

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
de Raad

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

ter kennisname aan

registratienummer
-PROG-19313510

bijlage(n)

datum
11 januari 2011

betreft
5e voortgangsrapportage Rijswijk-Zuid

5^e Voortgangsrapportage Rijswijk-Zuid (peildatum 1 januari 2011)



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 geeft een totaalbeeld van de huidige stand van zaken. Deels treft u herhalingen aan uit eerdere rapportages. Wijzigingen ten opzichte van eerdere rapportages zijn in **cursief** weergegeven.

Inleiding

Sinds de start van het project Rijswijk-Zuid wordt de raad 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 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 januari 2011 en geeft een vooruitblik voor de in 2011 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 op 3 november 2009 zijn op strategisch en beleidsmatig terrein de kaders vastgesteld. Er kan worden gesteld, dat het Masterplan voor Rijswijk-Zuid op heldere wijze een (probleem-)analyse bevat van het te ontwikkelen gebied en duidelijke kaders heeft aangegeven, waarbinnen de ontwikkeling van de locatie door ons college ter hand moet worden genomen. Aan het masterplan is een onderzoeksagenda gekoppeld, waarbinnen het programmabureau Rijswijk-Zuid haar voorbereidende en adviserende werkzaamheden verricht.

b. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

Naar aanleiding van de besluitvorming en zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland over het oorspronkelijk in 2008 opgestelde bestemmingsplan "Rijswijk-Zuid I" zijn in de loop van 2010 de voorbereidingen gestart voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Rijswijk-Zuid. Inmiddels is duidelijk geworden, dat het voor de hand ligt om de transformatie van het gebied te starten in Sion.

De voorlopige resultaten van de ingestelde werkgroepen en de daaruit volgende stedenbouwkundige schetsen zijn op 17 juni 2010 en 30 september 2010 tijdens de informatiebijeenkomst in Sionsgaerde gepresenteerd.

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

In de bijeenkomst op 30 september 2010 bent u geïnformeerd over de volgende kwesties:

a. Uitwerking masterplan door stedenbouwkundige:

aan de hand van de eerste stedenbouwkundige schetsen en impressies van het plangebied is aandacht besteed aan het begrip passief bouwen; daarbij zijn mogelijke verkavelingsvarianten getoond voor het gebied Sion ;

b. Keuze ontwikkelstrategie:

medio 2011 zal, conform de gepresenteerde ontwikkelstrategie, door ons college een ontwikkelpartner worden geselecteerd, overeenkomstig een daartoe in overleg met Deloitte opgestelde selectieleidraad;

het doel is, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Sion marktpartijen met hun kennis en kunde worden betrokken bij de vastgoedontwikkelingen en de gemeente daarbij van advies dienen; de vergoeding aan marktpartijen zal bestaan uit een koopoptie van ca. 20% van de uitgeefbare gronden van Sion (bouwclaim) onder marktconforme condities;

c. Woningbouwprogramma en bedrijfsoppervlakte:

het ruimtegebruik voor het woningbouwprogramma en de bedrijfsoppervlakte zijn essentiële elementen binnen de grondexploitatie; tussen de nu beschikbare stedenbouwkundige schetsen en de actualisatie van de grondexploitatie vindt afstemming plaats voor de realisering van de diverse woningcategorieën en het hiervoor benodigde ruimtebeslag;

d. Systeemkeuzes:

voor de opstelling van het bestemmingsplan dienen nog dit jaar en begin 2011 definitieve keuzes te worden gemaakt voor:

- **bodem- en waterstructuur**
- **het groenplan**
- **het energiesysteem in relatie tot de kansen voor duurzaamheid**
- **strategie invulling bedrijfsterreinen**
- **voorzieningen, waaronder de scholen**

e. Grondexploitatie:

de grondexploitatie wordt synchroon met de stedenbouwkundige uitwerking verder uitgewerkt; de volgende elementen worden hierbij betrokken c.q. nader uitgewerkt:

- **uitwerken fasering o.a. op basis van ontwikkelstrategie**
- **opbrengsten:**
 - o **verwerken uitkomst marktconsultatie**
 - o **vertalen stedenbouwkundige schetsen (aantal woningen, verdeling woningen, omvang plangebied enz.**
 - o **proces van rekenen en tekenen (woningtypen, aantallen en stapeling)**
 - o **verdeling oppervlak bedrijventerrein tussen deelgebieden**
- **kosten:**
 - o **sturen op rentekosten**
 - o **verwerven versus inpassen bestaande woningen**
 - o **actualiseren civieltechnische ramingen**
 - o **vertalen stedenbouwkundige schetsen**
- **taakstelling voor een sluitende exploitatie**

De op 30 september 2010 mondeling verstrekte informatie is ook vertrouwelijk voor u ter inzage gelegd.

Inmiddels is voortgang geboekt in het overleg tussen Rijswijk, Provincie Zuid-Holland, Delft en DSM over de toekomstige ontwikkelplannen van DSM in relatie tot de geurproblematiek. **Op 9 december**

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

2010 hebben deze partijen bestuurlijk overleg gehad. De provincie heeft in dat overleg aangegeven, dat de gemeente Rijswijk haar planvorming ook voor 't Haantje kan voortzetten tot aan de zogenaamde geurcontour 3 van DSM. In de richting van DSM is aangegeven, dat voor de ontwikkelplannen van DSM de geurcontour 3 de maximale geurcontour zal blijven. Dit resultaat is voor ons college aanleiding geweest om het bij de Raad van State liggende beroepschrift, gericht tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op het bestemmingsplan "Rijswijk Zuid I", in te trekken.

c. Beleidskaders en beleidsruimte

Provinciale Structuurvisie.

Een belangrijk beleidskader betreft de provinciale structuurvisie, die medio 2010 door Provinciale Staten wordt vastgesteld. Over de tekst, die betrekking heeft op Rijswijk Zuid heeft de afgelopen maanden overleg plaats gevonden met de provincie. De tekst zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie luidt:

"Rijswijk Zuid wordt de komende tien jaar getransformeerd naar een gebied voor wonen en werken in een groen/blauwe structuur met een hoog duurzaamheidsprofiel. Zoals in het Masterplan Rijswijk Zuid is verwoord zal de transformatie gefaseerd plaatsvinden, waarbij het voor de hand ligt om te starten bij het deelgebied Sion, omdat daar de invloed van DSM het kleinst is. In de komende jaren wordt met alle betrokken partijen een intensief traject doorlopen, wat zal leiden tot meer duidelijkheid over hoe de ontwikkeling vormgegeven kan worden."

Zoals hiervoor al is vermeld is een akkoord bereikt over de invloed van DSM en de wijze waarop betrokken partijen aan die ontwikkeling vorm zullen gaan geven.

Coalitie-akkoord 2010-2014

In het coalitie-akkoord zijn onze ambities voor de periode 2010-2014 voor Rijswijk-Zuid beschreven:

"De enorme mogelijkheden van dit gebied zullen zich laten zien in een nieuw woonmilieu in Rijswijk, waarin kwaliteit en duurzaamheid hand in hand gaan en waarin op een innovatieve manier wordt gewerkt aan de wateropgave.

Met de kansen die in dit gebied worden geboden, herbevestigen wij onze actieve positie in de regio Haaglanden. We willen ons onderscheiden door de plannen, die we waarmaken. We vertrekken daarbij vanuit onze eigen kracht en werken samen met innovatieve en constructieve partners. Het moet een woongebied voor de toekomst worden."

Rijswijk-Zuid zal huisvesting bieden aan verschillende doelgroepen. Een specifieke doelgroep, die onze aandacht heeft zijn de zogenaamde kenniswerkers. In de omgeving van Rijswijk-Zuid zijn diverse internationale instellingen gehuisvest. Bij deze instellingen (Shell, EPO, TNO, TU, DSM) zijn veel werknemers werkzaam, die niet allen in de directe werkomgeving adequate huisvesting vinden. In overleg met deze bedrijven wordt onderzocht in hoeverre deze doelgroep in Rijswijk-Zuid kan worden gefaciliteerd.

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 wijzen ons

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

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 vermelde in uw besluit van 3 november 2009 tot het vaststellen van het masterplan.

M.e.r.-procedure

In november 2009 is in de m.e.r.- en de bestemmingsplanprocedure voor Rijswijk-Zuid van start gegaan. De inspraakprocedure is inmiddels afgerond. De startnotitie-m.e.r. is samen met de inspraakreacties toegestuurd aan de Commissie m.e.r. voor advies. De Commissie m.e.r. heeft inmiddels een advies uitgebracht. De startnotitie is op 15 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De M.E.R. is in de raadsvergadering van 14 december 2010 vastgesteld.

Bestemmingsplan Sion/'t Haantje.

Ter uitwerking van de onderzoeksagenda is gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Er is bij nader inzien besloten voor het gebied Rijswijk-Zuid 1 toch een nieuw bestemmingsplan op te stellen, omdat het apart opstellen van een bestemmingsplan voor Sion te gecompliceerd is, om redenen van vooral stedenbouwkundige en programmatische aard. Al bij een eerste ruimtelijke verkenning hebben wij geconstateerd dat de gebieden Sion en 't Haantje qua opgave onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn, om welke reden wij dus hebben gekozen voor één nieuw bestemmingsplan en niet voor aparte bestemmingsplannen. Dit stelt ons ook in staat flexibeler te opereren en voldoende tempo te maken.

Projectbesluit bouwrijp maken

Om conform planning de werkzaamheden in Sion te laten aanvangen is het noodzakelijk een projectbesluit te nemen voor het gebied, waar het voornemen bestaat om te starten met de ontwikkeling. Dit projectbesluit stelt de gemeente in staat halverwege 2011 te kunnen starten met de (gedeeltelijke) ophoging van met name het gebied Sion, bouwwegen aan te leggen en alvast onderzoeken te laten verrichten op het gebied van flora, fauna en archeologie.

Het voorstel tot het nemen van een projectbesluit is geagendeerd voor de raadsvergadering van 14 december 2010..

Duurzaamheid

De beleidsmatige ambities van de gemeente Rijswijk op het gebied van duurzaamheid zijn in 2006 vastgesteld door de raad met het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen. Onze ambitie is op dit punt om Rijswijk-Zuid een bijzondere wijk te laten worden. Om deze ambitie te concretiseren dienen systeemkeuzes gemaakt worden. Deze systeemkeuzes worden omschreven in het Projectplan energievoorziening Rijswijk-Zuid. Dit plan gaat ter kennisname als bijlage hierbij.

Het doel van het projectplan is om inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van de geformuleerde ambities en hoe deze gerealiseerd kunnen worden met maximaal draagvlak. De keuzes die in het projectplan worden voorgesteld, zijn als volgt.

- ***Energie-infrastructuur:***

Het voornemen is om voor Rijswijk-Zuid geen gasinfrastructuur of centraal warmtenet aan te leggen. Een enkelvoudig elektriciteitsinfrastructuur wordt als basis gehanteerd.

Belangrijk is om in de toekomst op de toepassing van slimme netten te anticiperen. Er zal namelijk steeds meer behoefte ontstaan aan tweerichtingsverkeer in het elektriciteitsnet tussen energiegebruikers onderling en met producenten. Dit komt met name door de decentrale duurzame elektriciteitsopwekking zoals PV-panelen (zonnecellen),

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

warmtepompen en micro-WKK (warmtekrachtkoppeling).

- **Passiefhuis bouwen:**

Naast de keuze voor het niet aanleggen van een gasinfrastructuur en/of warmtenet, wordt ook ingezet op passiefhuis bouwen. De definitie van passiefhuis is gebaseerd op de energetische prestatie. Om deze energetische prestaties te behalen, zijn een aantal uitgangspunten opgesteld.

De uitgangspunten zijn zeer goede isolatie, zeer hoge luchtdichtheid en het optimaal benutten van passieve zonnewarmte. Het inzetten van passiefhuis bouwen heeft de nodige stedenbouwkundige, technologische en financiële consequenties welke in het projectplan beschreven worden. In november 2010 is de raad op een aparte bijeenkomst geïnformeerd over de mogelijkheden en ambities van duurzaamheid, met name op het gebied van energievoorziening.



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. De aansluiting op de nieuwe provinciale structuurvisie is tot onze voldoening tot stand gebracht.

Bij de totstandkoming van de plannen zal blijvend worden gecommuniceerd met het Stadsgewest Haaglanden, de gemeente Delft, het Hoogheemraadschap Delfland en de provincie.

e. Planning

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

De voortgang van het project loopt in de pas met de planning. De bestuurlijke planning voor 2010 en 2011 gaat als bijlage hierbij.

De bouwplanning voor de jaren 2011-2013 is als volgt:

- **Aanleg bouwwegen/ophoging** juni 2011
- **Aanbesteding ontwikkelpartner** juni 2011
- **Start- bouwrijp maken** juni 2012
- **Start bouw** juni 2013

In 2011 wordt uitvoering gegeven aan de reeds lopende activiteiten op het gebied van planvorming, grondverwerving, sloop van percelen en de uitvoering van de onderzoeksagenda van het Masterplan. Ook wordt uitvoering gegeven aan het (voorbereidend) archeologisch onderzoek.

De in 2010 in gang gezette planprocedures leiden volgens de planning eind 2010 en in 2011 tot de volgende resultaten:

- | | | |
|---|--------------------------------|---|
| ○ Project-MER: | - afronding project MER | <u>besluit raad</u>
maart 2011 |
| ○ Vaststelling Projectbesluit deelgebied Sion | | mei 2011 |
| ○ Bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I | - publicatie en start inspraak | december 2010 |
| | - vaststelling | september 2011 |
| ○ Vaststellen geactualiseerde grondexploitatie | | september 2011 |
| ○ Besluitvorming met betrekking tot mogelijk uit te voeren onteigeningstrajecten | | september 2011 |

Een gedetailleerde bestuurlijke agenda voor dit jaar wordt nog uitgewerkt.

f. Financiën

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 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 november 2008 heeft uw raad de grondexploitatie, behorend bij het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I vastgesteld. **Deze grondexploitatie kende eerst een tekort, maar kon door een beperkte aanpassing van een aantal gehanteerde uitgangspunten sluitend aan de raad worden voorgelegd. De grondexploitatie is met ingang van het jaar 2009 geopend.**

In de afgelopen maanden is gewerkt aan de actualisatie van de grondexploitatie. De herziene exploitatie is eind 2010 door ons college vastgesteld. Vooruitlopend op het in september 2011 nieuw vast te stellen bestemmingsplan is de raad vertrouwelijk geïnformeerd over de herziene

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

exploitatie. De herziene exploitatie-opzet zal ten grondslag zal liggen aan het nieuwe bestemmingsplan voor Rijswijk-Zuid.

De exploitatie is zowel aan de kosten-, als de opbrengstzijde geheel op basis van realistische aannames doorgelicht om optimaal een instrument te kunnen zijn voor de kaderstelling, door te rekenen scenario's, het risicobeheer en de financiële haalbaarheid.

De percentages voor de calculaties van kosten- en opbrengststijgingen, als ook het rentepercentage zijn naar beneden bijgesteld. Overeenkomstig het masterplan is vastgehouden aan het uitgangspunt van een sluitende exploitatie. De geactualiseerde exploitatie wordt afgestemd op de eerste stedenbouwkundige schets, waarin ook de ambities vanuit het masterplan zijn vertaald.

Vanwege het vertrouwelijk karakter van de geplande kosten en opbrengsten zijn onderliggende cijfers van de grondexploitatie tot dusverre vertrouwelijk ter inzage gelegd. Deze procedure zal ook in het vervolg worden aangehouden.

Realisatie budget 2010

Het in de begroting 2010 opgenomen budget is (nog) gebaseerd op de cashflow 2010 van de uit 2008 daterende grondexploitatie. De tot dusverre gemaakte kosten liggen nagenoeg geheel op het vlak van plankosten (bestemmingsplan, apparaatskosten, voorbereiding masterplan), verwervingskosten, sloopkosten en rentekosten. Omdat de fasering van de planontwikkeling niet synchroon loopt met de grondexploitatie uit 2008 zal het voor 2010 beschikbare budget naar verwachting ruim worden onderschreden. De onderschrijding moet niet als een "meevaller" worden aangemerkt, maar betekent een verschuiving van de projectkosten naar volgende jaren.

Financiering

De investeringen in de grondexploitatie worden gefinancierd op basis van projectfinanciering. Het renterisico is afgedekt door een tweetal derivaten. Door deze constructie zou de verschuldigde variabele rente tot 1 juli 2014 in principe beperkt blijven tot maximaal 5%. De omvang van de opgenomen financieringsmiddelen is inmiddels achtergebleven op de aanvankelijke prognose. Binnen de huidige marktsituatie brachten de geldende condities van de overeenkomst daardoor extra rentelasten met zich. De financiering is om die reden vanaf 1 oktober 2010 zodanig aangepast, dat de marktwaarde van de derivaten is verdisconteerd in een nieuwe structuur, waarbij de hoofdsom en de looptijden aansluiten aan de nieuwe prognoses van de financieringsbehoefte. De looptijd van de financiering is verlengd tot 1 september 2020 en de oorspronkelijke variabele rente is vastgezet op een vast percentage. Hierdoor is er binnen de grondexploitatie geen gevoeligheid meer voor schommelingen in de korte en/of lange rente.

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 risicomanagement 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 bij een daling van de geprognosticeerde opbrengststijging

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



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 Om de risico's te kunnen managen **heeft een inventarisatie van de risico's plaatsgevonden. Deze risico's zijn inmiddels opgenomen in het gemeentelijk risico-managementsysteem en maken als zodanig ook deel uit van de cijfers, zoals die zijn opgenomen in de paragraaf weerstandvermogen behorende bij de programmabegroting 2011-2014.**

Het project Rijswijk-Zuid bevindt zich nu nog in de fase, waarin met rekenkundige aannames een gefixeerd programma op basis van het te ontwerpen bestemmingsplan 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.

Welk effect de huidige economische crisis 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 steeds 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 is door ons een marktverkenning uitgevoerd om een beeld te krijgen van de kansen en de risico's als het gaat om de "afzet" van de locaties. De marktverkenning vond plaats conform de richtlijnen en de zogenaamde "Reiswijzer Gebiedsontwikkeling", zoals opgesteld door het ministerie VROM en NEPROM. Bij de marktverkenning waren Deloitte en de TU Delft betrokken als adviseurs. Op de bijeenkomst van 17 juni 2010 is uw raad geïnformeerd over de uitkomsten van de marktverkenning en wat dit betekent voor de te kiezen ontwikkelstrategie.





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

h. Wijze van aansturing

Organisatie

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 een kernformatie van ca.11 fte.

Het programmabureau Rijswijk-Zuid geeft vorm 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 uit van de plankosten binnen de grondexploitatie. Het programmabureau is vanaf 1 mei 2009 gehuisvest in het gebied (Van Rijnweg 1d).

Inkoop en aanbesteding

De inkoop en aanbesteding voor het opstellen en uitvoeren van de plannen geschiedt met inachtneming van het geldende inkoop- en aanbestedingbeleid voor de gemeentelijke organisatie.

Om de continuïteit en kwaliteit van de uitvoering van de plannen zoveel mogelijk te garanderen zijn met opdrachtnemers kortlopende raamovereenkomsten gesloten op het gebied van stedenbouwkundige en civieltechnische adviesdiensten.

Noot:

Als onderdeel van het inkoopbeleid is de zogenaamde 5% regeling (Social return on investment) ook van toepassing op de werken en diensten in Rijswijk-Zuid, uiteraard voor zover dit praktisch uitvoerbaar is. Deze regeling houdt in, dat de aannemer 5% van de aannemingsom zal aanwenden voor het inzetten van werkzoekenden, Wsw-ers en/of stagiairs.

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 maken deel uit 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 overleg gaande over het eventueel door het industrieschap in exploitatie nemen van de bedrijventerreinen in Sion en 't Haantje. Dit overleg bevindt zich nog in een voorbereidend stadium. De uitkomsten van het overleg worden **begin 2011** verwacht.

Verwerving van gronden en 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

Besluiten tot aankoop van percelen zijn in 17 tranches genomen. Met deze aankopen is inmiddels een oppervlakte van meer dan 55 ha verworven. De gerealiseerde aankopen passen binnen het mandaat van de door de raad vastgestelde bandbreedte.

Tijdelijk beheer van onroerend goed

Voor het beheer van de inmiddels verworven percelen is een beheerplan opgesteld. Het te plegen beheer betreft woningen, overige opstallen en onbebouwde percelen.

Primair uitgangspunt is dat aangekochte percelen tijdig beschikbaar zijn/blijven voor de uitvoering van het programma. Opstallen die geen functie meer hebben (vooral glasopstanden) worden gesloopt, waarna het perceel vervolgens met gras wordt ingezaaid. ***Van de verworven percelen is inmiddels circa 30 ha aan de gemeente overgedragen.***

Sloop van kassen

In 2009 is circa 6 ha glasopstand gesloopt. ***In de eerste helft van 2010 is nog eens circa 7 ha gesloopt. De sloop van nog eens 7 ha glasopstanden is in voorbereiding en wordt naar verwachting uitgevoerd voor 1 april 2011. Waar nodig wordt bodemvervuiling gesaneerd. De eerste saneringen zijn inmiddels uitgevoerd.***

Archeologisch onderzoek

Om de ontwikkelingen in Rijswijk-Zuid mogelijk te maken, moet onder andere archeologisch onderzoek verricht worden. Binnen de grondexploitatie zijn voor regulier onderzoek gelden geraamd. Nader onderzoek naar aanleiding van bijzondere vondsten maken geen deel uit van de grondexploitatie. Hiervoor dienen andere middelen te worden ingezet.

Het onderzoek heeft als doel vast te stellen of archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn of kunnen zijn. Zonder dit afgeronde onderzoek zullen bouwwerkzaamheden niet kunnen starten. Op dit moment wordt het onderzoek uitgevoerd in Sion.

Het doel is om de locaties door de sectie archeologie van de gemeente vrij te geven voor werkzaamheden, zoals ophoging. Op dit moment zijn een aantal percelen al onderzocht door middel van booronderzoek en proefsleuven onderzoek. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd rond het gebied Van Rijnweg/Middendorpweg. In totaal is circa 6 hectare onderzocht. Het resultaat zijn vondsten van een Romeins greppelsysteem. Dit is normaal gesproken geen vondst welke bewaard moet blijven.



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



Marketing en communicatie

Het verder uitwerken van de identiteit van Rijswijk-Zuid en het positioneren hiervan is essentieel voor een tijdige realisatie van de gronduitgiften. Uit een hiervoor ingesteld onderzoek is gebleken, dat het als gemeente verzorgen van "centrale communicatie" en promotie voor deze gebiedsontwikkeling een kritische succesfactor is.

Uit de marktverkenning is gebleken, dat snel gestart moet worden met de marketing en positionering van Rijswijk-Zuid. De eerste voorbereidingen hiervoor worden getroffen. Verdere mogelijkheden worden betrokken bij de nog te bepalen ontwikkelstrategie.

Naar verwachting zal aan de communicatie begin 2011 verder vorm en inhoud zijn gegeven worden, te beginnen met een informatieavond voor belangstellenden over het concept bestemmingsplan op 13 januari 2011.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

mw. G.W. van der Wel-Markerink