

**aan**  
De Raad

**van/doorkiesnummer**  
J. Brugman  
(070)326 1021

**ter kennisname aan**  
-

**registratienummer**  
12.087168

**bijlage(n)**  
-

**datum**  
Maart 2013

**betreft**  
7<sup>e</sup> voortgangsrapportage RijswijkBuiten

## 7e 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.

Evenals de voorgaande rapportage heeft deze voortgangsrapportage een opmaak met het doel om de voortgang beter leesbaar en inzichtelijk te maken. Voor de inhoud maakt de 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

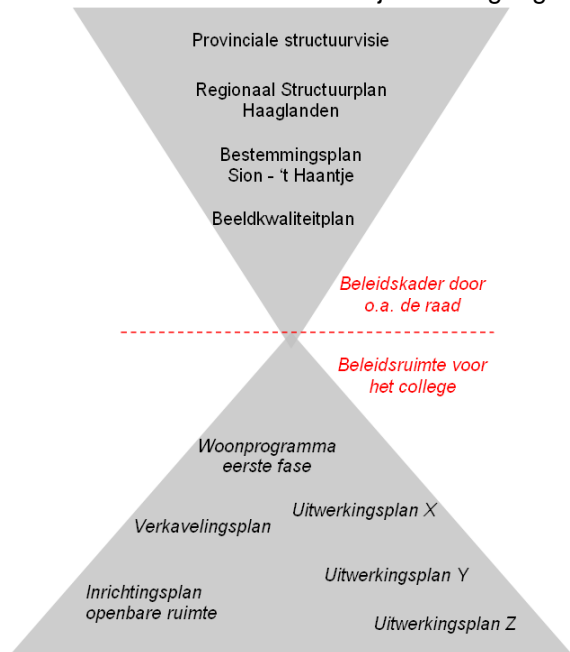
In de zesde voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouw fase 1 Sion, woningbouw fase 2 Sion, de brede school/voorzieningen, het bedrijventerrein, het project Verbreden Beatrixlaan-Zuid en de spoorverdubbeling. In de tabel hieronder leest u de stand van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

Tabel: voortgang doelstellingen uit vorige rapportage

	<b>Voortgang ten opzichte van voorgaande rapportage</b>
<b>Woningbouw Fase 1 Sion</b>	Verkoop eerste fase is op 1 september 2012 gestart.
<b>Woningbouw Fase 2 Sion</b>	De planvorming voor fase 2 is gestart.
<b>Brede school/ voorzieningen</b>	De initiatieffase start in het eerste kwartaal 2013.
<b>Bedrijventerrein</b>	Er is nog geen ontwerp voor de bedrijventerreinen.
<b>Verbreding Prinses Beatrixlaan-Zuid</b>	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.
<b>Spoorverdubbeling</b>	ProRail is gestart met de voorbereiding. In het eerste kwartaal 2013 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 Raad van State heeft een tussentijds vonnis uitgesproken. Nadat de gemeenteraad in december 2012 tot enkele correcties besluit, zal de Raad van State definitief uitspraak doen en is het bestemmingsplan onherroepelijk.

## 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 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			
Verbreiding Beatrixlaan **)	Afgerond	Afgerond	Afgerond	Afgerond	Q1 2013 tm Q4 2014	Q4 2014
Spoorver- dubbeling ***)					2016 / 2017	
Ontsluitings- weg Sion	Afgerond	Afgerond	Q3 2012 Q4 2014	Q3 2012 Q4 2013	Q2 2013 Q4 2014	
Fase 3 t/m 5 Sion	Q 1 2013			2015		
Fase 6 t/m ?? t Haantje	> 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 lokatie. De ontwikkeling is grotendeels een organisch proces.


\*\*) Project Verbreiding 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.

\*\*\*\*)

## 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 is de geactualiseerde grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2011, vertrouwelijk ter inzage 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	<i>n.v.t.</i>	
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, met uitzondering van de hoofdplanstructuur i.v.m. het nog niet in eigendom zijnde gronden.
- 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

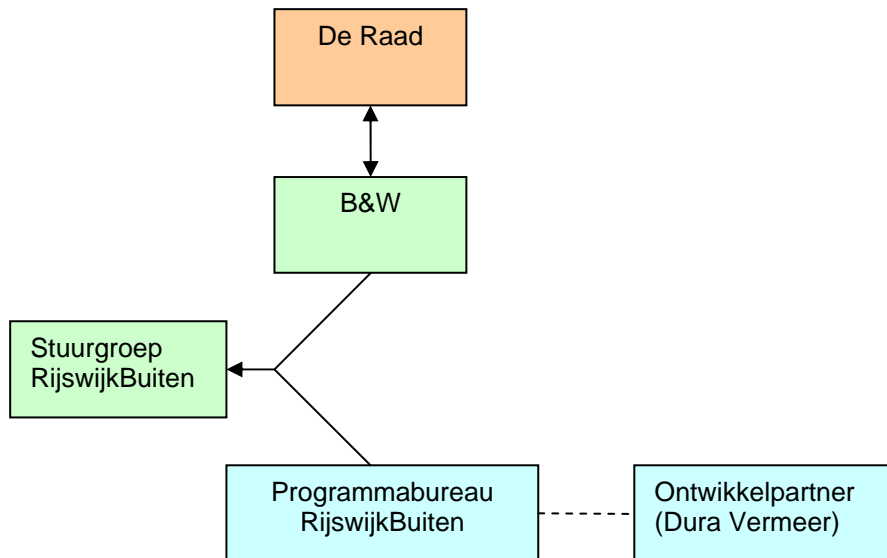
Voortgang sinds vorig rapportage		Toelichting
	6 <sup>e</sup>	7 <sup>e</sup>
Kosten parkeren bij appartementen	 → 	Er wordt bij de uitwerking van de lokatie Sion rekening gehouden om de kosten van gebouwde parkeervoorzieningen bij appartementen te reduceren.
Kosten bouw- en woonrijp maken	 → 	Een recente 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. 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. 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. Op dit moment is fase 1 eerder dan gepland in ontwikkeling gebracht, maar vanwege het marktsentiment vertalen wij dit met een kleiner risico.



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
	6 <sup>e</sup>	7 <sup>e</sup>	
Groencompensatie		→	<i>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.</i>
Bedrijventerrein		→	<i>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.</i>
Verbreding Beatrixlaan-Zuid		→	<i>Er is een subsidiebeschikking voor de programma's Beter Benutten, Mobiliteitsfonds en BOR-fonds.</i>
Bijdragen derden		→	<i>Op dit moment wordt met verschillende partijen (o.a. het AgentschapNL) onderzoek gedaan naar financiering door derden voor deze lokatie.  <i>Rentebijdrage, zoals toegepast bij Dura Vermeer, zullen ook in andere voorkomende vergelijkbare gevallen worden toegepast bij andere marktpartijen.</i></i>

