

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk
inlichtingen bij
doorkiesnummer

14.136058
N.C.J. van der Sande
(070) 326 10 37

Programmabureau RijswijkBuiten

De raad

IB 15-029

Bezoekadres, Van Rijnweg 1d
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon (070) 326 19 75
Fax (070) 326 10 20
rijswijkbuiten@rijswijk.nl
www.rijswijkbuiten.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft 10e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten

datum
bijlage(n) 1

Inleiding

Sinds de start van het project Rijswijk Zuid wordt de raad per halfjaar geïnformeerd over de stand van zaken en ontwikkelingen m.b.t. de gebiedsontwikkeling Rijswijk Zuid.
Op 8 juli 2008 is de gebiedsontwikkeling Rijswijk Zuid door uw raad aangewezen als groot project conform de "Procedureregeling grote projecten". Op basis van deze regeling ontvangt u twee maal per jaar een rapportage over de stand van zaken van het project RijswijkBuiten. De nu voorliggende rapportage is de tiende voortgangsrapportage.

Kern informatie

Rapportagecyclus

De gemeenteraad wordt jaarlijks vijf keer geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Volgens de planning- en controlcyclus rapporteert het college van B&W aan de raad in de programmabegroting en de programmajaarrekening via de paragraaf RijswijkBuiten. Volgens de Procedureregeling grote projecten ontvangt u jaarlijks twee voortgangsrapportages. Volgens planning zal in mei/juni een 4e herziening van de Grex vertrouwelijk aan u gepresenteerd worden.

Inhoud voortgangsrapportage

De rapportage is gestandaardiseerd. Wij hebben daarom de vormgeving van de voortgang wederom schematisch weergegeven.

De inhoud van de rapportage is in overeenstemming met de in de procedureregeling vermelde onderwerpen.

Indien u vragen heeft over of naar aanleiding van deze rapportage stellen wij u voor dat wij deze behandelen in de Sionsgaerde-overleg op 10-03-2015.

Risicobeheersing

De gemeenteraad heeft een kaderstellende en controlerende functie. Met het vaststellen van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de (gewijzigde) grondexploitatie heeft u de kaders vastgesteld. Bij de herziening van de grondexploitatie wordt u meer geïnformeerd over de financiële voortgang en de daarbij behorende risico's.

In de Voortgangsrapportage RijswijkBuiten ligt de nadruk meer op de inhoudelijke en procesmatige voortgang en de risicobeheersing daarvan. Door op deze manier de risico's in beeld te houden kunt u uw controlerende taak uitvoeren en blijft de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten in control.

Gevolgen en/of vervolgtraject

In de zomer 2015 ontvangt u de 11e voortgangsrapportage.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

drs. M.J. Bezuijen

aan
De Raad

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

ter kennisname aan
-

corsanummer
14.136079

bijlage(n)
-

datum

betreft
10e voortgangsrapportage RijswijkBuiten



**10e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten
2^e halfjaar 2014**

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.

Tijdens een te houden Sionsgaerde-overleg op 10-03-2015 zullen enkele onderdelen uit deze rapportage worden toegelicht.

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 30 september 2014 heeft de raad een 1^e herziening van het 11 vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld waarmee een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. In 2015 willen wij de beleidskaders van het Masterplan middels een ontwikkelingsvisie voor 't Haantje herijken.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwphase in 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.

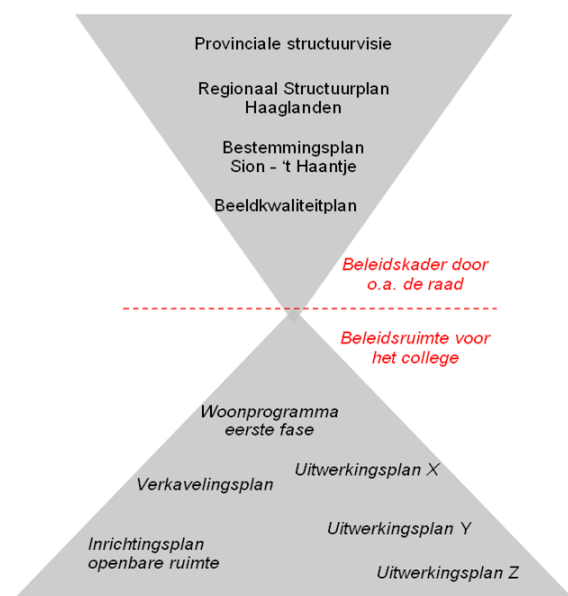
Tabel: voortgang doelstellingen

	Voortgang ten opzichte van voorgaande rapportage
Woningbouw deelplan 1 Tuinen van Sion	Het openbaar gebied is gereed en bij Stadsbeheer in onderhoud.
Woningbouw deelplan 2 Tuinen van Sion	De oplevering van het eerste deel heeft in het vierde kwartaal 2014 plaatsgevonden.
Woningbouw deelplan 2 Wonen a la Carte	De bouw van het eerste deel is in juni 2014 gestart. De oplevering hiervan staat gepland voor het 1 ^e kwartaal 2015. De bouw van het tweede gedeelte start in het 4 ^e kwartaal 2014.
Woningbouw deelplan 3 Tuinen van Sion	De bouw is september 2014 gestart. De oplevering staat gepland voor het 1 ^e en 2 ^e kwartaal 2015
Woningbouw deelplan 4	De verkoop is in november gestart. De start van de bouw staat

Tuinen van Sion	gepland voor het 2 ^e kwartaal 2015.
Woningbouw deelplan 5 Tuinen van Sion	De verkoop is in juni gestart. De start van de bouw staat gepland voor het 1 ^e kwartaal 2015.
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	De planvorming voor dit deelplan is gestart. De start van de bouw staat gepland voor het 2 ^e kwartaal 2015.
Woningbouw deelplan 20 De Eilanden	De planvorming voor deelplan 20 is begin 2014 gestart. De start van de verkoop was in november 2014.
Woningbouw deelplan 17 Geworteld Wonen	De planvorming voor dit plan is in het 4 ^e kwartaal 2013 gestart. De start van de verkoop was op 6 december. De start van de bouw staat gepland voor het 2 ^e kwartaal 2015.
Tijdelijke brede school/ voorzieningen	In de zomer van 2014 is de school gebouwd. De opening van de school en het kinderdagverblijf heeft in september 2014 plaatsgevonden. In het voorjaar 2015 opent een huisartsenpost haar deuren.
Bedrijventerrein	Het bedrijventerrein Sion is als gevolg van 1 ^e herziening van het bestemmingsplan nu beperkt tot huidige aldaar gevestigde bedrijven. Voor bedrijventerrein Haantje wordt onderzocht wat de ontwikkelpotentie is gegeven de economische omstandigheden.
Verbreding Prinses Beatrixlaan-Zuid	In oktober 2014 zijn de 2x2 rijbanen in gebruik genomen. De afsluiting van de kruising met 't Haantje zal in het 4 ^e kwartaal 2014/1 ^e kwartaal 2015 plaatsvinden, waarna de oplevering in het 1 ^e kwartaal 2015 volgt.
Spoorverdubbeling	Er is een bestuursovereenkomst met het ministerie van I&M vastgesteld met betrekking tot de ongelijkvloerse kruising. Verwacht wordt dat deze ongelijkvloerse kruising in 2018/2019 wordt gerealiseerd.
Halteplaats Stedenbaan	De afweging over het al dan niet uitbuigen van de sporen t.b.v. een halteplaats is uitgesteld.

3. Beleidskaders en beleidsruimte

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 1^e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. 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 Raad van State heeft op 27 november 2013 einduitspraak gedaan over het bestemmingsplan Sion – 't Haantje (RijswijkBuiten) en alle tegen het bestemmingsplan ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Dit houdt in dat zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan nu onherroepelijk zijn.

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.



				9		
Woningbouw Deelplan 5 Sion	Q3 2013	Q4 2013	Q4 2014 tm Q2 2014	Q1 2014 tm Q4 2014	Q1 2015 tm Q4 2015	
Woningbouw Deelplan 8 Sion	Q3 2013	Q1 2014	Q1 2014 tm Q1 2015	Q4 2013 tm		
Vrije kavels Deelplan 11 Sion	Q3 2014	Q3 2014	Q2 2014 tm Q1 2015	Q1 2014 tm Q1 2015		
Vrije kavels Deelplan 12 Sion	Q3 2012	Q3 2012	Q3 2012 tm Q2 2013	Q1 2013 tm Q3 2013	Q3 2013 tm	
Woningbouw Deelplan 17 Sion	Q3 2013	Q4 2013	Q4 2013 tm Q1 2014	Q3 2013 tm Q1 2015		
Woningbouw Deelplan 20 Sion	Q1 2014	Q2 2014	Q4 2013 tm Q3 2014	Q3 2013 tm Q2 2015		
Tijdelijke voorziening Brede School	Q1 2013	Q4 2013 tm Q2 2014	Q1 2014 tm Q2 2014	Q2 2014	Q3 2014	
Bedrijven terrein *)		Q2 2012	Q3 2012 tm Q4 2014			
Verbreding Beatrixlaan **)					Q1 2013 tm Q1 2015	Q1 2015
Spoorver- dubbeling ***)					2018 / 2019	
Halteplaats Stedenbaan	Q3 2013 tm Q2 2014					
Ontsluitings- weg Sion			Q3 2012 tm Q4 2014	Q3 2012 tm Q4 2013	Q2 2014 tm Q4 2015	
Fasen 't Haantje	Q3 2014 tm Q2 2015	Q4 2014 tm Q2 2015				
Ontsluitings- weg 't Haantje	Q3 2014	Q4 2014	Q4 2014 tm Q! 2015			

*) Tijdens het Sionsgaarde-overleg van 10-03-2015 wordt een mogelijke invulling op hoofdlijnen gepresenteerd.

**) 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.



Deelplannen woningbouw in Sion

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. In september 2014 is de geactualiseerde grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2013, vertrouwelijk ter inzage gelegd en op 10 september 2014 gepresenteerd aan de raad. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2015-2018.

In de tabel hieronder staat de ontwikkeling van de budgetten schematisch weergegeven.

Budgetten	Tijd	Geld	Legenda budgetten  = ligt op schema  = ligt nog net op schema  = aandachtspunt
Verwerving	 a)		
Plankosten financiering	n.v.t.		
Bouw- en woonrijp maken	 b)		
Plankosten overig		 c)	

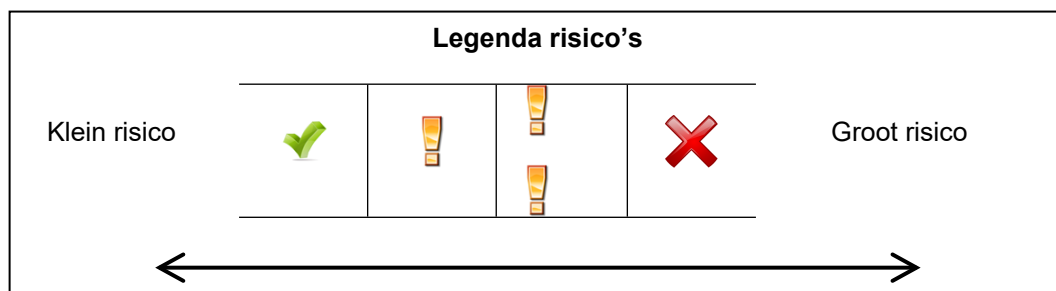
Toelichting bij tabel

- 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 gepland dat u in maart 2015 voorgesteld wordt om voor enkele percelen het onteigeningsinstrument in te zetten. Met een dergelijk besluit, komt zicht op een uiterste datum waarop cruciale percelen beschikbaar zullen komen. Daar wordt de planning op afgestemd. Overigens wordt ook het minnelijk traject onverminderd gecontinueerd.
- b) Bouw- en woonrijp maken ligt op schema.
- c) Plankosten overig heeft onze aandacht. Door dubbele werkzaamheden (2x bestemmingsplan) is de boekwaarde opgelopen. 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

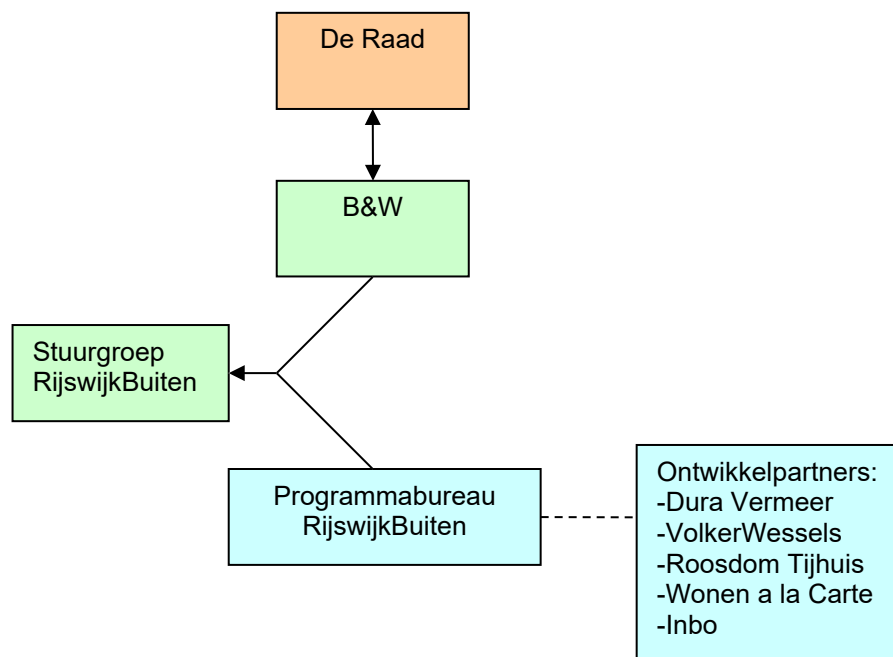
Voortgang sinds vorig rapportage		Toelichting
	9 ^e 10 ^e	
Kosten parkeren bij appartementen	 → 	Er wordt bij de uitwerking van de locatie Sion rekening gehouden om de kosten van gebouwde parkeervoorzieningen bij appartementen te reduceren. Dit is concreet van toepassing in deelplan 8.
Kosten bouw- en woonrijp maken	 → 	De kosten voor bouw- en woonrijp maken kunnen nog binnen de ramingen 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. Ook afzetbevorderende maatregelen als meer uren openstelling informatiecentrum, het invoeren van erfpacht en het opstarten van een ontwikkelingsbedrijf t.b.v. huurwoningen zorgen voor extra plankosten.
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. Marktconsultatie geeft aan dat het aantal vrije kavels hoog is en het programma hierop aangepast moet worden.
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. Een verdere uitloop wordt vooralsnog niet verwacht.



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
	9 ^e	10 ^e	
Groencompensatie		→ 	Groencompensatie was door het Stadsgewest Haaglanden verweven met de verbindingsweg met de Harnaschpolder. Dit is bekrachtigd in een overeenkomst met het Stadsgewest Haaglanden. De verbindingsweg is als zodanig niet meer aan de orde.
Bedrijventerrein		→ 	De aanpassing van de regionale taakstelling voor bedrijventerreinen in Rijswijk-Zuid is verwerkt in de actualisatie van de derde herziening van de grondexploitatie.
Verbreding Beatrixlaan-Zuid		→ 	Er is een subsidiebeschikking voor de programma's Beter Benutten, Mobiliteitfonds en BOR-fonds. Oplevering van het project vindt plaats in het 1 ^e kwartaal 2015.
Bijdragen derden		→ 	Rentebijdrage, zoals toegepast bij Dura Vermeer en VolkerWessels, worden ook in andere vergelijkbare gevallen bij andere marktpartijen toegepast.
Onderzoek De schoffel n.a.v. coalitieakkoord			Op basis van het coalitieakkoord vindt onderzoek plaats naar mogelijkheden waaronder De Schoffel geheel of gedeeltelijk kan worden ingepast. Harde voorwaarde daarbij is een sluitende grondexploitatie.
Exploitatie tijdelijke brede school Sion			In 2014 is in Sion de tijdelijke huisvesting voor een brede school, inclusief een kinderopvang en een huisartsenpost gerealiseerd. T.b.v. de kinderdagopvang is een huurcontract afgesloten van 3 jaren (vanaf 1 september 2014). Met de huisartsen is een contract van 6 jaren (vanaf 1 april 2015) is afgesloten.

