



an
De Raad

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

ter kennisname aan
-

corsanummer
17.108232

bijlage(n)
-

datum
20-11-2017

betreft
13e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten



**13e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten
2017**



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.

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 13 december 2016 heeft de raad een 2^e herziening van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld waarmee een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Tegen het bestemmingsplan is DSM in beroep gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft een voorlopige voorziening getroffen. De Raad van State heeft in de bodemprocedure nog geen uitspraak gedaan. Deze wordt in april/mei 2018 verwacht (na verwerking van het commentaar op de tussenuitspraak).

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwfasen in 't Haantje, 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 2, 3, 5, 14, 20 en 21.	Deze deelplannen zijn opgeleverd.
Woningbouw deelplan 4C-8A Tuinen van Sion	Dit deelplan is in het eerste kwartaal van dit jaar opgeleverd.
Woningbouw deelplan 6 Tuinen van Sion	Dit kwartaal worden de opstanden van de DSW gesloopt.
Woningbouw deelplan 7 Tuinen van Sion	In dit deelplan worden nu 46 woningen gebouwd.



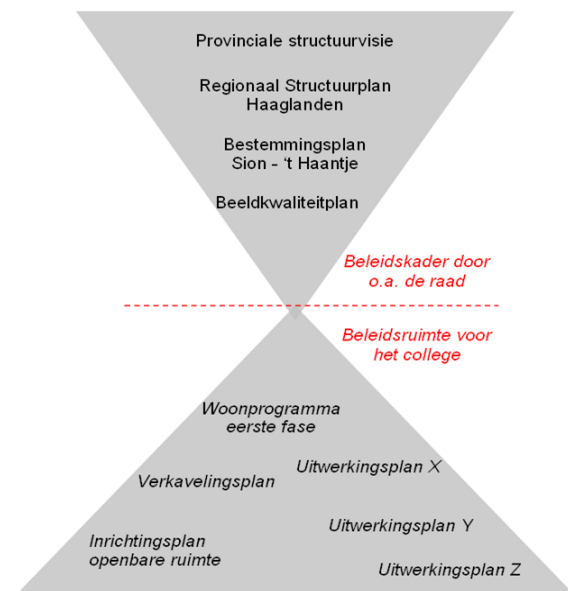
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	In dit deelplan wordt een brede school gebouwd. Verwacht wordt dat deze aan het eind van het jaar gereed is. Naast de school zijn, ook voor 2017/2018, meergezinswoningen geprogrammeerd. In dit deelplan wordt ook de hellingbaan voor de verbindingsbrug over de Pr. Beatrixlaan aangelegd.
Woningbouw deelplan 9 Vrije kavels	In 2018/2019 zullen hier kavels en vrij staande woningen worden gerealiseerd.
Woningbouw deelplan 10 Tuinen van Sion	De oplevering van de 1 ^e serie van 8 woningen heeft in het 1 ^e kwartaal 2017 plaatsgevonden. De 12 woningen van de 2 ^e fase zijn in het 3 ^e kwartaal van 2017 opgeleverd. Aan de noordzijde van het deelplan zijn 4 vrije kavels in verkoop.
Wonen a la Carte deelplan 11	De bouw van de eerste twee tranches op dit deelplan is afgerond. De bouw van de 3 ^e tranche (7 woningen) vindt nu plaats en wordt dit jaar afgerond.
Woningbouw deelplan 12 Vrije kavels	Van de 21 vrije kavels in dit deelplan zijn er 17 verkocht.
Woningbouw deelplan 13 Tuinen van Sion	Van de geplande 22 2 ¹ kap-woningen is de eerste serie van 8 woningen in verkoop gebracht.
Woningbouw deelplan 14	In dit deelplan zijn 43 huurwoningen en 13 koopwoningen gebouwd. De oplevering heeft al plaatsgevonden.
Woningbouw deelplan 15 Vrije kavels	De 8 vrije kavels zijn verkocht of onder optie.
Woningbouw deelplan 16 Kloosterlocatie	De archeologische vondsten zijn in kaart gebracht en worden verwerkt in het ontwikkelingsplan.
Woningbouw deelplan 17 Geworteld Wonen	De eerste twee fases van de bouw zijn opgeleverd. De 20 appartementen in de 3 ^e fase zijn verkocht en worden nu gebouwd en dit jaar opgeleverd.
Woningbouw deelplan 17B Vrije kavels	Alle 7 vrije kavels in dit deelplan zijn verkocht. De eerste woningen zijn al gebouwd.
Woningbouw deelplan 18 De Eilanden	Dit deelplan is verkocht aan de ontwikkelaar. De woningen zijn in het 2 ^e kwartaal 2017 in verkoop gegaan.
Woningbouw deelplan 19 De Eilanden	De bouw van de 19b is in twee fasen (53 woningen) afgerond. Met de bouw van de woningen in 19A (51 woningen) is gestart.
Woningbouw deelplan 22 Tuinen van Sion	In dit deelplan is RijswijkWonen in het 1 ^e kwartaal 2017 gestart met de bouw van 24 sociale huurwoningen. Ook de bouw van 85 koopwoningen is gestart. Oplevering van deze woningen zal in het 4 ^e kwartaal 2017/1 ^e kwartaal 2018 plaatsvinden.
Woningbouw in 't Haantje	De bouw van het eerste 91 woningen, waarvan 20 appartementen in 't Haantje is in het 4 ^e kwartaal 2016 (H1.1) gestart. De eerste woningen zijn al opgeleverd.



	Met de bouw van de 2 ^e fase (H1.2), 62 woningen is deze zomer gestart.
Bedrijventerrein	In het bedrijventerrein wordt een bedrijfsverzamelgebouw "De Comphaan" gerealiseerd. Fase 1 is in verkoop. Met ProRail vindt overleg plaats over het gebruik van een perceel langs het spoor als werkterrein voor de aanleg van de spoorverdubbeling. Dit perceel is hierdoor de eerste jaren niet beschikbaar voor uitgifte.
Openbaar vervoersvoorzieningen	In het 4 ^e kwartaal 2017 zal er een tijdelijke busverbinding van start gaan. Na realisatie van een onderdoorgang onder het spoor kan er een definitieve verbinding van buslijn 51 over de Laan van 't Haantje gerealiseerd worden.
Halteplaats Stedenbaan	In de ruimtelijke invulling en stedenbouwkundige verkenningen wordt rekening gehouden met het op termijn inpassen van een halteplaats in RijswijkBuiten.

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 1e 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

Op 30 september 2014 heeft de raad een 1^e herziening van het op 27 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld waarmee een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Op 1 juli 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. . Op 13 december 2016 heeft de raad een 2^e herziening van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld, waartegen beroep is ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft inmiddels een tussenuitspraak gedaan. De raad van Rijswijk kan hierop reageren. Een definitieve uitspraak hierover van de Raad van State wordt in april/mei 2018 verwacht..

5. Planning van het project

Het Programma RijswijkBuiten kent een aantal die extra aandacht verdienen. Deze projecten kennen hun eigen fasering. Hieronder is deze mijlpalenplanning schematisch weergegeven.

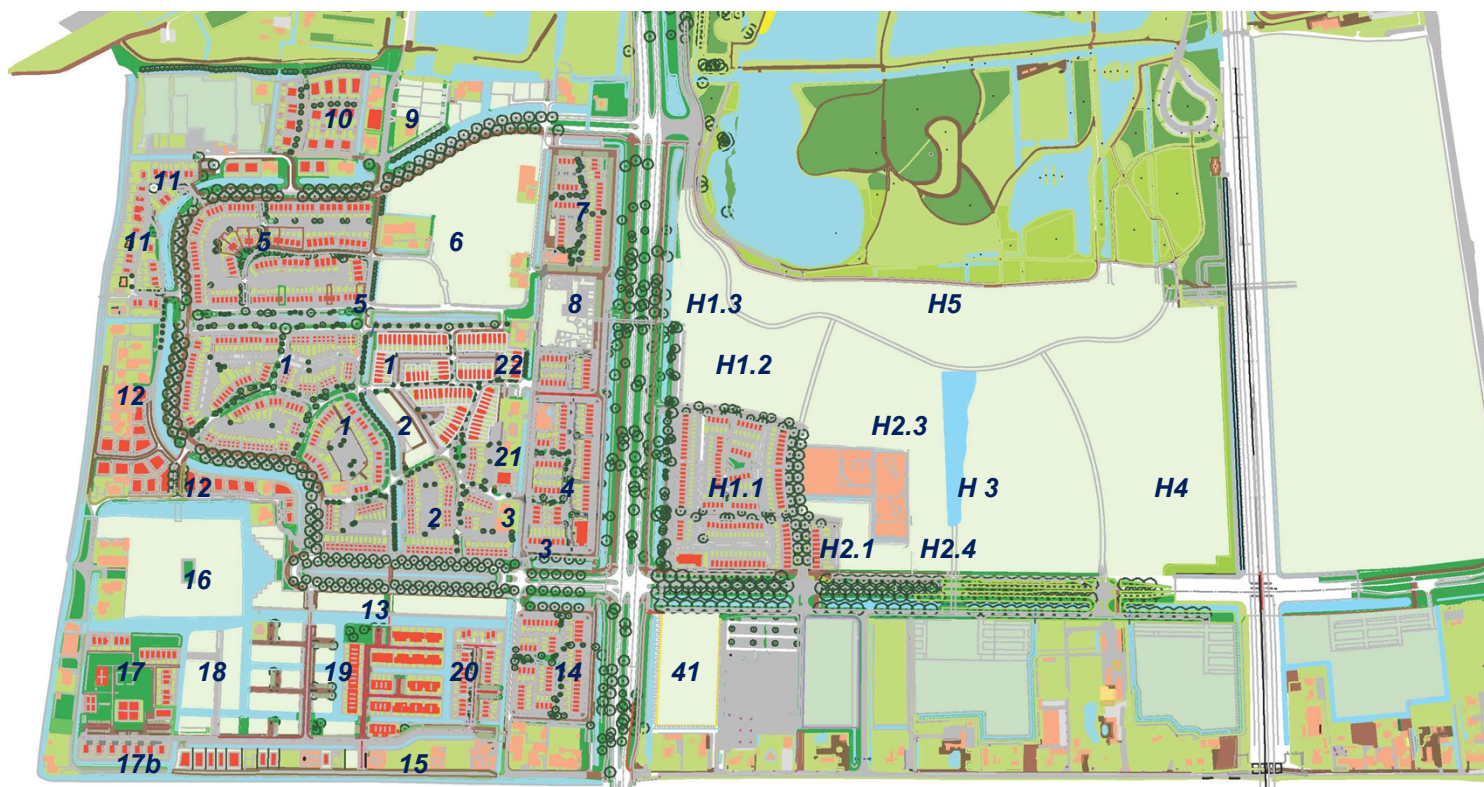
	Ontwerp	Vorbereiding	Realisatie
Woningbouw Deelplan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14 en 20Sion	Overgedragen aan de lijn		
Woningbouw Deelplan 8 Sion	Q1 2014 tm Q1 2016	Q1 2016 tm Q3 2016	Q3 2016 tm Q2 2018
Woningbouw Deelplan 9 Sion	Q2 2017 tm Q3 2017	Q4 2017 tm Q2 2018	Q3 2018 tm Q3 2019
Woningbouw Deelplan 10 Sion 2^1 kap	Q1 2015 tm Q2 2015	Q2 2015 tm Q1 2016	Q1 2016 tm Q4 2017
Woningbouw Deelplan 10 Sion vrije kavels	Q3 2016 tm Q4 2016	Q1 2017 tm Q4 2017	Q1 2018 tm Q1 2019
Vrije kavels Deelplan 11 Sion	Q2 2012 tm Q1 2015	Q1 2014 tm Q3 2015	Q1 2016 tm Q4-2017
Vrije kavels Deelplan 12 Sion	Q3 2013 tm Q2 2014	Q2 2013 tm Q4 2014	Q2 2015 tm Q2 2018
Woningbouw deelplan 13 Sion	Q3 2016 tm Q1 2017	Q2 2017 tm Q4 2017	Q1 2018 tm Q4 2018



Woningbouw Deelplan 15 Sion	Q1 2016 tm Q2 2016	Q3 2016	Q1 2017 tm Q2 2018
Woningbouw Deelplan 16 Sion	Q3 2016 tm Q2 2017	Q3 2017 tm Q2 2018	Q3 2018 tm Q3 2019
Woningbouw Deelplan 17 Sion	Q4 2013 tm Q1 2014	Q3 2013 tm Q1 2015	Q4 2015 tm Q4 2017
Woningbouw Deelplan 18 Sion		Q1 2017 tm Q4 2017	Q1 2018 tm Q4 2018
Woningbouw Deelplan 19 Sion	Q2 2015 tm Q4 2016	Q4 2015 tm Q4 2016	Q1 2016 tm Q1 2018
Woningbouw Deelplan 21 Sion	Q1 2014	Q3 2014	Q1 2015 tm Q4 2017
Woningbouw Deelplan 22 Sion	Q1 2016 tm Q2 2016	Q3 2016 tm Q4 2016	Q1 2017 tm Q4 2017
Brede School Sion	Q3 2015 tm Q2 2016	Q1 2016-tm Q3 2016	Q1 2017 tm Q4 2017
Laan van 't Haantje	Q4 2014 tm Q1 2015	Q2 2015	Q1 2016 tm Q1 2019
Tunnel Laan van 't Haantje	2018	2019	2020 tm 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.1	Q3 2015 tm Q4 2015	Q1-2016	Q4 2016 tm Q4 2017
Woningbouw 't Haantje Deelplan 41	Q1 2016 tm Q3 2016	Q4 2016 tm Q4 2017	Q1 2018 tm Q1 2019
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.2	Q1 2016 tm Q2 2016	Q3 2016 tm Q1 2017	Q2 2017 tm Q4 2017
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3	Q4 2016 tm Q1 2017	Q2 2017 tm Q3 2017	Q1 2018 tm



Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.1	Q2 2016 tm Q4 2016	Q2 2017 tm Q4 2017	Q2 2018 tm Q4 2018
Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.3	Q1 2017 tm Q3 2017	Q4 2017 tm Q2 2018	Q3 2018 tm Q3 2019
Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.4	Q1 2017 tm Q3 2017	Q4 2017 tm Q2 2018	Q3 2018 tm Q3 2019
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3	Q1 2017 tm Q4 2017	Q1 2018 tm Q3 2018	Q4 2018 tm Q4 2019
Brede School Parkrijk	Q1 2017 tm Q4 2017	Q1 2018 tm Q3 2018	Q4 2018 tm Q2 2019
Spoorverdubbeling	Q1 2016 tm Q4 2017	Q1 2018 tm Q4 2019	Q3 2020 tm Q4 2021
Aanleg fietstunnel	Q1 2017 tm Q2 2018	Q1 2018 tm Q2 2019	



Deelplannen woningbouw in Sion en 't Haantje

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. Op 26 april 2016 is de vijfde herziening van de grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2015, vastgesteld door het college van B. en W. en daarna vertrouwelijk ter inzage gelegd. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2016-2019.

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	✓	⚠
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. Voor de hoofdplanstructuur door 't Haantje is in maart 2015 besloten om voor enkele percelen het onteigeningsinstrument in te zetten. Inmiddels zijn overeenkomsten tot verwerving gesloten, waardoor voor de hoofdplanstructuur onteigening niet meer nodig is.

7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

In de tabel hieronder staan de risico's van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. In dit overzicht is rekening gehouden met de uitkomsten van de Analyse risicomanagement RijswijkBuiten van Deloitte en Stad2 van 1 februari 2016.

Voortgang sinds vorig rapportage	Toelichting	
	12 ^e	13 ^e
Kosten bouw- en woonrijp maken	 →  	De ramingen voor bouw- en woonrijp maken zullen enigszins verhoogd moeten worden. Er zijn hogere kosten voor voorbereiding en toezicht, sloopkosten en op het gebied van milieu.
Geluidswerende voorziening spoorlijn	 → 	Als gevolg van gewijzigde wetgeving moet er in de grondexploitatie rekening worden gehouden met geluidswerende maatregelen nabij het spoor.
Plankosten	 →  	Er zijn extra plankosten als gevolg van het tegen de 2 ^e wijziging van het bestemmingsplan ingestelde beroep door DSM.
Planschade	 → 	Op dit moment is er geen aanleiding om planschade te veronderstellen.
Grondquotes woningbouwprogramma	 → 	De Nota Grondbeleid wordt gevolgd. De grondwaarden worden niet d.m.v. grondquotes vastgesteld, maar zijn residueel berekend. Dit is ook de manier waarop de te verkopen grondwaarde wordt vastgesteld. Wel wordt getoetst of de berekende grondwaarden minimaal voldoen aan de gestelde grondquotes. De stijgende bouwkosten heeft gevolgen voor de residuele grondwaarde.
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.
Aantal appartementen	 → 	Het aantal appartementen was bij eerdere herzieningen van de grex neerwaarts bijgesteld. In de 6 ^e herziening van de grex wordt een uitbreiding van het aantal geplande appartementen naar 1.060 voorzien. Het aantal bedraagt ca. 30% van de totale programmering (inclusief Pasgeld-Oost).
Sociale woningbouw	 → 	In 2017 wordt de bouw van 25 sociale huurwoningen verwacht. In de programmering bij de 6 ^e herziening van de grex wordt uitgegaan van 10% sociale huurwoningen.
Vertraging programma	 →  	In de post onvoorzien wordt rekening gehouden met



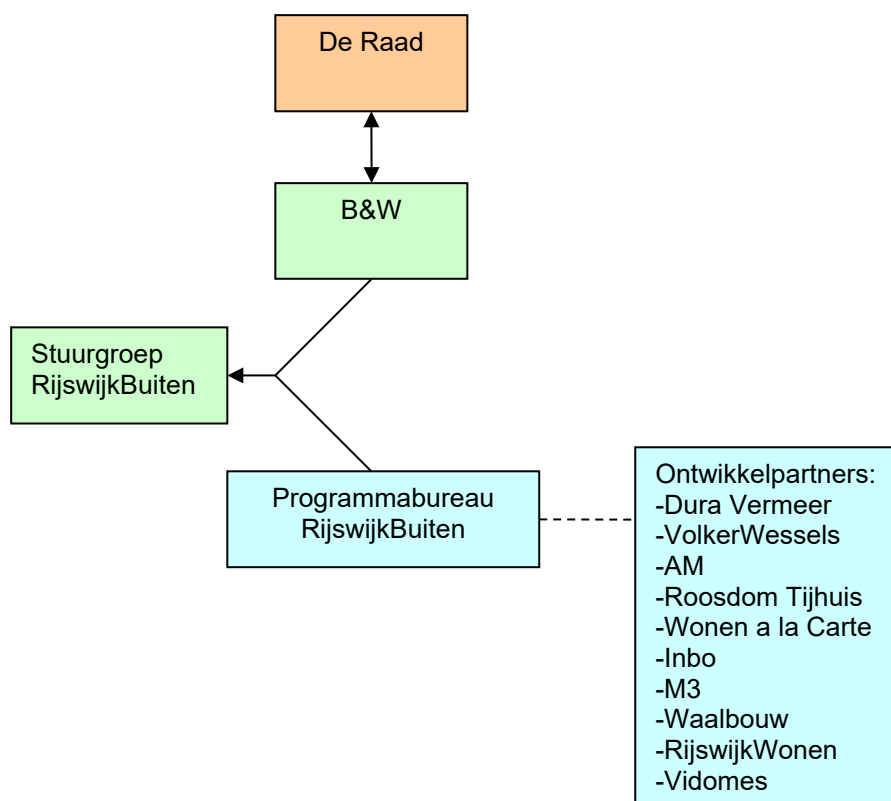
		een mogelijke vertraging. Als gevolg van het ingestelde beroep tegen de 2^e wijziging van het bestemmingsplan loopt de ontwikkeling en de afzet van de deelplannen in 't Haantje vertraging op.
Grondopbrengsten	 → 	In de risicoanalyse worden de grondprijzen als hoog beoordeeld en bestaat er ruimte voor tegenvallers.
Uitvoeringskosten Archeologie	  → 	Met ingang van de 4^e herziening van de grex worden de uitvoeringskosten van archeologie binnen de grondexploitatie opgevangen. Archeologische vondsten hebben extra kosten tot gevolg. Excessieve kosten van vondsten en conservering kunnen niet binnen de grondexploitatie opgevangen worden. Voor deelplan 16 (Kloosterlocatie) wordt geïnventariseerd of en hoe de gedane vondsten ingepast kunnen worden. Ook op het terrein van het voormalig volkstuincomplex zijn vondsten vanuit de Romeinse tijd gedaan, waarvoor extra kosten verwacht worden.





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
	12 ^e	13 ^e	
Fietsverbinding Zweth – Lange Kleiweg		→ 	De vanuit de Metropoolregio toegezegde subsidie voor de aanleg van de fietspaden in de Zwethzone en in Sion is ontvangen. Ook voor de aanleg van het fietspad langs de Laan van 't Haantje wordt subsidie gevraagd. Voor de fietstunnel onder het spoor (investeringsplan gemeente) wordt, bij uitvoering van het groenconvenant, een subsidie van 50% geraamd.
Bedrijventerrein	 	→  	De invulling van het bedrijventerrein blijft een groot risico voor de grondexploitatie. Tekorten voor het bedrijventerrein moeten opgevangen worden vanuit de grondexploitatie woningbouw. Door de verdubbeling van het spoor kunnen de naastgelegen bedrijventerreinen niet voor 2013 ontwikkeld worden.
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		→ 	De gemeenteraad heeft ingestemd met een gedeeltelijke inpassing van De Schoffel binnen gestelde voorwaarden. Inpassing van De Schoffel past binnen de gewenste invulling van het groenconvenant. Over de verwerving vindt overleg met het bestuur van de vereniging plaats.
Ruimtegebruik en programma		→ 	De ruimtelijk-programmatische invulling van 't Haantje/Pasgeld was gebaseerd op normatieve ruimtegebruiksanalyses. Lagere uitgiftepercentages moeten in de programmering en uitgifteprijs opgevangen worden.

