



Schriftelijke vragen PvdA Rijswijk

Onderwerp: Raadsvoorstel bindend advies Sijthoff Residences (RV 25-043)

Geacht college,

Naar aanleiding van het raadsvoorstel voor het bindend advies inzake *Sijthoff Residences* heeft de fractie van de PvdA de volgende vragen:

1. Wonen en betaalbaarheid

1. In het plan zijn 672 woningen voorzien, waarvan slechts 100 in de categorie “betaalbaar” vallen. Hoe beoordeelt het college dit aandeel in het licht van de grote behoefte aan betaalbare en sociale huurwoningen in Rijswijk?
2. Kan het college toezeggen dat er actief gestuurd wordt op uitbreiding van het aandeel betaalbare woningen, bijvoorbeeld door afspraken in de anterieure overeenkomst aan te scherpen of aanvullende prestatieafspraken te maken met de ontwikkelaar?
3. Hoe wordt voorkomen dat beleggers deze woningen alsnog opkopen, ondanks de opkoopbescherming?

2. Leefbaarheid en groen

4. In het voorstel wordt gesproken over vergroening, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen. Hoe borgt het college dat deze ambities ook daadwerkelijk gerealiseerd en onderhouden worden, en niet slechts als belofte op papier blijven bestaan?
5. Kan het college inzicht geven in hoe de kwaliteit van de binnentuinen, groenzones en waterpartijen op langere termijn wordt gegarandeerd (beheer, toezicht, VvE-afspraken)?

3. Verkeer en mobiliteit

6. Uit het participatietraject blijkt dat veel zorgen leven over de verkeersdruk en parkeerdruk in en rond het Havenkwartier. Welke aanvullende maatregelen neemt het college om verkeersveiligheid en bereikbaarheid te garanderen, zowel voor bewoners als voor omwonenden?
7. Waarom is in dit plan niet gekozen om deelmobiliteit (auto's/fietsen) te integreren, terwijl dit past bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelen?

4. Netcongestie en energievoorziening

8. Netcongestie wordt in het voorstel expliciet genoemd als een groot risico voor de voortgang. Welke concrete afspraken of oplossingen zijn er nu al beschikbaar om te voorkomen dat bewoners in 2029 hun woning niet duurzaam kunnen verwarmen of opladen?



9. Overweegt het college samen met de ontwikkelaar te investeren in lokale oplossingen zoals energieopslag, wijkbatterijen of een warmtenet?

5. Participatie en draagvlak

10. Hoewel er een uitgebreid participatietraject is doorlopen, ervaren sommige omwonenden dat hun zorgen onvoldoende zijn meegenomen. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat deze bewoners zich in het vervolgtraject wél gehoord voelen?
11. Wordt er nog een aanvullend participatiemoment georganiseerd voordat de BOPA-aanvraag definitief wordt ingediend?

Slotvraag

12. Kan het college aangeven hoe dit plan – met de huidige invulling – bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie “Rijswijk, een thuis voor iedereen”?

Met vriendelijke groet,
Fractie PvdA Rijswijk

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

1. Wonen en betaalbaarheid

1. In het plan zijn 672 woningen voorzien, waarvan slechts 100 in de categorie “betaalbaar” vallen. Hoe beoordeelt het college dit aandeel in het licht van de grote behoefte aan betaalbare en sociale huurwoningen in Rijswijk?

Dit plan is uitgewerkt op basis van het geldende Ontwikkeldkader en de anterieure afspraken die daarbij gemaakt zijn. Destijds zijn voor dit plan 100 betaalbare woningen afgesproken. In het licht van de nu beschikbare kennis over de woningbehoefte had de huidige coalitie wellicht een andere kijk gehad op het aandeel sociale en betaalbare woningen. De anterieure afspraken kunnen we echter niet openbreken.

2. Kan het college toezeggen dat er actief gestuurd wordt op uitbreiding van het aandeel betaalbare woningen, bijvoorbeeld door afspraken in de anterieure overeenkomst aan te scherpen of aanvullende prestatieafspraken te maken met de ontwikkelaar?

De anterieure overeenkomst is getekend en het plan uitgewerkt. Dit contract kunnen we niet openbreken.

3. Hoe wordt voorkomen dat beleggers deze woningen alsnog opkopen, ondanks de opkoopbescherming?

De woningen zijn voorzien van een zelfbewoningsplicht voor de eerste 3 jaar. Dit is een gebruikelijke termijn.

2. Leefbaarheid en groen

4. In het voorstel wordt gesproken over vergroening, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen. Hoe borgt het college dat deze ambities ook daadwerkelijk gerealiseerd en onderhouden worden, en niet slechts als belofte op papier blijven bestaan?

De borging van de 'groene' maatregelen zijn contractueel vastgelegd in de anterieure overeenkomst en worden opgenomen als voorwaarde in de vergunning.

5. Kan het college inzicht geven in hoe de kwaliteit van de binnentuinen, groenzones en waterpartijen op langere termijn wordt gegarandeerd (beheer, toezicht, VvE-afspraken)?

In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de initiatiefnemer het beheer doet van de buitenruimte in en rondom de gebouwen; deze 'groene' maatregelen horen daar dus bij. Vervolgens is e.e.a. een voorwaarde in de vergunning.

3. Verkeer en mobiliteit

6. Uit het participatietraject blijkt dat veel zorgen leven over de verkeersdruk en parkeerdruk in en rond het Havenkwartier. Welke aanvullende maatregelen neemt het college om verkeersveiligheid en bereikbaarheid te garanderen, zowel voor bewoners als voor omwonenden?

Voor de verkeersafwikkeling zijn studies uitgevoerd en is aangetoond dat de ontwikkeling van Sijthoff geen nieuwe knelpunten oplevert op de onderzochte kruispunten. Het parkeren is voorzien op eigen terrein. Aanvullend worden er in de openbare ruimte maatregelen genomen; zoals het herontwerpen van het kruispunt Burgemeester Elsenlaan – Limpergstraat (ook in het kader van andere ontwikkelingen in Havenkwartier), ruimte voor eventuele extra parkeerplaatsen rondom de Sijhoff-locatie als er tekort zou zijn en eenrichtingsverkeer vanuit EPO naar het Jaagpad (calamiteitenroute).

7. Waarom is in dit plan niet gekozen om deelmobiliteit (auto's/fietsen) te integreren, terwijl dit past bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelen?

In dit plan is zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig en is er geen directe aanleiding om ook hier in te zetten op deelmobiliteit. Het is voor de vergunning geen verplichting, wel een mogelijkheid.

4. Netcongestie en energievoorziening

8. Netcongestie wordt in het voorstel expliciet genoemd als een groot risico voor de voortgang. Welke concrete afspraken of oplossingen zijn er nu al beschikbaar om te voorkomen dat bewoners in 2029 hun woning niet duurzaam kunnen verwarmen of opladen?

Helaas, speelt netcongestie voor de hele provincie. TenneT en Stedin zijn nog bezig met hun nadere onderzoeken. Wel vindt overleg plaats met Stedin hoe dit voor heel Rijswijk op te lossen. Er zijn nog geen concrete oplossingen gevonden. Netcongestie geldt op dit moment niet voor aanvragen van woningen met een kleinverbruikaansluiting.

9. Overweegt het college samen met de ontwikkelaar te investeren in lokale oplossingen zoals energieopslag, wijkbatterijen of een warmtenet?

De gemeente is zich aan het beraden of en zo ja welke maatregelen zij moet nemen om netcongestie het hoofd te bieden. Gemeentelijke inzet zal integraal zijn en niet direct met één initiatiefnemer. Het is aan de initiatiefnemer om een afspraak met de energieleverancier te maken die past bij hun plan.

5. Participatie en draagvlak

10. Hoewel er een uitgebreid participatietraject is doorlopen, ervaren sommige omwonenden dat hun zorgen onvoldoende zijn meegenomen. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat deze bewoners zich in het vervolgtraject wél gehoord voelen?

Er is uitvoerig geparticipeerd en zorgen zijn besproken. Dit betekent echter niet dat alle betrokkenen 100% tevreden zullen zijn met de uitkomst. Vaak betreffen de zorgen van omwonenden zich over de hoogte van gebouwen. De hoogte is conform het ontwikkelkader. Er zijn bezonningsstudies gedaan. Vervolgens is het plan aangepast om deze schaduwwerking zo min mogelijk te laten zijn.

11. Wordt er nog een aanvullend participatiemoment georganiseerd voordat de BOPA-aanvraag definitief wordt ingediend?



Nee, dit participatiemoment heeft reeds plaatsgevonden in april 2025.

Slotvraag

12. Kan het college aangeven hoe dit plan – met de huidige invulling – bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie “Rijswijk, een thuis voor iedereen”?

Het plan voorziet in verschillende doelgroepen : van betaalbaar tot duur, gelijkvloerse woningen en woon-werkwoningen.