

Reactie BBR 03-09-2025

Ontwikkeling 2e fase Havenkwartier

Binnenkort neemt de Gemeenteraad van Rijswijk een besluit over de verdere ontwikkeling van de 2^e fase van het Havenkwartier.

Een belangrijk discussiepunt is of er, in afwijking van de eerdere plannen, meer dan de vastgestelde 400 woningen mogen worden gebouwd.

Dit oorspronkelijke maximumaantal is destijds vastgesteld na een uitgebreid participatietraject en bekrachtigd door de gemeenteraad.

Standpunt van het BBR-bestuur

Het BBR-bestuur heeft de afgelopen periode:

- Gesprekken gevoerd met diverse betrokken partijen
- Een enquête gehouden onder de leden in het Havenkwartier

Resultaten van de enquête

- De meeste leden staan niet positief tegenover het toevoegen van extra woningen.
- Er zijn zorgen over de bereikbaarheid van het gebied.
- Extra woningen leiden volgens hen tot meer verkeersdruk en een zwaardere belasting van de infrastructuur.

BBR houdt vast aan eerdere afspraken

Het BBR-bestuur heeft in een eerder stadium aangegeven te willen vasthouden aan de bestaande afspraken over het aantal woningen.

Op basis van de huidige informatie zien wij geen aanleiding om dit standpunt te wijzigen.

Redenen hiervoor

- Geen duidelijk voordeel: er is geen inzicht in de voordelen van extra woningen voor onze leden.
- Risico op conflicten: een hoger aantal woningen kan leiden tot meer spanningen tussen bewoners en bedrijven.
- Onvoldoende verkeersoplossingen: het is nog niet duidelijk welke maatregelen worden genomen om het overbelaste wegennet in en rond het Havenkwartier te verbeteren.

Samenvattend

Het BBR-bestuur blijft bij het standpunt dat het aantal woningen in de tweede fase van het Havenkwartier beperkt moet blijven tot 400, zoals eerder is afgesproken.

Beste,

Inmiddels zijn de raadsleden geïnformeerd over de voorgestelde wijzigingen in de 2e fase van het Havenkwartier. De inhoud van deze stukken noopt ons tot een aanvulling op het eerder door ons ingenomen standpunt.

Jaren geleden is het ontwikkelkader voor het Havenkwartier vastgesteld. Daarbij is bewust gekozen om het plan gefaseerd te ontwikkelen. Tegelijkertijd is toen besloten dat er in totaal maximaal 400 woningen in de 2e fase zouden komen. Inmiddels is duidelijk geworden dat, mede door nieuwe eisen vanuit het Rijk en de Provincie, de omstandigheden zodanig zijn veranderd dat de gemeente Rijswijk een fors financieel verlies dreigt te lijden als zij vasthoudt aan het oorspronkelijke kader. Bovendien wordt gesteld dat het gebied niet tot ontwikkeling komt als het oorspronkelijke plan gehandhaafd blijft.

Wij zijn van mening dat deze situatie het directe gevolg is van de keuzes die destijds door de gemeente Rijswijk zijn gemaakt. Wie ervoor kiest ontwikkeling uit te stellen, moet er rekening mee houden dat de omstandigheden in de tussentijd kunnen veranderen. Daar had beter op moeten worden geanticipeerd en dergelijke risico's hadden destijds in het kader moeten worden verankerd.

Als ondernemers weten wij als geen ander dat je flexibel moet zijn en in moet spelen op ontwikkelingen. Maar daarbij is wél van belang wie uiteindelijk de rekening betaalt voor de wijzigingen. In dit geval lijkt die volledig bij de zittende ondernemers te worden neergelegd. Hen is een aantrekkelijk, gemengd gebied in het vooruitzicht gesteld met maximaal 400 woningen. Nu krijgen zij te horen dat dit aantrekkelijke gebied er alleen komt als er bijna 700 woningen worden gerealiseerd. Dat betekent: meer woningen om hen heen, méér verkeersbewegingen en méér druk op de leefomgeving.

Als BBR staan wij open voor het meedenken over mogelijke aanpassingen van de plannen. Maar het kan niet zo zijn dat de zittende ondernemers eenzijdig de consequenties moeten dragen. Het College van B&W erkende dit eerder ook, en stelde daarom voor om vast te houden aan de 400 woningen. Het nu voorgestelde aantal van bijna 700 woningen, in een klein gebied waar bedrijven gevestigd zijn die niet altijd goed samengaan met wonen, zal onherroepelijk leiden tot spanningen tussen bewoners en ondernemers.

Daarbij komt dat er nog geen concrete oplossing is voor de al bestaande verkeersoverlast in en rond het Havenkwartier. Het enige dat nu is voorgesteld, is om dit in breder verband te onderzoeken. Iedere extra auto draagt echter direct bij aan een verdere verergering van het probleem.

Ook bij bewoners in en rond het Havenkwartier, verenigd in het Havencollectief, en bij de leden van de BBR – die wij via een enquête hebben geraadpleegd – zien wij geen draagvlak voor de voorgestelde plannen. Wij herkennen ons dan ook niet in de uitkomsten van de enquête die door de gemeente Rijswijk is uitgevoerd onder eigenaren, bewoners en belanghebbenden. De signalen die wij ontvangen uit het gebied geven een heel ander beeld.

Wij blijven dan ook bij het eerder door ons ingenomen standpunt en kunnen ons niet vinden in de plannen zoals deze er nu liggen. Als de ondernemers de rekening moeten betalen, dan is het van belang dat daar eerst het gesprek over wordt gevoerd.

Mochten er vragen zijn, dan vernemen wij die uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,
Peter Hartevelt
Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR)

Aanvullend standpunt BBR

2^e Fase Havenkwartier

04-11-2025

Standpunt BBR over toevoeging van extra woningen in de 2e fase van het Havenkwartier

In een eerder stadium heeft de BBR aangegeven geen voorstander te zijn van het toevoegen van meer woningen in de tweede fase van het Havenkwartier. Ter volledigheid voegen wij die eerdere correspondentie bij.

Tijdens de Forumvergadering van 7 oktober jl. bleek dat ook binnen de Raad nog veel vragen leven over het voornemen om het aantal woningen uit te breiden. Na deze vergadering hebben wij overleg gehad met enkele vertegenwoordigers van de gemeente Rijswijk.

Wat als het raadsvoorstel niet wordt aangenomen?

Tijdens de Forumvergadering is gevraagd om duidelijkheid te geven over de gevolgen wanneer het Raadsvoorstel (nr. 25.056450) niet wordt aangenomen. De wethouder gaf toen aan dat in dat geval het reeds vastgestelde ontwikkelkader van kracht blijft. Dat betekent: een maximum van 400 woningen.

Hoewel er formeel nog geen definitief antwoord is gegeven, werd in ons gesprek met de gemeente duidelijk dat het belangrijkste argument tegen het oorspronkelijke kader is dat ontwikkeling dan financieel niet haalbaar zou zijn voor ontwikkelaars en eigenaren (zie punt 4.1 van het raadsvoorstel).

Volgens de gemeente zou dit blijken uit een planeconomisch onderzoek, maar dit stuk is niet openbaar. Wij hebben dit document opgevraagd, maar geen inzage gekregen. Hierdoor blijft het een niet-toetsbare stelling.

Achtergrond van het ontwikkelkader

Het oorspronkelijke ontwikkelkader is tot stand gekomen na een langdurig participatietraject. Daarbij heeft de gemeente Rijswijk bewust gekozen voor een gefaseerde aanpak. Inmiddels lijken nieuwe regelgeving en marktomstandigheden tot (mogelijke) verliezen te leiden bij sommige partijen. Dat is vervelend, maar voor ons geen reden om af te wijken van het vastgestelde kader.

Ontwikkelaars, eigenaren en de gemeente wisten vanaf het begin dat het om maximaal 400 woningen ging. Op basis daarvan zijn posities ingenomen of behouden. Veranderingen in regelgeving zijn in onze ogen een ondernemersrisico.

Een vergelijkbare situatie zagen we in het middengebied van de Plaspoelpolder, waar woningbouw uiteindelijk niet mogelijk bleek, maar later wel andere waardevolle ontwikkelingen zijn ontstaan.

Financiële overwegingen

Volgens de gemeente zijn er ongeveer 300 extra woningen nodig om het gebied te kunnen ontwikkelen. Wij willen echter benadrukken dat de huidige bewoners en ondernemers hun verwachtingen al baseerden op het ontwikkelkader met 400 woningen.

Daarnaast wordt gesteld dat de zittende bedrijven meer zekerheid krijgen bij het aannemen van het raadsvoorstel. Wij vinden dit een schijnveiligheid: de combinatie van veel extra woningen en bedrijvigheid in een klein gebied zal onvermijdelijk leiden tot spanningen tussen bewoners en bedrijven. Bewoners behouden altijd het recht om klachten in te dienen.

Wat betreft de subsidies, heeft de gemeente bevestigd dat ook met 400 woningen kan worden voldaan aan de gewijzigde subsidieregels. Het toevoegen van woningen is dus niet noodzakelijk om subsidies te behouden.

Feitelijk lijkt het erop neer te komen dat de uitbreiding naar 663 woningen alleen dient om de financiële positie van eigenaren te verbeteren en te voorkomen dat de Gemeente bedragen moet terugbetalen aan ontwikkelaars. Wij hebben geen overtuigende argumenten gehoord die dit beeld weerleggen.

Over de enquêtes

Zowel de gemeente als de BBR hebben een enquête gehouden, maar de resultaten wijken sterk van elkaar af. Wij hebben de enquêtes vergeleken en zien daarbij de volgende verschillen:

- De gemeente raadpleegde alleen belanghebbenden in fase 2. De BBR betrok alle leden in het gehele Havenkwartier, omdat het ontwikkelkader het gebied als geheel betreft. Extra woningen in fase 2 beïnvloeden immers ook bewoners en eigenaren van fase 1 (o.a. verkeer, vastgoedwaarde).
- De BBR heeft 17 leden in het Havenkwartier, vrijwel allemaal eigenaar/gebruikers. 76% heeft gereageerd.
- De gemeente sprak 25 stakeholders, waarvan minder dan 25% lid is van de BBR. Ongeveer de helft van deze stakeholders heeft een financieel belang bij meer woningbouw.
- Uit de BBR-enquête blijkt dat 53% kiest voor scenario 1, 7% voor scenario 4, en 40% wil geen (extra) overlast van verkeer of bewoners.
- Wanneer bij de gemeente-enquête de belanghebbenden met een financieel belang worden weggelaten, ontstaat vrijwel hetzelfde beeld: 93% kiest voor scenario 1 of geen last van verkeer en bewoners, 7% voor scenario 4.

Conclusie: de enquêtes komen feitelijk tot dezelfde uitkomst als dezelfde groepen worden vergeleken.

Verkeerssituatie

De huidige verkeerssituatie in het Havenkwartier is al problematisch. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van extra woningen, zeker gezien de vele andere woningbouwprojecten in de omgeving.

Wij pleiten daarom voor een uitgebreid verkeersonderzoek, waarbij ook het verkeer in de omliggende gemeenten wordt meegenomen.

Conclusie

Op basis van alle bovenstaande overwegingen blijft de BBR bij haar standpunt:

Het toevoegen van extra woningen in de tweede fase van het Havenkwartier is onwenselijk.

Reactie BBR

Havenkwartier 2^e Fase

Aanvullend memo bij Raadsvoorstel d.d. 12-11-2025

Op 12-11-2025 is er een aanvullend memo verschenen voor de Raadsvergadering. Eerder hebben wij al informatie toegezonden over de visie van de BBR op de ontwikkelingen in dit deel van het Havenkwartier.

De BBR wordt expliciet genoemd in het betreffende memo, doch wij willen benadrukken dat wij niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van dit memo. Ook hebben wij (vooraf) geen inzage gekregen in de tekst of in het hetgeen over de BBR wordt vermeld.

Alhoewel wij ons standpunt reeds uitgebreid hebben toegelicht willen wij graag nog wat op- en aanmerkingen maken over het betreffende memo. Daarbij houden wij de nummering aan van het memo.

Bladzijde 1 :

Na het aannemen van het amendement van 18-02-2025 is er door de BBR met een aantal partijen gesproken om duidelijkheid te krijgen over de inhoud hiervan. Daarbij is door alle partijen aangegeven dat het amendement puur als doel heeft om het mogelijk te maken om breder te kijken dan alleen scenario 1. In het memo en overige stukken wordt naar ons idee aangegeven dat de uitgangspunten van de amendement ook moeten worden verwerkt in het addendum. De intentie van het amendement is, volgens de informatie die wij hebben gekregen, dat de mogelijkheid wordt geboden dat de uitgangspunten kunnen worden verwerkt in het addendum. Het amendement spreekt ook over “de mogelijkheid om meer differentiatie..... te genereren”. Naar ons idee sluit het Raadsvoorstel en het memo niet aan op de intentie van het amendement.

Bladzijde 2 en verder :

Over de financiële kant van het ontwikkelen is al veel informatie gedeeld. Uiteraard zien wij als BBR ook liever geen grote verliezen. Over de financiën willen wij nog het volgende kwijt. Uit alle informatie blijkt dat er sprake is van aannames. Als wij bijvoorbeeld naar de WBI kijken, dan gaan wij ervan uit dat deze is toegekend op basis van de inhoud van het ontwikkelkader uit 2021. Wij willen nogmaals benadrukken dat dit kader tot stand is gekomen door inbreng van fase 0, 1 en 2 en de omliggende gebieden. Wij vinden het raar dat nu alleen de belangen van fase 2 in kaart worden gebracht. Deze grote wijziging raakt immers ook alle andere gebieden. Daarbij zouden er 400 woningen in de 2^e Fase komen en de subsidie is toegekend. Verder hebben wij ook van de Gemeente vernomen dat er ook met 400 woningen voldaan kan worden aan de subsidie-eisen. Er wordt ook aangegeven dat het de verwachting is dat er moet worden terugbetaald. Dit laat naar ons idee zien dat dit nog niet zeker is. Dit geldt ook voor de post “terugbetalen kostenverhaal fase 1”. Hier wordt aangegeven dat dit “mogelijk” leidt tot het terugbetalen van bedragen.

Bij scenario 4 geeft de Gemeente aan dat deze risico's er kennelijk niet zijn. Dit betekent dat er bij scenario 4 ook geen onderhandelingen nodig zijn en we dan dus ook nooit met zekerheid vast kunnen stellen of deze kosten zich ook daadwerkelijk hadden voorgedaan. Dit betekent dus geen risico meer voor de Gemeente maar de zittende bedrijven moeten accepteren dat ze daardoor 263 woningen extra in het gebied krijgen.

Als wij de miljoenen even los laten en kijken naar de feitelijke situatie, dan kunnen we naar ons idee uitgaan van het volgende. In 2021 was het uitgangspunt dat er een mooie ontwikkelde 2^e Fase zou komen op basis van 400 woningen. Nu een paar jaar later zou uit berekeningen blijken dat dit niet meer financieel lukt en dat het bij 663 woningen wel gaat lukken. Zoals wij reeds eerder hebben aangegeven hebben wij nooit berekeningen gezien waaruit blijkt dat dit onafhankelijk is vastgesteld.

Feitelijk komt het er dan op neer dat 263 woningen extra dusdanig veel extra inkomsten opleveren dat de 2^e Fase wel doorgang kan vinden. De vraag is of hier een bedrag aan kan worden toegekend. Van die 263 extra woningen is 2/3 (ongeveer 175) sociale huur of betaalbaar. Er zijn slechts (afgerond) 88 extra dure woningen in het gehele gebied. Wij hebben geen berekeningen mogen inzien waarmee duidelijk wordt gemaakt dat ontwikkeling wel mogelijk is met deze extra woningen.

Bladzijde 6 :

Er wordt ingegaan op de enquête die wij als BBR hebben gedaan. Wij willen in eerste instantie benadrukken dat wij als belangenvereniging geen verantwoording hoeven af te leggen over hoe wij tot ons standpunt komen. Neemt niet weg dat wij ook zeker transparant willen zijn over dit punt.

Over de informatie van de Gemeente merken wij het volgende op :

- De Gemeente stelt geen inzage gekregen te hebben in de vragen, doch weet op bladzijde 7 wel te benoemen dat wij de vragen vooral richtten op het aantal woningen. Wij hebben van de Gemeente niet de vraag gekregen om de vragen te laten zien die wij hebben gesteld;
- Er wordt benoemd dat 5 leden het niet uitmaakt. Dit klopt echter niet. Dit zijn leden die het niet goed kunnen inschatten maar wel aangeven dat ze bijvoorbeeld geen extra verkeer en/of (extra) conflicten met bewoners willen hebben. Dit is wat anders dan dat het ze niet uitmaakt.

Voor de rest verwijzen wij u naar onze eerdere informatie.

Bladzijde 7 :

Onder punt 4 worden een aantal zaken genoemd. Wij begrijpen niet precies wat er wordt bedoeld dat wij een bepaalde beleving herkennen. Wij zien dat er dagelijks een verkeersinfarct is en dat wij ons daar ernstig zorgen over maken. Zie ook onze eerdere informatie.

Bladzijde 12 :

Wij herkennen het beeld niet dat er meer verkeer wordt verwerkt. In grote delen van Rijswijk zien wij juist flink meer en langere files.