

Notitie

Rijswijk

Stadhuis



Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl

aan
Leden van de Raad

van/doorkiesnummer
P.J. van der Laan
(070) 326 1024

ter kennisname aan

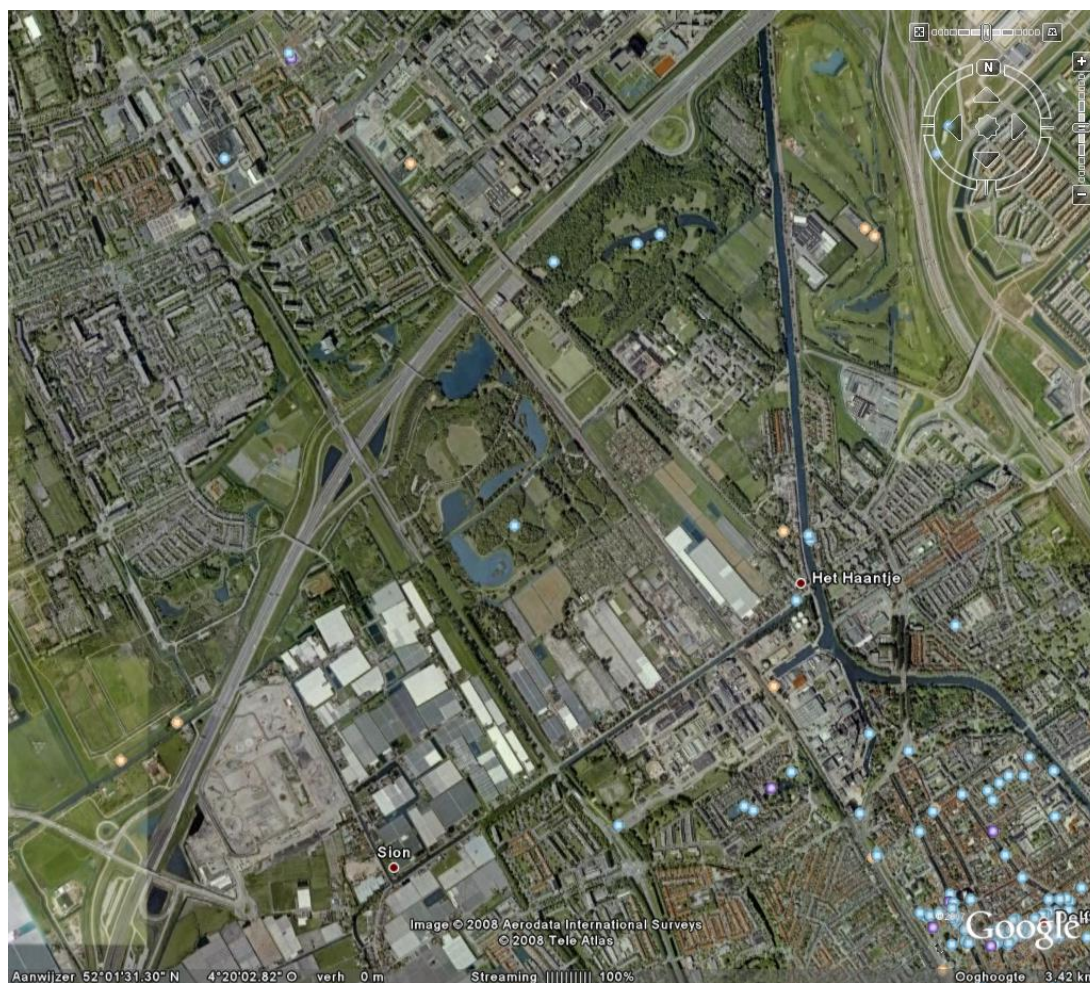
registratienummer
09.070171

bijlage(n)

datum
23 december 2009

betreft
3^e Voortgangsrapportage Rijswijk-Zuid per eind november 2009

3^e Voortgangsrapportage Rijswijk-Zuid



Stadhuis



Stadhuis, Bogaardplein 15

Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK

Telefoon (070) 326 10 00

Fax (070) 326 18 10

stadhuis@rijswijk.nl

www.rijswijk.nl

Leeswijzer: deze voortgangsrapportage beoogt een totaalbeeld te geven van de huidige stand van zaken vanuit een historisch perspectief. Daardoor treft u deels herhalingen aan uit eerdere rapportages.

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". Ingevolge deze regeling ontvangt u twee maal per jaar een rapportage over de stand van zaken van het project Rijswijk-Zuid. De nu voorliggende rapportage beschrijft de ontwikkelingen tot en met november 2009 en geeft een vooruitblik op de voor het jaar 2010 geplande activiteiten.

Voor de inhoud van de rapportage is aansluiting gezocht bij de in de procedureregeling vermelde onderwerpen.

Inhoud:

- a. probleemanalyse
- b. voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage;
- c. beleidskaders en beleidsruimte
- d. eventuele wijzigingen in de reikwijdte van het project;
- e. planning van het project;
- f. ontwikkeling van de financiën van het project
- g. ontwikkelingen met betrekking tot risico's
- h. wijze van aansturing;
- i. overige aangelegenheden

a. Probleemanalyse

De gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid is een omvangrijke en complexe opgave. Daarom hebben wij vanaf de start gekozen voor een meer programmatische aanpak. Door het vaststellen van het Masterplan in november jl. zijn inmiddels op strategisch en beleidsmatig terrein de kaders vastgesteld. Per ultimo 2009 kan worden gesteld dat:

1. het verwervingstraject in de loop van 2006 is opgestart en nog steeds gaande is; hierbij kan worden geconstateerd, dat de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten een effectief instrument blijkt te zijn;
2. de grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I in november 2008 door de raad is vastgesteld en is geopend per 1-1-2009;
3. het Masterplan voor Rijswijk-Zuid op 3 november 2009 is vastgesteld;
4. door het onthouden van goedkeuring aan het onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening opgestelde bestemmingsplan Rijswijk Zuid-I inmiddels is gestart met de voorbereiding van de nieuw vast te stellen (deel)bestemmingsplannen onder het regime van de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening; hierbij zal het gebied Sion als eerste van de te ontwikkelen deelplannen in een bestemmingsplan wordt uitgewerkt conform de uitvoeringsagenda van het Masterplan.

Stadhuis



Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl

b. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

Ondanks de aanvankelijke teleurstelling op het besluit van Gedeputeerde Staten om op delen van het ontwerp-bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I haar goedkeuring te onthouden kon het Masterplan Rijswijk-Zuid toch geheel volgens de planning aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd. Het masterplan is op 3 november 2009 door uw raad vastgesteld.

Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart voor het opstellen van het bestemmingsplan Sion. In onze planning houden wij rekening met het behandelen van het voorontwerp van dit bestemmingsplan in het forum van 1 juni 2010.

c. Beleidskaders en beleidsruimte

Masterplan Rijswijk-Zuid

Het door de raad vastgestelde masterplan is een alomvattend beleidsdocument voor de ontwikkeling en realisatie van de plannen voor het gebied van Rijswijk-Zuid. Het masterplan heeft geen wettelijke status en geen juridische binding. De in het masterplan opgenomen visies en ambities wijst ons college de weg naar een kwalitatieve gebiedsontwikkeling voor Rijswijk-Zuid met inachtneming van het door de raad genomen besluit

Voor de verantwoordelijkheden en rolverdeling tussen de raad en college wordt korthedshalve verwezen naar het hierover opgenomen vermelde in uw besluit van 3 november 2009 tot het vaststellen van het masterplan.

M.e.r.-procedure

Bij het vaststellen van het masterplan Rijswijk-Zuid heeft de raad ons college de opdracht gegeven om de gebiedsontwikkeling in deelplannen uit te werken, daarvoor bestemmingsplannen op te stellen, alsmede de bijbehorende MER-procedure te voeren.

De project-MER wordt voorafgegaan door een startnotitie-m.e.r. Deze bevat de basisgegevens van de te ondernemen activiteit en de beschrijving van de te onderzoeken alternatieven. In november jl. is begonnen met het opstellen van de startnotitie-m.e.r. Hiermee is in feite de m.e.r.- en de bestemmingsplanprocedure voor Rijswijk-Zuid van start gegaan. Wij hebben de startnotitie vrijgegeven voor de inspraak (start 15 januari 2010).

De inspraakreacties dienen mede als basis voor de richtlijnen voor het opstellen van de MER. Na de inspraak zal de startnotitie-m.e.r. samen met de inspraakreacties worden toegestuurd aan de Commissie m.e.r. voor advies. Op basis van dit advies dient uw raad vervolgens op 27 april a.s. de definitieve startnotitie vast te stellen.

d. Wijzigingen in de reikwijdte van het project

De reikwijdte van het project is zodanig van omvang, dat het van invloed is op de input voor de nog op te stellen nieuwe structuurvisie voor de gehele gemeente. Ook de aansluiting op de nieuwe provinciale structuurvisie speelt een belangrijke rol.

Bij de totstandkoming van de plannen zullen verschillende partijen betrokken blijven, zoals het Stadsgewest Haaglanden, de gemeente Delft, het Hoogheemraadschap Delfland en de provincie. Bij de verdere concretisering van de plannen en het uitwerken van programma van eisen zullen ook maatschappelijke organisaties worden betrokken.

Stadhuis



Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl

e. Planning

Algemeen

In de bijlage treft u het schema aan, waarin de indicatieve planning op hoofdlijnen is weergegeven.

De in 2010 geplande activiteiten betreffen:

1. geheel 2010:
 - uitvoeren onderzoeksagenda Masterplan
 - opstellen bestemmingsplan deelgebied Sion
 - verwerving en beheer van onroerend goed
 - 2x verantwoordingsrapportage aan uw raad (februari en oktober)
2. medio mei 2010 voorlichtingsbijeenkomst Rijswijk-Zuid voor nieuw college en nieuwe raad
3. datum in 2010 nog onbekend: programma van eisen Rijswijk-Zuid in de raad
4. december 2010 ontwerp bestemmingplan Sion in forum

f. Financiën

Algemeen

In november 2008 jl. heeft uw raad de grondexploitatie, behorend bij het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I vastgesteld. Tevens werd besloten om de grondexploitatie met ingang van het jaar 2009 te openen. De per 1-1-2009 geopende grondexploitatie is sluitend. De exploitatieopzet dateert uit augustus 2008.

Bij wijziging van de begroting is een budget van € 40 miljoen voor het jaar 2009 beschikbaar gesteld. Dit budget is gerelateerd aan de cash-flow t/m jaar 2009 van de lopende grondexploitatie.

Het in de begroting 2010 opgenomen budget is (nog) gebaseerd op de cashflow 2010 van de grondexploitatie. Aan de hand van de actualisatie van de grondexploitatie zal in de loop van 2010 -voor zover nodig- een herziening van het geraamde budget ad € 42,877 miljoen voor het jaar 2010 via een begrotingswijziging aan uw raad worden voorgelegd.

De tot dusverre gemaakte kosten liggen nagenoeg geheel op het vlak van plankosten (bestemmingsplan, apparaatskosten, voorbereiding masterplan), verwervingskosten en rentekosten.

Vanwege het vertrouwelijk karakter van de geplande kosten en opbrengsten zijn de onderliggende cijfers tot dusverre vertrouwelijk ter inzage gelegd. Deze procedure zal ook in het vervolg worden aangehouden. De cijfers van de grondexploitatie worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de in de laatste jaarrekening opgenomen werkelijke lasten en baten en de (te verwachten) ontwikkelingen in het lopende en het nieuwe begrotingsjaar.

Actualisatie grondexploitatie

Aan de voor Rijswijk-Zuid te ontwikkelen plannen moet een grondexploitatie ten grondslag liggen. Over de werking van de grondexploitatie en de daarbij behorende problematiek bent u in een tweetal workshops (oktober 2008 en januari 2009) geïnformeerd. Daarbij is aan de orde geweest, dat grondexploitatie een dynamisch proces is, dat om een jaarlijkse actualisatie vraagt. Aanpassingen aan gehanteerde aannames voor kosten- en opbrengstenontwikkelingen en renteontwikkelingen spelen hierbij een rol tijdens de langdurige looptijd van realisering. Het te ontwikkelen programma, de daarbij te betrekken partijen, de fysieke omgeving, de financiën, de fasering en de parameters hebben alle

Stadhuis

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl



invloed op het resultaat. Om dit proces te kunnen sturen en te monitoren is inmiddels een model gebouwd om risico- en scenarioanalyses te kunnen uitvoeren.

In verband met het in november jl. aan de raad voorgelegde Masterplan Rijswijk-Zuid is de lopende grondexploitatie naar de laatste inzichten en ontwikkelingen bijgesteld. Gesteld kan worden, dat er sprake is van een meer concrete en realistische raming ten opzichte van de lopende exploitatie. Bij de actualisatie is vastgehouden aan de oorspronkelijke geformuleerde uitgangspunten voor de plankwaliteit en het percentage van 30% voor sociale woningen (verhouding 70%-30%). Op dit moment is de grondexploitatie nog niet volledig sluitend

Het ligt in de bedoeling om voor elk van de in het totale gebied gelegen locaties (Sion, "Haantje en TNO/Pasgeld) een bestemmingsplan met een daarbij behorend exploitatieplan op te stellen. De desbetreffende exploitatieplannen moeten binnen de voor het gehele gebied Rijswijk-Zuid gehanteerde uitgangspunt van een sluitende exploitatie worden voorzien.

Realisatie budget 2009

De verwachting is, dat het voor 2009 beschikbare budget ad € 40 miljoen wordt onderschreden. De onderschrijding betreft voornamelijk het niet besteden van de (indicatieve) raming voor de verwerving van gronden. De in 2009 gerealiseerde kosten van grondverwerving betreffen in hoofdzaak restant-koopsommen van verwervingen uit voorgaande jaren. In de bij de jaarrekening 2009 op te nemen paragraaf Rijswijk-Zuid zal nader op de gerealiseerde cijfers worden ingegaan.

Financiering

Voor de financiering van de te maken kosten is een arrangement bij de Bank Nederlandsche Gemeenten afgesloten. Het risico van een eventuele stijging van de rente boven de 5% is afgedekt door twee derivaten met looptijden tot 1 juli 2014. De rente van de afgesloten leningen is variabel en is tot dusverre lager geweest dan de rekenrente, die wordt gehanteerd voor de grondexploitatie.

g. Risico's

De omgang met risico's bij grondexploitaties is beschreven in de Nota Grondbeleid. De risico's bij dit project kunnen zich voordoen op allerlei terreinen (politiek, bestuurlijk, maatschappelijk, economisch, wet- en regelgeving, samenwerking). Ook in planologische zin kunnen risico's optreden.

Ons risico-management is er op gericht om voortdurend te sturen op het in beeld brengen en houden van negatieve ontwikkelingen ten opzichte van de vooraf geformuleerde uitgangspunten. In de voor uw raad georganiseerde bijeenkomsten over de aspecten van een grondexploitatie is gebleken, dat vooral bij de scenario's van vertraging en een daling van de geprognosticeerde opbrengstenstijging de impact op de grondexploitatie het grootst is. Kleine schommelingen kunnen echter ook al een groot financieel risico met zich brengen.

Het in gebruik te nemen rekenmodel zal tijdige informatie verschaffen over de financiële effecten voor de grondexploitatie bij te maken keuzes (zie rubriek f, financiën). Om de risico's te kunnen managen zijn daarnaast voorbereidingen in gang gezet om door middel van risico-inventarisatie te kunnen voorzien in passende maatregelen.

Het project Rijswijk-Zuid bevindt zich nu nog in de fase, waarin met rekenkundige aannames een gefixeerd programma op basis van te ontwerpen bestemmingsplannen is doorgerekend over een periode van 15 jaar. Door de verschuiving van de voorbereidingsfase naar de uitvoeringsfase zal het risico-management een steeds meer vooraanstaande rol gaan vervullen.

Stadhuis



Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl

Of de huidige economische crisis effect zal hebben op de ontwikkeling van de plannen en het afzetten van de grond is nog steeds moeilijk in te schatten. Het project bevindt zich nog in de opstartfase, waarbij nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de nadere uitwerking van (deel)plannen. Wij gaan ervan uit, dat het economisch herstel zich heeft ingezet voordat de eerste gronduitgiften zullen plaatsvinden (planning 2012/2013).

Ook zal door ons een marktverkenning worden uitgevoerd om een beeld te krijgen van de kansen en de risico's als het gaat om de "afzet" van de locaties. De marktverkenning vindt plaats conform de richtlijnen en de zogenaamde "Reiswijzer Gebiedsontwikkeling, zoals opgesteld door het ministerie VROM en NEPROM. Bij de marktverkenning worden Deloitte en de TU Delft betrokken als adviseurs.

h. Wijze van aansturing

Voor de realisatie van Rijswijk-Zuid is een aparte ambtelijke organisatie opgericht naast de bestaande lijnorganisatie. De nieuwe organisatie, genaamd Programmabureau Rijswijk-Zuid, staat onder leiding van een directeur en heeft voor de jaren 2009 en 2010 een kernformatie van ca.11 fte. Het programmabureau Rijswijk-Zuid geeft vorm geven aan de inhoud, doelstellingen en afbakening van het programma. De kernformatie wordt, wanneer nodig, tijdelijk aangevuld met specialisten, die ondersteuning moeten bieden bij vraagstukken waarvoor een specialistische kennis nodig is. De kosten van het programmabureau maken deel van de plankosten binnen de grondexploitatie. Het programmabureau is vanaf 1 mei 2009 gehuisvest in het gebied (Van Rijnweg 1d).

Overeenkomst met TU

Met de Technische Universiteit Delft, meer in het bijzonder de Faculteit Bouwkunde, is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor een periode van vooralsnog drie jaar (2009 t/m 2011). Vertegenwoordigers van de TU zullen deel uitmaken van in te stellen werkgroepen, die belast zijn met de advisering over de onderzoeksvragen, zoals die zijn opgenomen in het Masterplan. Jaarlijks wordt een werkplan vastgesteld met een daarbij behorend werkbudget.

i. Overige aangelegenheden

Overleg met het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

Met het Industrieschap "De Plaspoelpolder" is inmiddels het overleg gestart over het eventueel door het industrieschap in exploitatie nemen van de bedrijventerreinen in Sion en 't Haantje. Eind januari 2010 worden de eerste resultaten verwacht van deze verkenning.

Verwerving van gronden en opstallen

Besluiten tot aankoop van percelen zijn in 11 tranches genomen. Met deze aankopen is inmiddels een oppervlakte van meer dan 40ha verworven. De gerealiseerde aankopen passen binnen het mandaat van de door de raad vastgestelde bandbreedte. Op 3 november 2009 is door de raad het besluit genomen voorkeursrechten te vestigen in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Inmiddels zijn diverse verworven percelen daadwerkelijk aan de gemeente overgedragen

Tijdelijk beheer van onroerend goed

Voor het beheer van de inmiddels verworven percelen is door ons een beheerplan opgesteld. Met de Dienst Sociale Werkvoorziening Rijswijk e.o. zijn afspraken gemaakt over hun bijdrage in het beheer van de verworven opstallen.

Stadhuis



Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl

Het te plegen beheer betreft woningen, overige opstallen en onbebouwde percelen. Het huidige beheer ziet er als volgt uit:

Woningen:

- diverse woningen zijn door verkopers nog in gebruik
- er zijn meerdere woningen opgeleverd; deze zijn inmiddels tijdelijk verhuurd

Opstallen (met name glasopstanden):

- diverse percelen zijn door verkoper (of onder diens verantwoordelijkheid) nog in gebruik
- enkele percelen zijn opgeleverd en worden beheerd door middel van tijdelijke pacht
- diverse percelen (met kassen) zijn leeg opgeleverd. . Deze kassen zijn inmiddels gesloopt en worden in beheer gegeven door middel van tijdelijke pacht.

Percelen onbebouwd:

- Diverse percelen zijn bij verkopers (of onder diens verantwoordelijkheid) nog in gebruik
- Enkele percelen zijn reeds opgeleverd en in tijdelijk gebruik gegeven aan derden.

Sloop van kassen

In 2009 is circa 6 ha glasopstand gesloopt; waar nodig wordt bodemvervuiling gesaneerd. In 2010 wordt naar verwachting circa 10 ha glasopstand gesloopt. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels gestart.

Archeologie

Voorzien wordt dat in 2010 op enkele beschikbare percelen archeologisch onderzoek verricht zal worden. Voor 2010 is voorsnog rekening gehouden met een stelpost van € 25.000.

Aanpak water in Rijswijk-Zuid

In mei 2009 is de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid door het Stadsgewest Haaglanden (Waterkader Haaglanden) aangewezen als 'Proeftuin' voor de kennisontwikkeling op watergebied. Eerder is de gemeente al een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met het Hoogheemraadschap van Delfland om in een gezamenlijk proces naar duurzame en innovatieve oplossingen voor de wateropgave te zoeken.

De ambities en de opgaven ten aanzien van het water in Rijswijk-Zuid (hemelwater, oppervlaktewater, recreatiewater en afvalwater) zijn opgenomen in het Masterplan. Daarin zijn ook de benodigde onderzoeken en planprocessen opgenomen. In december 2009 zijn onder de paraplu van de proeftuin de volgende projecten in uitvoering:

- Proces 'Aanpak Water in Rijswijk-Zuid'. Dit proces is begin 2009 gestart met ondermeer de voorbereiding van het Masterplan Rijswijk-Zuid en de voorbereiding van specifieke onderzoeksprojecten ten behoeve van de uitwerking van het Masterplan. In dit kader wordt ook de kennisverspreiding georganiseerd.
- Project 'Beter Bouwen en Beter Wonen in Rijswijk Zuid': ingediend d.d. 15 september 2009, Goedgekeurd door DB Haaglanden op 11 november 2009. Het project is in september jl. van Start gegaan met een inventarisatie en analyse van de bodem- en waterstructuur. Volgens Planning worden de eerste resultaten in april 2010 opgeleverd.

Nieuwe projecten in voorbereiding zijn 'Veiligheid boezemkades' (in verband met het verhoogde risico na bebouwing van de polders) en 'Evaluatie en lessen uit Rijswijk-Zuid'.

Ook neemt Rijswijk-Zuid deel aan het landelijke programma 'Kennis voor Klimaat', waarmee de klimaatrobustheid van de bouwlocatie wordt getest en mogelijk toe te passen adaptatiemaatregelen



Stadhuis

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl

worden onderzocht. Deze onderzoeken, die in regionaal en landelijk kader worden uitgevoerd, sluiten qua timing goed aan bij de planning van de gebiedsontwikkeling.

Voor de uitvoering van de proeftuinprojecten en de deelname aan de regionale en landelijke programma's wordt gebruik gemaakt van subsidieregelingen.

Communicatie 2010

Het verder uitwerken van de identiteit van Rijswijk-Zuid en het positioneren hiervan is in 2010 essentieel. Hoe bouwen we verder aan de invulling van deze kernwaarden in de praktijk? En welke huisstijl geven we de wijk mee? We willen als gemeente het 'gezicht' van Rijswijk-Zuid in eigen hand houden. Voordat een intensieve samenwerking met ontwikkelaars en stakeholders start, worden in 2010 bovenstaande aandachtspunten verder uitgewerkt.

Het centrum van alle communicatie rond Rijswijk-Zuid is de website. Hier vinden bezoekers elkaar, de meest recente informatie en kunnen ze op diverse manieren actief deel uit maken van de ontwikkelingen rond Rijswijk-Zuid.