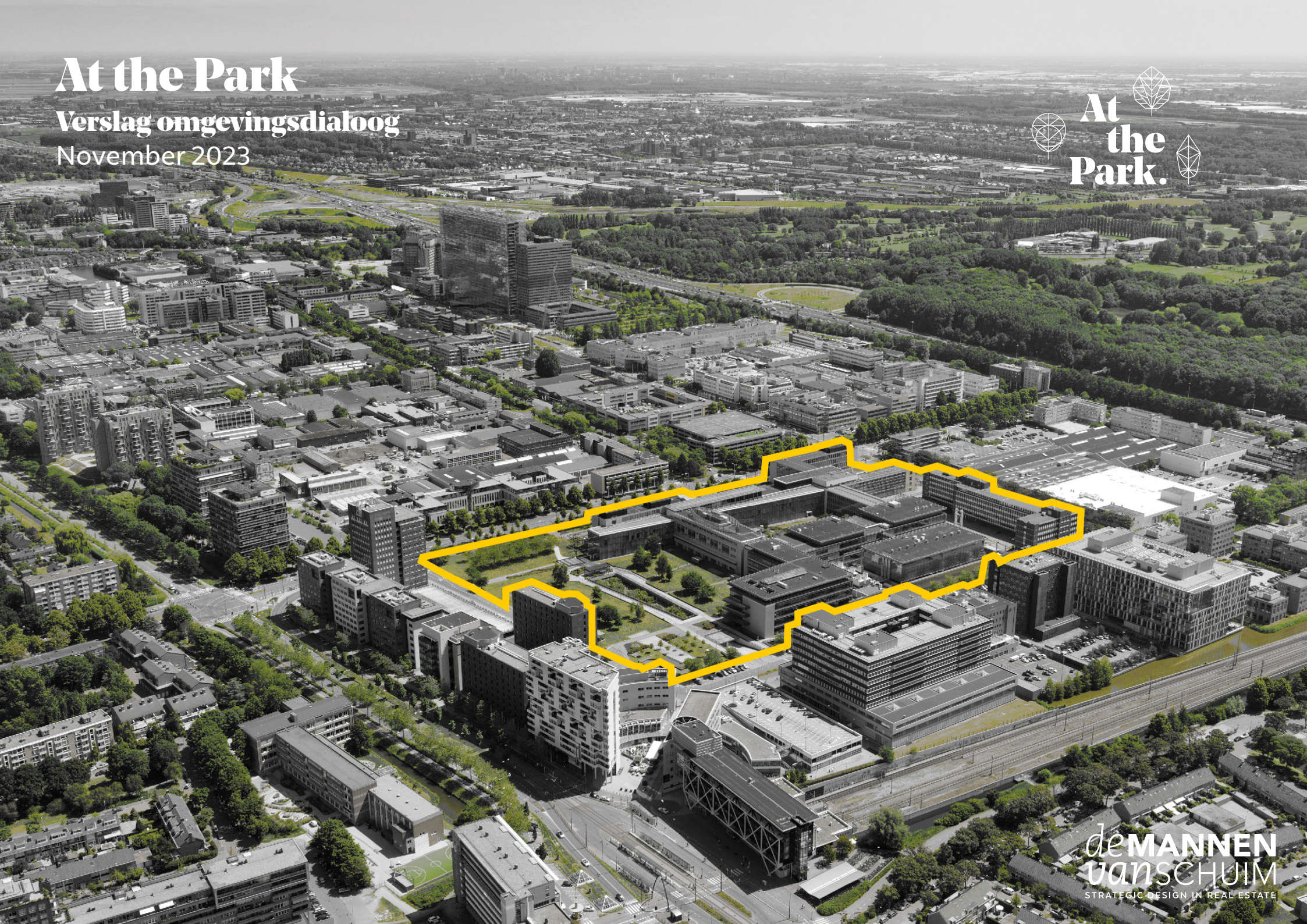
At the Park

Verslag omgevingsdialoog

November 2023



At the Park.

de MANNEN van SCHUIM
STRATEGIC DESIGN IN REAL ESTATE

Inhoud

	Pagina
Inleiding	
> Context	4
> Team At the Park	5
> Aanpak	6
Omgevingsdialoog	
> Overzicht dialoog momenten	8
> Bijeenkomsten	9
> Bilaterale overleggen en inloopspreekuren	15

Inleiding

Context

De komende jaren wordt het gebied Kessler Park in de Plaspoelpolder herontwikkeld. Het oude Shell-terrein zal uitgroeien tot een levendige mix van wonen, werken en leren in een groene omgeving: At the Park. Direct gelegen aan het station van Rijswijk en in het hart van de metropoolregio Rotterdam/Den Haag wordt At The Park een nieuwe hotspot voor innovatie en kennisontwikkeling. Er ontstaat een unieke plek voor starters op de arbeids- en woningmarkt, studenten en één of tweepersoonshuishoudens in Rijswijk.

Om te komen tot een succesvolle ontwikkeling is in 2020 en 2021 door de gemeente Rijswijk een Ontwikkelkader opgesteld. In 2021 zijn er meerdere bijeenkomsten georganiseerd door de gemeente waarop input is gegeven op het kader. In februari 2022 is het Ontwikkelkader vastgesteld door de gemeenteraad.

Naar aanleiding van het Ontwikkelkader hebben de eigenaren van Kessler Park en de Vissering locatie, Kadans Science Partner en Hagenaar Vastgoed een ontwerpteam opgericht om het plan uit te werken. Vanuit het Ontwikkelkader is toegewerkt naar een Voorlopig Ontwerp, dat in september 2023 is besproken in de gemeenteraad.

Om te komen tot een gedragen plan heeft er in 2022 en 2023, op basis van een goedgekeurd participatievoorstel, een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden waarin de stakeholders en buurt hun ideeën, wensen en zorgen hebben kunnen uiten. Dit verslag geeft inzicht in de opzet, proces en uitkomst van de omgevingsdialoog.



Afbakening van het ontwikkelgebied

Team At the Park



Sjoerd Harsveldt
Kadans / eigenaar
Kessler Park



Roel Willems
Miss Clark / ontwikkelaar
Kessler Park



Joris van Nistelrooij
Miss Clark / ontwikkelaar
Kessler Park



Philomene van der Vliet
BOOM landscape /
landschapsarchitect



Vincent van der Kleij
Studioninedots / architect
Kessler Park



Rick van der Veen
W. Hagenaar Vastgoed/
ontwikkelaar Vissering
locatie



Tony Wijntuin
WYNE Strategy & innovation
adviseur voorzieningen
Vissering locatie



Martin de Jong
OZ
architect Vissering locatie



Rico Zweers
De Mannen van Schuim /
voorzieningen Kessler Park

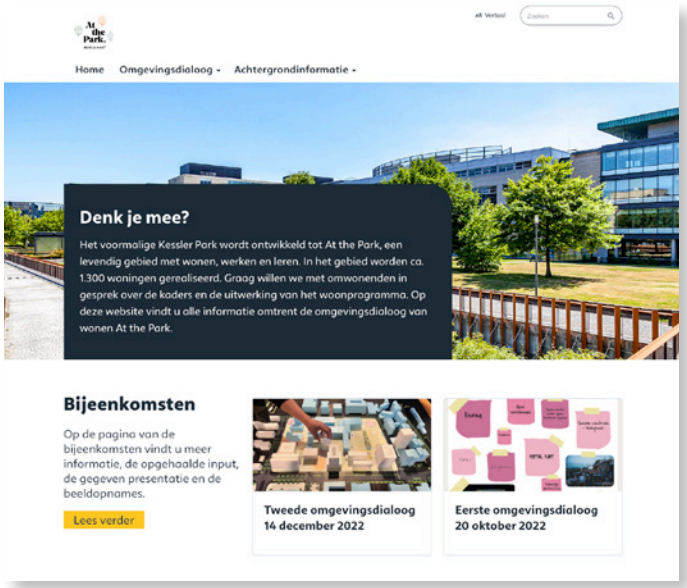


Thomas Verbrugh
De Mannen van Schuim /
omgevingsdialoog

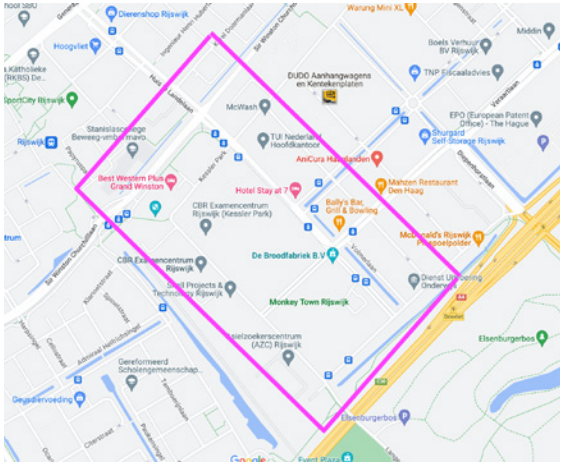
Aanpak

In augustus en september 2022 is aan de hand van het “kader omgevingsdialoog” van de gemeente Rijswijk een participatievoorstel uitgewerkt om te komen tot een gedegen proces. De belangrijkste uitgangspunten:

- Doel is om de buurt, bedrijven en omwonenden zo vroeg mogelijk in het proces te betrekken.
- De omgevingsdialoog is een inspanning van de initiatiefnemer onder regie van de gemeente Rijswijk.
- Participeren vanuit de samenwerkingsvorm meeweten/informeren en meedenken/raadplegen.
- Er is een open dialoog gehouden met de buurt waarin alle opties open waren en de aanwezigen zijn gevraagd om alle opmerkingen, informatie, analyses en meningen naar voren te brengen. Ook is hun gevraagd hun meedenkkracht in te zetten en mogelijke oplossingen aan te dragen.
- Output uit de omgevingsdialoog wordt afgestemd op mogelijkheden binnen beleid en de planvorming. Heldere communicatie richitng betrokkenen hoe de output is verwerkt in de planuitwerking.
- Een omgevingsdialoog in meerdere stappen waarbij een afwisseling plaatsvindt tussen bilaterale overleggen met buren en bijeenkomsten waarbij breed wordt uitgenodigd bij ca. 570 adressen.
- Oprichting van een centrale website (wonenatthepark.nl) voor informatie, aanmelding bijeenkomsten, presentaties, communicatie en terugkoppeling.
- Het participatievoorstel is een dynamisch document, veranderingen aan het proces kunnen plaatsvinden indien dat noodzakelijk wordt geacht.



Centrale website voor communicatie



Gebied uitnodiging bijeenkomsten

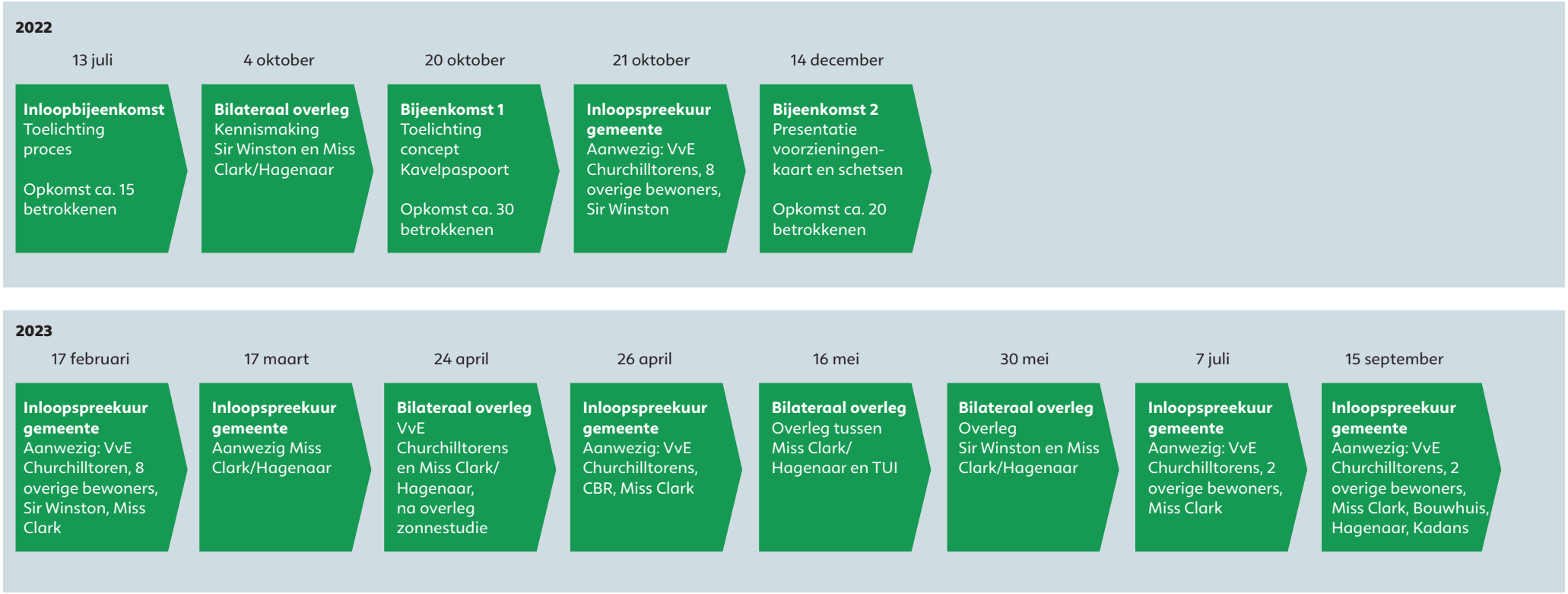


Participatieladder uit Notitie participatiebeleid 2020-2022 Gemeente Rijswijk

Omgevingsdialoog

Overzicht dialoog momenten

In 2022 en 2023 heeft een uitgebreide dialoog plaatsgevonden met diverse betrokkenen. In 2022 zijn een aantal grotere bijeenkomsten georganiseerd in het kader van de planuitwerking. De opkomst bestond voornamelijk uit bedrijven en belanghebbenden, bewoners van de Churchillflats en enkele geïnteresseerde toekomstige bewoners. De opkomst was met ca. 20-30 personen, na uitnodiging op 570 adressen, gering. De aanwezigen bestonden vooral uit directe stakeholders. In 2023 is daarom gekozen voor brede informele participatie die uitgaat van bilaterale overleggen met direct betrokkenen.



Overzicht dialoog met de omgeving

Bijeenkomsten

Overzicht

In totaal zijn er in 2022 drie bijeenkomsten georganiseerd, op 13 juli, 20 oktober en 14 december. De opkomst lag tussen de 15 en 30 personen. Per bijeenkomst is inhoudelijk het volgende besproken:

13 juli
Startbijeenkomst, toelichting op proces door Miss Clark en toelichting op het proces.

20 oktober
Toelichting op het concept Kavelpaspoort, de visie op campus At the Park en creatieve dialoog met de buurt.

> Toelichting proces omgevingsdialoog.
> Presentatie concept Kavelpaspoort.
> Presentatie campus At the Park.
> Creatieve dialoog aan de hand van referentiebeelden en kansen/beperkingen prikken op de kaart.
> Resultaten thematafels.

14 december
Presentatie van de planuitwerking, voorzieningen, landschap en creatieve dialoog met de buurt.

> Presentatie planuitwerking.
> Presentatie voorzieningen & landschap.
> Creatieve dialoog aan de hand van maquette en voorzieningenkaart.
> Resultaten thematafels.

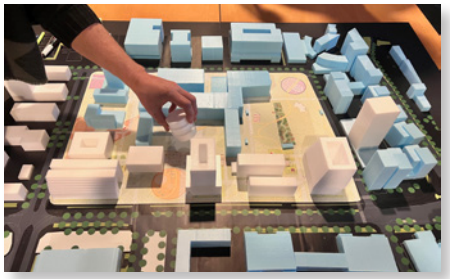
Tijdens de bijeenkomsten is veel input opgehaald en waar mogelijk verwerkt in de planvorming. Tevens zijn er vragen gesteld waarop via de website antwoord is gegeven. Dit wordt op de volgende pagina's toegelicht.

<u>Bewoners</u>
> VvE Churchillflat
> Karel Doormanlaan
> P.C. Boutenslaan

<u>Bedrijven</u>
> CBR
> Sir Winston Leisure group
> Broodfabriek
> BBR
> TUI
> Open Fiber
> Stijlvol ouder
> Bouwhuis
> Bally's bowling
> Bibliotheek aan de Vliet

Overzicht opkomst



Impressie bijeenkomsten

Bijeenkomsten

Output en verwerking



<u>Wat is er verwerkt in de planuitwerking?</u>

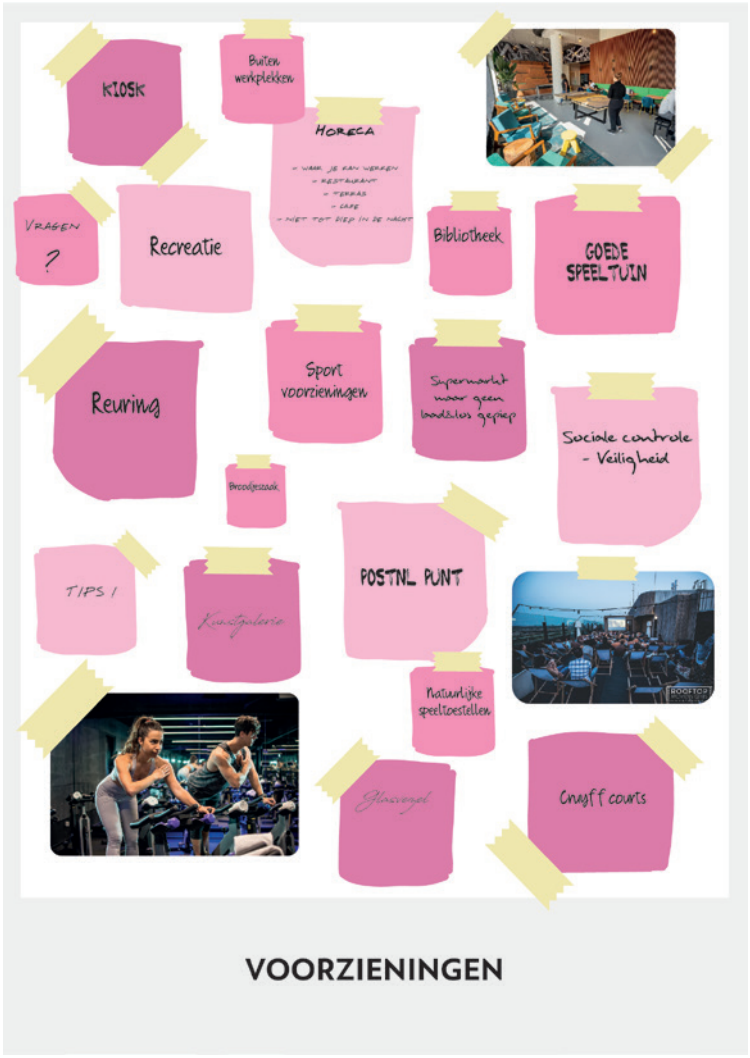
- Bestaande bomen behouden of minstens evenveel terugplaatsen.
- Toevoegen van veel meer groen met circa 550 nieuwe bomen en natuurlijke tuinen.
- Er wordt groen toegevoegd aan de randen van het gebied.
- Om het gebied toegankelijker te maken komen er veel wandelpaden en plekken om te verblijven.

<u>Wat is er niet verwerkt en waarom?</u>

- Er is veel discussie geweest over het volume op de hoek Kessler Park/Volmerlaan, vooral over de hoogte en plaatsing. Er is voorgesteld om het volume te verplaatsen richting de Visseringlaan. Tijdens de avonden is duidelijk gemaakt dat de vorm/hoogte van de volumes al zijn bepaald in het vastgestelde Ontwikkelkader, waarop uitgebreid geparticipeerd is. Opvolgend is met de VvE van de Churchillflats in 2023 uitgebreid gesproken en is onderzoek gedaan naar de impact van het volume op zon.
- Er komt geen skatepark en ook geen feestterrein. Wel is het mogelijk dat er soms evenementen zoals een vlooienmarkt worden gehouden.

Bijeenkomsten

Output en verwerking





Antwoord op de vraag: welke voorzieningen mogen volgens u niet ontbreken At the Park?



Antwoord op de vraag: wat zou u graag terugzien op het grote grasveld voor het gebouw?

Wat is er verwerkt in de planuitwerking?

- In de planvorming is veel aandacht naar verschillende voorzieningen en het creeren van een levendige campus. Er zal ruimte zijn voor onder andere: horeca, post nl punt, werkplekken (ook buiten), mogelijk dagverswinkel, kunstgalerie, sportschool, kledingmaker, fietsenwinkel etc.
- In de planuitwerking is rekening gehouden met een balans tussen rust en levendigheid.
- Er zal meer sociale veiligheid zijn in het gebied door het toevoegen van voorzieningen die overdag maar ook in de avond open zijn.
- Op het grote grasveld aan de voorzijde komt veel ruimte voor groen maar ook recreatie, in de vorm van een evenementenveld en paviljoen.
- In relatie tot de beoogde doelgroepen (studenten en starters) is gekozen voor sport en spel binnen en in de openbare ruimte en niet voor een speeltuin voor kinderen of voetbalveld.

Wat is er niet verwerkt en waarom?

- Een aantal voorgestelde functies passen niet in het beleid of zijn niet financieel haalbaar zoals een bibliotheek, supermarkt, nachtclub, boekenwinkel, bioscoop.

Bijeenkomsten

Output en verwerking



Wat is er verwerkt in de planuitwerking?

- Er komen veel nieuwe wandelpaden om het gebied beter toegankelijk te maken.
- Al het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling wordt opgelost op eigen terrein, in de bestaande ondergrondse parkeergarage. Voor bewoners, bezoekers en werknemers van At the Park zijn ruim 800 parkeerplekken beschikbaar.
- Fietspaden tussen het complex door. Uitgangspunt is om van At the Park een wandelgebied te maken maar er zal deels ruimte komen om te fietsen.

Wat is er niet verwerkt en waarom?

- Er is tijdens de bijeenkomsten een aantal gebiedsoverstijgende opties genoemd zoals het maken van een autoverbinding op de plek van de fietsverbinding bij de Halve Maan of het terugbrengen van de tramlijnhalte bij de Treubstraat. Deze opties vallen niet binnen het plangebied/eigendom van deze ontwikkeling. De verantwoordelijkheid voor de overweging van deze opties ligt bij de gemeente Rijswijk.

Bijeenkomsten

Vragen en antwoorden*

Stedenbouw
Kan de toren op de kruising Kessler Park/Volmerlaan niet op de hoek van de Visseringlaan en Volmerlaan gesitueerd worden?

> De positie en hoogte van de toren is ontstaan vanuit een stedenbouwkundige analyse, ruimtelijke studies en participatieproces. Dit is vastgesteld in het Ontwikkelkader door de gemeenteraad in februari 2022. In dit ontwikkelkader staan de uitgangspunten benoemd die de ontwikkelaar als basis voor zijn planuitwerking dient te gebruiken. Onderdeel van het ontwikkelkader zijn de bebouwingsvelden met hoofdvormen en hoogtes die daarbinnen gerealiseerd worden.

In de nieuwe plannen voor At The Park komt er een toren van 50 meter op de kruising van Kessler Park en de Volmerlaan. Wat betekent dit wat betreft schaduw voor de bewoners van de Churchill Torens?

> De eisen en normen betreft bezonning en schaduw worden door de gemeente opgelegd. De gemeente Rijswijk hanteert hiervoor de TNO norm. De ontwikkelaar zal in zijn planuitwerking aan de minimale eisen van deze norm moeten voldoen.

Mobiliteit & logistiek
Hoe kan het dat er geen (extra) parkeerplaatsen komen terwijl er veel functies bijkomen in het gebied?

> Het huidige parkeeraanbod is uitgelegd op het oorspronkelijk gebruik als kantoorfunctie van de voormalige gebruiker van het Shell complex; kantoor medewerkers die gedurende kantoortijden parkeren in de parkeergarage. Vanuit het Ontwikkelkader is voor het nieuw toe te voegen programma maatgevend dat er geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Ten eerste wordt er een substantieel deel van de bestaande kantoorvoorraad gesloopt. Ten tweede zal het nieuwe residentiele programma op andere tijden gebruik maken van de parkeergarage, met name buiten kantoortijden. Hierdoor ontstaat er een zogenaamd ‘dubbelgebruik’ in parkeerplaatsen; overdag kantoren en ’s avonds bewoners. Tevens willen we ook nog onderzoeken of een deel van het straatparkeren in de toekomst in de garage kan worden ondergebracht.
>
> Daarnaast zal er met de woningontwikkeling een mobiliteitssprong worden gemaakt. De beoogde doelgroepen zullen grotendeels gebruik maken van fiets & OV en hebben vaak geen auto meer waardoor de werkelijke behoefte aan parkeerplaatsen zal afnemen. Tot slot wordt er ook nagedacht over de toevoeging van flexibele mobiliteitsconcepten zodat nog minder gebruikers afhankelijk worden van de auto.
>
> In opdracht van de gemeente wordt er momenteel een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd.

Hoe wordt het parkeren opgelost voor al deze woningen?

> Autoparkeren wordt opgelost in parkeergarages in niet openbaar gebied.

*De antwoorden op de vragen zijn geformuleerd in oktober 2022. Het is mogelijk dat de antwoorden in de tussengelegen periode verder zijn uitgewerkt.

Bijeenkomsten

Vragen en antwoorden*

Mobiliteit & logistiek
Hoe zit het met de bevoorrading en logistiek van de nieuwe voorzieningen?

> In het ontwerpproces wordt er al in een vroegtijdig stadium nagedacht over de logistiek van het nieuwe residentiële programma.

Als er woningen komen hoe wordt er dan voorkomen dat het kruispunt Sir Winston Churchilllaan en Volmerlaan niet nog veel drukker wordt tussen 09.00 uur en 17.00 uur?

> De gemeente Rijswijk erkent dat het mobiliteitssysteem in Rijswijk onder druk staat. De gemeenteraad heeft in december 2021 het mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 vastgesteld om onder meer de mobiliteitstransitie te verwezenlijken. Hierin worden randvoorwaarden genoemd om dit succesvol te laten zijn; opwaardering van het treinnetwerk, aanbod van deelmobiliteit maar ook het herzien van de huidige verkeersstructuur. In het mobiliteitsonderzoek wordt specifiek een oplossing gevraagd voor het bestaande knelpunt Volmerlaan-Kessler Park-Treubstraat. Wel is duidelijk dat het huidige monofunctionele gebruik van de Plaspoelpolder als werkgebied moet veranderen naar een multifunctioneel gebied om daarmee een grotere spreiding van verkeersbewegingen over de dag te krijgen.

Klimaatadaptatie
Hoe wordt hittestress tegen gegaan At the Park?

> Op initiatief van de ontwikkelaar is er aan het begin van het ontwerpproces een landschapsarchitect bij het project betrokken. Een van eerste bevindingen toont aan dat de Plaspoelpolder zijn warmte in de zomer niet goed kwijt kan. De huidige landschappelijke en omgevingsfactoren alsmede de toekomstige kansen hierin worden als onderdeel van het ontwerpproces opgenomen. Daarnaast: de naam At the Park zegt het al, het worden gebouwen in een park.

*De antwoorden op de vragen zijn geformuleerd in oktober 2022. Het is mogelijk dat de antwoorden in de tussengelegen periode verder zijn uitgewerkt.

Bilaterale overleggen en inloopspreekuren

Output en verwerking

Miss Clark/Hagenaar Vastgoed is aanwezig geweest bij 6 inloopspreekuren die georganiseerd worden door de gemeente. Tevens hebben er een aantal bilaterale overleggen plaatsgevonden met direct betrokkenen, zoals de VvE van de Churchillflats, Sir Winston Leisure Group en TUI.

VvE Churchillflats
Vanuit de VvE Churchillflats zijn zorgen geuit omtrent verkeer, hittestress en afname van zonlicht op hun plan om zonnepanelen op een dak toe te voegen. Op 24 mei is het gesprek gevoerd tussen Miss Clark en de VvE. Daaruit bleek vooral dat de afname van zonlicht op het dak als lastig werd beschouwd. Om tot een oplossing te komen heeft de installatieadviseur van Miss Clark, Valstar Simonis, een bezonningsstudie uitgevoerd op het dak waaruit bleek dat de afname van zon op het dak van de VvE ten gevolge van de toren ca. 5% is. Met een efficiënter legplan kan toe worden gewerkt naar een geringere afname. Dit gaf de VvE voldoende duidelijkheid.

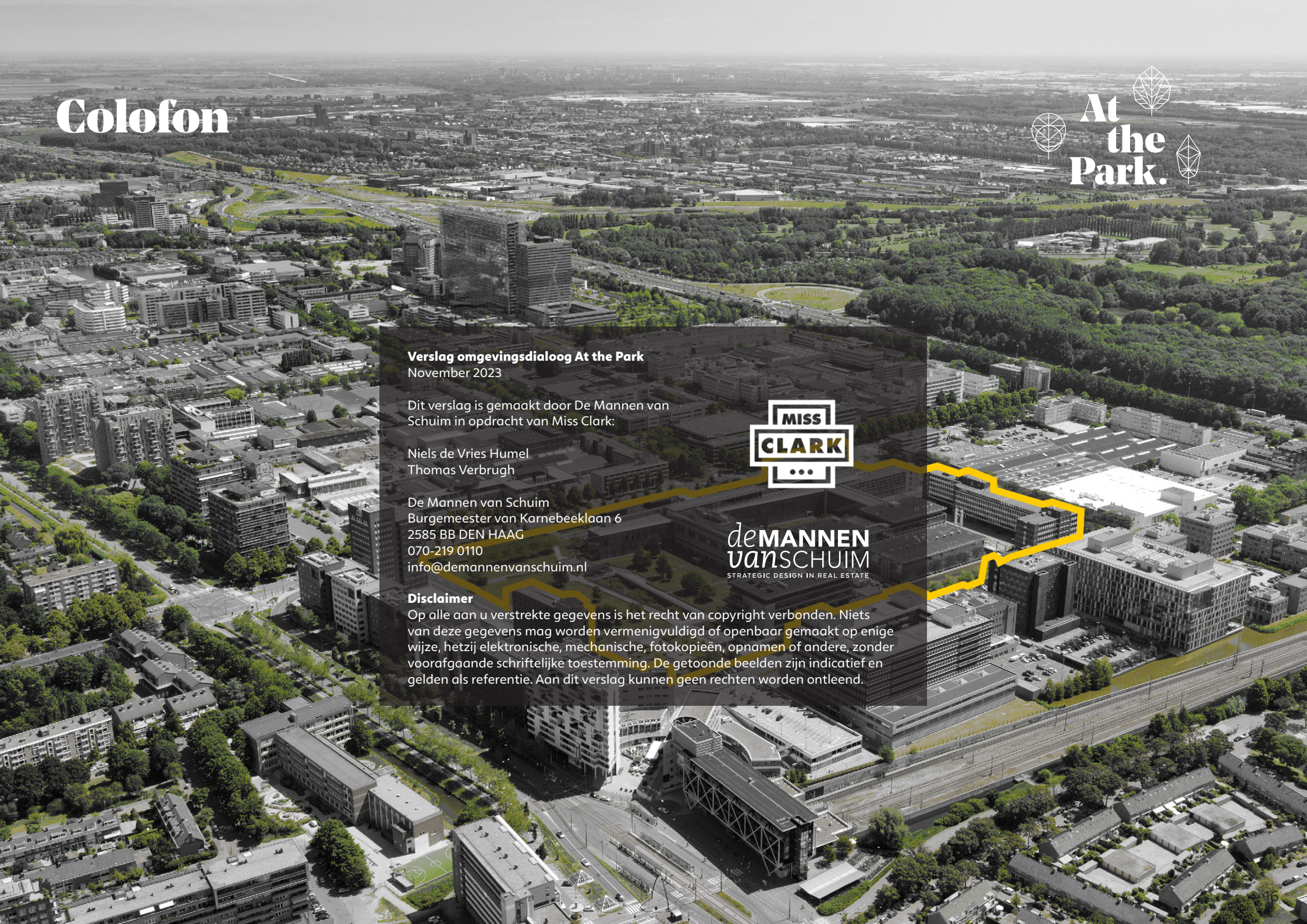
Sir Winston Leisure Group
Vanuit Sir Winston zijn vooral zorgen geuit omtrent de bereikbaarheid en parkeercapaciteit. Omdat een aantal aandachtspunten gebiedsoverstijgend zijn is de gemeente Rijswijk ook meegenomen in de overleggen. Om lopende bezwaren en eventuele nieuwe bezwaren te voorkomen is een uitgangspuntennotitie opgesteld waarin tussen de partijen heldere afspraken worden gemaakt.

TUI
In mei 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen TUI en Miss Clark/Hagenaar. Vooral bezonning en uitzicht op het hoofdkantoor waren zorgen vanuit TUI. Op initatief van Miss Clark/Hagenaar is een zonnestudie uitgevoerd die de mogelijke schaduw van de nieuwe bebouwing op het kantoor van TUI inzichtelijk maakt. TUI heeft de studie ter kennisgeving aangenomen.

Inloopspreekuren
Gemeente Rijswijk organiseert maandelijks een inloopspreekuur voor belanghebbenden van het Kessler Park. In 2022 vonden de inloopspreekuren plaats bij Sir Winston Leisure Group en in 2023 in het atrium van TUI. De opkomst varieert van 2 tot circa 20 bezoekers. Vaste bezoekers zijn vertegenwoordiging van Sir Winston Leisure Group en de VVE Churchilltorens. Met grote regelmaat zijn TUI en CBR aanwezig. Verder varieert de samenstelling van belangstellenden die een woning zoeken tot bewoners / bedrijven / eigenaren rondom de diverse projectontwikkelingen in het Kessler Park gebied.

Colofon

At the Park.



Verslag omgevingsdialoog At the Park
November 2023

Dit verslag is gemaakt door De Mannen van Schuim in opdracht van Miss Clark:

Niels de Vries Humel
Thomas Verbrugh

De Mannen van Schuim
Burgemeester van Karnebeeklaan 6
2585 BB DEN HAAG
070-219 0110
info@demannenvanschuim.nl

Disclaimer
Op alle aan u verstrekte gegevens is het recht van copyright verbonden. Niets van deze gegevens mag worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt op enige wijze, hetzij elektronische, mechanische, fotokopieën, opnamen of andere, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. De getoonde beelden zijn indicatief en gelden als referentie. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.