

Gemeenteraad Rijswijk
t.a.v. Griffie
Generaal Spoorlaan 2
2283 GM Rijswijk

Rijswijk, 6 november

Betreft: Raadsvoorstel havenkwartier fase 2 -gebiedspaspoorten en schetsontwerp openbare ruimte en haven

Geachte gemeenteraad,

Sinds 2012 is Montrieurs gevestigd in het Havenkwartier. Deze locatie aan de Limpergstraat heeft ons in de afgelopen jaren een uitstekende basis geboden voor groei. Waar wij destijds slechts een deel van het gebouw huurden, hebben wij inmiddels al geruime tijd het gehele pand in gebruik. Vanaf het moment van onze vestiging in het pand aan de Limpergstraat, krijgen wij van vrijwel iedere bezoeker diezelfde vraag: *wat gaat er gebeuren met het gebouw aan de overzijde?* Het Sijthoff gebouw ligt er al jaren verloederd bij en leidt regelmatig tot onveilige situaties, terwijl de woonfunctie in de omgeving steeds dichterbij is gekomen. Daarmee is de herontwikkeling van het Havenkwartier belangrijker en actueler dan ooit.

We hebben als Montrieurs constant de interesse gehad in het gehele participatieproces en hebben ons verdiept in de verschillende mogelijkheden die onze kavel kan bieden bij herontwikkeling. Juist met het voortschrijdend inzicht dat onze operatie op een bepaald moment mogelijk niet meer zou passen op de huidige locatie.

Inmiddels zijn wij als Montrieurs uit ons pand gegroeid. Binnenkort verhuizen wij naar onze nieuwbouwlocatie in de Harnaschpolder, waarmee wij onze binding met de regio behouden. Wanneer mogelijk en nodig blijven we misschien nog een gedeelte van het pand zelf gebruiken.

Door onze verhuizing ontstaat letterlijk en figuurlijk ruimte om actief mee te denken over een toekomstbestendige invulling van ons huidige kwadrant.

Samenwerking en perspectief:

Wij zijn in het kwadrant met de 3 eigenaren de ontwikkelrichting aan het verkennen onder begeleiding van M3 Architecten. Er is dus reeds een basis voor en samenwerking om gezamenlijk te ontwikkelen.

Wij zien de huidige huurders graag terugkeren na herontwikkeling inclusief wij zelf. De herontwikkeling gaat perspectief bieden ook voor de huidige gebruikers vanwege het ontwikkelen van moderne bedrijfsruimte in een fijne werk en woonomgeving.

Voor onze eigen firma werken ook veel Rijswijkers en deze medewerkers willen we ook graag kunnen blijven faciliteren.

Wij begrijpen dat er verschillende scenario's zijn uitgewerkt voor de gebiedsontwikkeling. Vanuit onze ervaring en betrokkenheid bij het gebied zien wij scenario 4, waarin wonen en bedrijvigheid op een zorgvuldige manier worden gecombineerd, als de meest kansrijke en haalbare richting.

Op ons kwadrant zijn dus drie eigenaren actief. De combinatie van het vertrek van Montrieurs – als huidige gebruiker van het merendeel van de vierkante meters – en de gezamenlijke intentie van alle drie de eigenaren om te werken aan herontwikkeling op basis van scenario 4, biedt een unieke kans.

Daarbij wordt dus ook voldoende bedrijfsruimten gerealiseerd voor het huisvesten van de huidige zakelijke gebruikers, naast de toevoeging van nieuwe woningen en representatieve bedrijfsruimten.

Zowel scenario 4 als 1 hebben wij door laten rekenen door M3 Architecten. Zij hebben veel ervaring met ontwikkelingen voor gemeenten en zorgen voor transparantie in zo'n proces.

De huidige beleggingswaarde van de drie percelen moet minimaal een kostendekkende (of eigenlijk winstgevende) grondwaarde opleveren bij een eventuele herontwikkeling.

Een herontwikkeling brengt immers altijd risico's met zich mee en uit de doorrekening blijkt dat dit met minder dan het voorgestelde in scenario 4 niet haalbaar is.

In de andere scenario's zou het dus onverantwoord zijn voor ons als ondernemers om dat traject aan te gaan.

Onze conclusie is het alternatief, scenario 1, biedt in de huidige situatie geen reële mogelijkheden, scenario 4 is financieel gezien echt al uitdagend genoeg. Laten we voorkomen dat er een situatie zou kunnen ontstaan zoals Sijthoff met jarenlange leegstand en/of verloedering tot gevolg.

We zijn ervan overtuigd dat de keuze voor scenario 4 leidt tot een kwalitatieve, gemengde wijk waarin:

- bewoners prettig kunnen wonen;
- bedrijven representatief en toekomstgericht gehuisvest kunnen worden;
- en de openbare ruimte uitnodigt om te wandelen, te recreëren en elkaar te ontmoeten.

Wij vragen u als gemeenteraad om scenario 4 verder tot ontwikkeling te brengen

Wij staan graag ter beschikking voor het college voor overleg en lichten onze plannen voor ons kwadrant graag toe aan de hand van de gebiedspaspoorten die door de gemeente in concept zijn opgesteld.

Met vriendelijke groet,

Michel van der Ree

Montrieurs Vastgoed B.V.
Limpergstraat 14
2288 AD Rijswijk

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van der Ree', with a large, sweeping underline.