

aan
De Raad

van/doorkiesnummer
J. Brugman
(070)326 1021

ter kennisname aan
-

registratienummer
13.082574

bijlage(n)
-

datum
September 2013

betreft
8^e voortgangsrapportage RijswijkBuiten IB 13/083

8e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten



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". Ingevolge 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.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

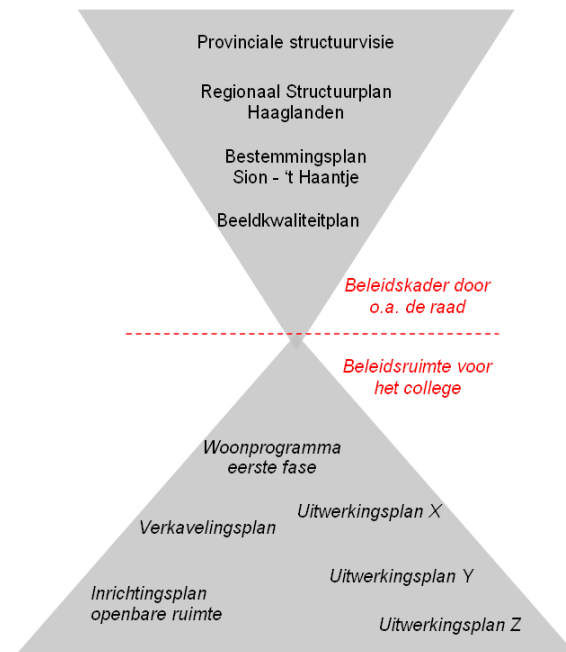
In de zesde voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouw fase 1 Sion, woningbouw fase 2 Sion, de brede school/voorzieningen, het bedrijventerrein, het project Verbreden Beatrixlaan-Zuid en de spoorverdubbeling. In de tabel hieronder leest u de stand van zaken per heden.

Tabel: voortgang doelstellingen uit vorige rapportage

	Voortgang ten opzichte van voorgaande rapportage
Woningbouw Fase 1 Sion	Verkoop eerste fase is op 1 september 2012 gestart. 1 ^e paal op 3 april 2013 geslagen. Oplevering van het eerste deelplan vindt plaats in november 2013.
Woningbouw Fase 2 Sion	De planvorming voor fase 2 is gestart. In het vierde kwartaal 2013 wordt met de verkoop gestart.
Brede school/ voorzieningen	De initiatieffase is gestart in het eerste kwartaal 2013. Voor de brede school wordt een tijdelijke voorziening gepland.
Bedrijventerrein	Er is nog geen ontwerp voor de bedrijventerreinen.
Verbreding Prinses Beatrixlaan-Zuid	Het definitief ontwerp is in oktober 2012 vastgesteld door het college. In januari 2013 is gestart met het aanbrengen van de voorbelasting aan de zijde van 't Haantje.
Spoorverdubbeling	ProRail is gestart met de voorbereiding.
Halteplaats Stedenbaan	In het eerste kwartaal 2014 moet de gemeente een afweging gemaakt hebben over het al dan niet uitbuigen van de sporen t.b.v. een halteplaats.

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 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

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft op 24 oktober 2012 een tussenuitspraak gedaan op het beroep tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan. De raad is daarbij verzocht om bij wijze van reparatiebesluit een nadere motivering te geven op de door de Afdeling aangegeven punten. Samengevat weergegeven heeft het reparatiebesluit betrekking op een nadere motivering op de vaststelling van de inbrengwaarden voor het exploitatieplan en de in het bestemmingsplan opgenomen afstandsnorm voor glastuinbouw in verhouding tot woningbouw. Beide punten zijn nader gemotiveerd in het reparatiebesluit van de raad d.d. 18 december 2012. Nadien heeft de einduitspraak nog lang op zich laten wachten. De Afdeling heeft voorts de betreffende eiser in beroep in de gelegenheid gesteld om nog 'zienswijzen' kenbaar te maken tegen het reparatiebesluit. Eiser in beroep heeft dat ook gedaan en de Afdeling heeft gedurende de maanden daarna nog geen einduitspraak gedaan. In plaats daarvan heeft de Afdeling alsnog bepaald dat een nadere (tweede) zitting voor een mondelinge behandeling wordt ingepland, waarbij tevens bepaald is dat die zitting alleen betrekking zal hebben op de twee hiervoor genoemde punten van het reparatiebesluit. De Afdeling zal derhalve niet het gehele beroep opnieuw van voor af aan behandelen. De mondelinge behandeling bij de Afdeling heeft op 3 oktober plaatsgevonden. Daarna volgt dan - op een door de Afdeling te bepalen termijn - de einduitspraak.

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				Q2 2012 tm Q4 2013	Q3 2012 tm Q4 2014	Q4 2013 tm Q4 2014
Woningbouw Fase 2 Sion	Q2 2012	Q4 2012	Q1 2013 tm Q3 2013	Q3 2013 tm Q1 2014	Q2 2014 tm Q4 2015	Q4 2014 tm Q4 2015
Brede School / Voorzieningen	Q1 2013					
Bedrijven terrein *)		Q2 2012	Q3 2012 tm Q4 2012			
Verbreding Beatrixlaan **)	Afgerond	Afgerond	Afgerond	Afgerond	Q1 2013 tm Q1 2015	Q1 2015
Spoorver- dubbeling ***)					2016 / 2017	
Halteplaats Stedenbaan	Q3 2013 tm Q2 2014					
Ontsluitings- weg Sion	Afgerond	Afgerond	Q3 2012 tm Q4 2014	Q3 2012 tm Q4 2013	Q2 201 tm Q4 2014	
Fase 3 tm 5 Sion	Q1 2013			2015		
Fase 6 tm ?? 'tHaantje	> 2015					

*) 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 locatie. 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, zoals de aanleg van extra kruisingen.


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






Fasen woningbouw in Sion

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 april is de geactualiseerde grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2012, vertrouwelijk ter inzage gelegd. De vastgestelde begroting 2013 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		 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. 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. De laatste gronden t.b.v. de hoofdplanstructuur zijn verworven.

c) Plankosten overig heeft onze aandacht. Door dubbele werkzaamheden (2x bestemmingsplan) is de boekwaarde opgelopen. In de grondexploitatie is een taakstelling op de plankosten opgenomen. In verhouding tot andere vergelijkbare projecten maken de plankosten procentueel een kleiner deel uit van de grex.

7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

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

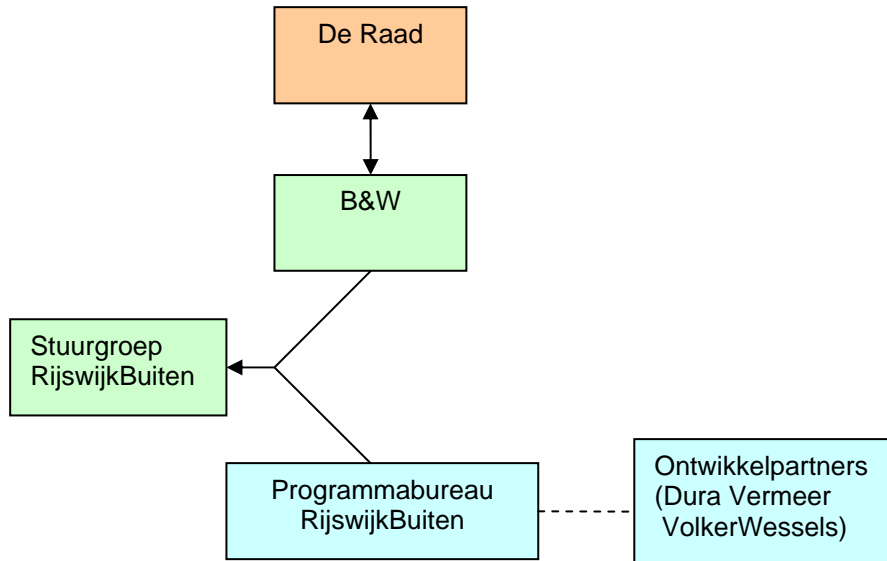
	Voortgang sinds vorig rapportage		Toelichting
	7 ^e	8 ^e	
Kosten parkeren bij appartementen	 → 		Er wordt bij de uitwerking van de locatie Sion rekening gehouden om de kosten van gebouwde parkeervoorzieningen bij appartementen te reduceren.
Kosten bouw- en woonrijp maken	 → 		Een toets van Grontmij (in opdracht van het Programmabureau) heeft aangegeven 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. De grondwaarden zijn niet meer d.m.v. grondquotes vastgesteld, maar zijn residueel berekend. Dit is ook de manier waarop de te verkopen grondwaarde wordt vastgesteld. De berekeningswijze sluit daarmee beter aan op de realiteit.
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. Op basis van de huidige verkoop wordt dit nog niet verwacht.
Aantal appartementen	 → 		Het aantal appartementen is bij een eerdere 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 3 ^e herziening van de grondexploitatie is een uitloop met 1 jaar verwerkt.



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









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
	7 ^e	8 ^e	
Groencompensatie		→ 	<i>Groencompensatie is door het Stadsgebied Haaglanden verweven met de verbindingsweg met de Harnaschpolder. Dit is bekrachtigd in een overeenkomst met het Stadsgebied Haaglanden. Het Stadsgebied heeft deze overeenkomst nog niet ondertekend.</i>
Bedrijventerrein		→ 	<i>De aanpassing van de regionale taakstelling voor bedrijventerreinen in Rijswijk-Zuid is verwerkt in de derde herziening van de grondexploitatie. De bedrijventerreinen Sion en 't Haantje maken deel uit van het op 2 juli 2013 gelanceerde "Businesspark Haaglanden".</i>
Verbreding Beatrixlaan-Zuid		→ 	<i>Er is een subsidiebeschikking voor de programma's Beter Benutten, Mobiliteitfonds en BOR-fonds. De toelijdende infrastructuur kan niet tijdig operationeel zijn, als gevolg waarvan dit project enige vertraging oploopt. Met het Stadsgebied vindt overleg over vertraging bij de oplevering van het project plaats.</i>
Bijdragen derden		→ 	<i>Op dit moment wordt met verschillende partijen (o.a. het AgentschapNL) onderzoek gedaan naar financiering door derden voor deze locatie. <i>Rentebijdrage, zoals toegepast bij Dura Vermeer en VolkerWessels, zullen ook in andere voorkomende vergelijkbare gevallen worden toegepast bij andere marktpartijen.</i></i>

