

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
10.030010

bijlage(n)
één

datum
29 juni 2010

betreft
4e voortgangsrapportage Rijswijk-Zuid per juni 2010

4^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 geeft een totaalbeeld van de huidige stand van zaken. Deels treft u 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 mei 2010 en geeft een vooruitblik op de voor de jaren 2010 en 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 het college van B. en W. 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

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. Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Rijswijk Zuid, waarbij het voor de hand ligt dat er met de ontwikkeling wordt gestart in Sion. De voorlopige resultaten van de ingestelde werkgroepen en de daaruit volgende stedenbouwkundige schetsen zijn op 17 juni jl. tijdens de informatiebijeenkomst in Sionsgaarde gepresenteerd. Daarbij zijn ook aan de orde geweest de ambities op het gebied van duurzaamheid, energie, water en het beoogde

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

programma. Voorts is een uiteenzetting gegeven van de resultaten van de marktverkenning, zoals is aangekondigd in het raadsvoorstel van oktober 2009.

Ook is veel voortgang geboekt in het overleg tussen Rijswijk, Provincie Zuid-Holland, Delft en DSM inzake de toekomstige ontwikkeling van DSM in relatie tot de geurproblematiek. Het ziet er naar uit dat medio oktober 2010 een bestuurlijk akkoord binnen bereik is, waardoor duidelijkheid en zekerheid kan worden verkregen over de beoogde invulling van het gebied 't Haantje.

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.”

Wij voorzien medio oktober 2010 een akkoord te kunnen hebben over de invloed van DSM en de wijze waarop betrokken partijen aan die ontwikkeling vorm zullen gaan geven.

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 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

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 2009 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. 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 Commissie m.e.r. heeft

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

vastgesteld, dat de locatie Rijswijk-Zuid goede kansen biedt voor de ontwikkeling van groene woon- en werkmilieus en duurzame waterstructuren in stedelijk gebied. Adviezen zijn gegeven over de mogelijkheden om milieuhinder te mitigeren/compenseren, met name als het gaat om de geluidhinder, afkomstig van de A4 en het spoor. De aanbevelingen zijn reeds meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan. De startnotitie is op 15 juni jl. vastgesteld door de gemeenteraad.

Bestemmingsplan Sion/'t Haantje.

Ter uitwerking van de onderzoeksagenda is gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Er is bij nader inzien besloten toch voor het gebied Rijswijk-Zuid 1 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 gebieden Sion en 't Haantje qua opgave onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn en 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 bouwrijpmaken.

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.

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

De geactualiseerde planning voor de jaren 2010 en 2011 gaat als bijlage hierbij.

f. Financiën

Algemeen

In november 2008 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.

Het in de begroting 2010 opgenomen budget is (nog) gebaseerd op de cashflow 2010 van de uit 2008 daterende grondexploitatie. Aan de hand van de actualisatie van de grondexploitatie zal in de loop van 2010 -voor zover nodig- een herziening van het voor 2010 geraamde budget ad € 42,877 miljoen 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, sloopkosten 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

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

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 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 2009 aan de raad voorgelegde Masterplan Rijswijk-Zuid wordt de lopende grondexploitatie naar de laatste inzichten en ontwikkelingen bijgesteld. Wij werken aan een meer concrete en realistische raming ten opzichte van de lopende exploitatie. Op dit moment is de grondexploitatie nog in bewerking en wordt afgestemd op de eerste stedenbouwkundige schets, waarin ook de ambities vanuit het masterplan zijn vertaald. Uitgangspunt is en blijft dat de grondexploitatie sluitend is.

Realisatie budget 2009

In de bij de jaarrekening 2009 opgenomen paragraaf Rijswijk-Zuid is nader op de ontwikkelingen in 2009 ingegaan. Korthedshalve wordt verwezen naar de jaarrekening.

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 geprognoseerde 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 een 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 in de

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

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 jl. is uw raad geïnformeerd over de uitkomsten van de marktverkenning en wat dit betekent voor de te kiezen ontwikkelstrategie.

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 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).



Bijlschrift: atelierbijeenkomst programmabureau Rijswijk Zuid

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.



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

i. Overige aangelegenheden

Overleg met het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

Met het Industrieschap "De Plaspoelpolder" is overleg gestart 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 eind 2010 verwacht.

Verwerving van gronden en opstallen

Besluiten tot aankoop van percelen zijn in 15 tranches genomen. Met deze aankopen is inmiddels een oppervlakte van meer dan 50 ha verworven. De gerealiseerde aankopen passen binnen het mandaat van de door de raad vastgestelde bandbreedte. Naar verwachting zullen in de 2^e helft van 2010 nog enkele aankoopvoorstellen aan ons college worden voorgelegd.

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 25 ha aan de gemeente overgedragen.

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.



Bijschrift: sloop van een tuinbouwbedrijf

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



Bijschrift: Ingezaaid land na sloop van de kas

Marketing en 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. Uit de marktverkenning is gebleken dat het essentieel is dat in 2010 snel gestart wordt met de marketing en positionering van Rijswijk-Zuid. Het centrum van alle marketing en 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.