingsweg met de Harnaschpolder. Naar verwachting wordt dit in 2012 bekrachtigd in een overeenkomst met het Stadsgewest Haaglanden.
Bedrijventerrein	✓	In regionaal verband wordt de mismatch bedrijventerreinen onderzocht. Dit heeft positieve consequenties voor RijswijkBuiten. Het programma in de grex wordt bij de volgende herziening hierop aangepast.
Beatrixlaan	○	Een tijdige oplevering van de verbrede Beatrixlaan is niet gewaarborgd.
Bijdragen derden	✓	Op dit moment wordt met verschillende partijen (o.a. het AgentschapNL) onderzoek gedaan naar financiering door derden voor deze lokatie. Rentebijdrage, zoals toegepast bij Dura Vermeer, zullen ook in andere voorkomende vergelijkbare gevallen worden toegepast bij andere marktpartijen. De inkomsten hiervan zijn niet geraamd in de grex.

Legenda aandachtspunten



= risico verkleind



= risico onveranderd



= risico vergroot