

Gemeente Rijswijk
T.a.v. College van B&W en leden van de
Gemeenteraad
Postbus 5305
2280 HH RIJSWIJK

Datum: 3 september 2019
Ons kenmerk: NN/190903

Onderwerp: Zienswijze Addendum Toekomstvisie
Plaspoelpolder

Geacht college van B&W en leden van de gemeenteraad,

De Treub B.V. is eigenaar van het leegstaande kantoor-/ bedrijfspand gelegen aan de Treubstraat 17 te Rijswijk en middels deze brief geven wij onze zienswijze op het Addendum Toekomstvisie. Op pagina 6 van het Addendum nodigt u de markt nadrukkelijk uit om initiatieven te realiseren die bedrijfsruimte in het middengebied intensificeert of verbetert. Wij gaan graag op uw uitnodiging in.

Afgelopen periode zijn wij in overleg getreden met de BBR en hebben we een plan ontwikkeld met een hybride invulling zoals beoogd in de brief van de BBR d.d. 1 november 2018. Zie bijlage.

De BBR zou willen dat kansloze kantoren in kaart worden gebracht en dat deze in overleg met de eigenaren z.s.m. worden omgevormd naar bedrijvigheid of een hybride pand. Met een hybride pand wordt bedoeld een pand met bedrijvigheid in de plint gecombineerd met woningbouw.

We waren dan ook zeer tevreden met de toevoeging in het Addendum van 7 mei 2019 waarin short stay appartementen mogelijk worden gemaakt in het middengebied.

Vervolgens is op 28 mei 2019 een consultatiebijeenkomst georganiseerd door de Gemeente Rijswijk om belanghebbende partijen een reactie te laten geven op het Concept Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder.

Tijdens deze consultatiemiddag op 28 mei is door de aanwezigen aangegeven dat voor de werkgrenzen van de deelgebieden geen harde lijnen gehanteerd moeten worden. Aan het einde van de middag is deze opmerking als een van de belangrijkste conclusies van de workshops teruggekoppeld aan de aanwezigen.

Op 27 juni 2019 wordt dit ook nog eens onderschreven in de brief van de BBR aan de Gemeente als reactie op het Concept Addendum waarvan we de inhoud onderschrijven.

De BBR schrijft in deze brief van 27 juni:

“Veruit de belangrijkste wijziging is het verder uitbreiden van de mogelijkheden van functiemenging. Voor de BBR is en blijft het een belangrijke voorwaarde dat functiemenging altijd op pandniveau moet plaatsvinden. Hiermee bedoelen wij dat er in de plint bedrijvigheid of kantoorruimte moet zijn en dat daarboven eventueel woningbouw kan plaatsvinden.

De PPP is en blijft een bedrijventerrein en de woningen zijn primair nodig om als katalysator te dienen om de zaken op gang te krijgen. Zonder deze woningbouw zal er niet tot nauwelijks iets van de grond gaan komen.

Als we toestaan dat kantoren worden omgebouwd tot alleen woningen, dan geven we de bestemming bedrijfsmatig op en zullen we een deel van de PPP verliezen. Dit is een ontwikkeling die we als BBR niet willen. Uit de vele gesprekken die wij met ontwikkelaars en pandeigenaren hebben blijkt ook dat zij bereid zijn hierin mee te gaan.

Verder roepen we op tot meer maatwerk. Er staan nu harde lijnen tussen de diverse delen van de PPP en deze kunnen er wat ons betreft uit. Wij delen de visie dat het binnen gebied primair bedrijvigheid moet bevatten, maar het zou op blok- of straatniveau mogelijk moeten zijn om slimme functiemenging te vinden als dit de ontwikkeling van de bedrijvigheid bevordert. Essentieel blijft verder dat bedrijven ruimte moeten blijven krijgen om te ondernemen. Er moet ook ruimte worden geboden aan bedrijven die minder goed mengen met bijvoorbeeld woningbouw. Hiervoor kunnen bepaalde delen van de PPP worden bestemd.”

Op 9 juli 2019 is het concept addendum vastgesteld door het college van B&W waarbij toch harde grenzen zijn opgenomen, hetgeen ons zeer verbaasd heeft.

Op 12 september zal het Addendum inhoudelijk worden besproken in de gemeenteraad. We willen graag bij deze gebruik maken om onze zienswijze aan u mee te delen zodat deze kan worden meegenomen in de besluitvorming op 24 september.

Zienswijze de Treub

Onze zienswijze is dat het in huidige Addendum onterecht vanuit wordt gegaan dat werken tot milieucategorie 3.2 en wonen niet samengaan in het middengebied van de Plaspoelpolder. Er worden nu harde grenzen voor de deelgebieden opgenomen waardoor woningbouw niet mogelijk is in de zone langs de Treubstraat in het middengebied wat volgens ons een gemiste kans is voor de ontwikkeling van de Plaspoelpolder.

Afgelopen jaren hebben we een plan uitgewerkt voor de locatie Treubstraat 17 dat invulling geeft aan de ambities van de BBR en de Gemeente waarmee we aantonen in de bijlagen dat werken en wonen uitstekend samen kunnen gaan.

In de bijlage hebben we ons Stedenbouwkundig principeplan opgenomen waarmee we de volgende ambities willen invullen:

- Toepassen van een 3d bestemmingsplan met zekerheid voor werken op maaiveld en eerste verdieping;
- Verwijderen van het huidige voor sloop gereed zijnde kantoorpand aan de Treubstraat 17;
- Een hybride invulling van de gehele kavel met op de begane grond en eerste verdieping werken en appartementen op de bovenliggende verdiepingen om te voorzien in de vraag naar woningen;
- Behoud van tenminste hetzelfde aantal m2 bedrijfsmatig onroerend goed in de vorm van nieuw te bouwen circa 3.970 bedrijfsonroerend goed en circa 1730 m2 bedrijfshal;
- Toevoegen circa 280 appartementen (mix van shortstay en wonen) voor gebruik studenten, starters en urgent woningzoekenden. Het toevoegen van het woonprogramma is nodig om een financieel haalbare casus te hebben;
- Parkeren op eigen terrein;
- Commerciële ondersteunende functies voor de buurt.

Bovenstaande ambitie hebben we verwerkt in het Stedenbouwkundig principeplan De Treub. Als tekstuele aanvulling op de visie bijgaand onze motivatie voor de stedenbouwkundige noodzaak om in te grijpen in de Treubstraat:

Kwaliteit en leefbaarheid

De Treubstraat is rond 2013 heringericht en geschikt gemaakt voor fietsers en verblijf door bewoners. Met de realisatie van het wooncomplex voor Vestia (de Hofmeesters, 2013) is ook de huidige kwaliteit van de openbare ruimte rondom de Treubstraat gerealiseerd. De noordzijde van de weg is goed. Aan de zuidzijde is de kwaliteit op dit moment slecht, de leefbaarheid van de Treubstraat staat onder druk.

Bewoners van de strook tussen de Winston Churchillaan en de Treubstraat hebben hun adressen aan de Treubzijde. De zijde aan de Winston Churchillaan heeft het karakter van een doorgaande open groene corridor en snelle autoverbinding, wordt niet door voetgangers en fietsers met bestemming Plaspoelpolder gebruikt en heeft geen adressen.

Verbinding Station en havengebied

De gebiedsvisie overziend wordt duidelijk dat ten eerste aan het Station Rijswijk NS een onderwijs, werk en wooncampus is gedacht aan het Kesslerpark en ten tweede dat er in de westzijde rondom de insteekhavens en kades een gemengd woon en werkmilieu ontstaat. De verbinding tussen deze twee gebieden voor voetgangers en fietsers zal zich via de Treubstraat en de Handelskade voltrekken. Deze is het meest direct, ligt er al en is tevens in de avondsituatie het meest sociaal veilig vanwege de aanwezigheid van bewoners. De Verrijn Stuartlaan in het hart van het middengebied wordt in de gebiedsvisie en het addendum aangemerkt als plek voor “ontspanning en vermaak”, niet voor wonen. De Verrijn Stuartweg eindigt daarbij niet gunstig. Op de watergang van de Burgemeester Elsenlaan, en tegen de gevel van een te transformeren kantoorpand. De kwaliteit van de Verrijn Stuartweg ligt voorlopig nog in het bieden van een groen interieur van het middengebied. Met de voorziene programmering is de duurzame sociale veiligheid in het middengebied onzeker. Stedenbouwkundig bezien is de route van het station naar het havengebied via de Verrijn Stuartweg onvoldoende robuust en niet passend voor de gebruikers. De veelal jonge (toekomstige) bewoners van het gebied rondom de havens en kades zullen voor de verbinding met het station kiezen voor de snelste, best daartoe ingerichte en sociaal veiligste route. Dat is op dit moment al de Treubstraat.

Impuls Treubstraat

De Treubstraat zelf scoort echter nog een ruime onvoldoende als kwalitatieve stedelijke ruimte. En ze scoort onvoldoende op het gebied van veiligheid, overzichtelijkheid, ogen op de straat en programmering van de plint. Over de volledige lengte van deze weg is de zeer zwakke zuidzijde een probleem. De verrijking aan deze zijde kan niet uitblijven. Publieke gevels aan de straat, sociale controle in de avonduren, stedelijke/openbare aanlandplekken, opgeruimde schone kavels, in en uitlopende gebruikers van gebouwen zijn hiervoor noodzakelijk. Zowel voor de huidige bewoners van de Treubstraat, alsook voor de toekomstige bewoners van het havengebied is het uitblijven van een opwaardering van de Treubstraat met bovenstaande maatregelen ondenkbaar. Voor (toekomstige) ondernemers kan de opwaardering van de Treubstraat tot gemengd stedelijk ruimte alleen voordelen hebben.



Bedrijfslocatie



Wijklobby



Apartementen



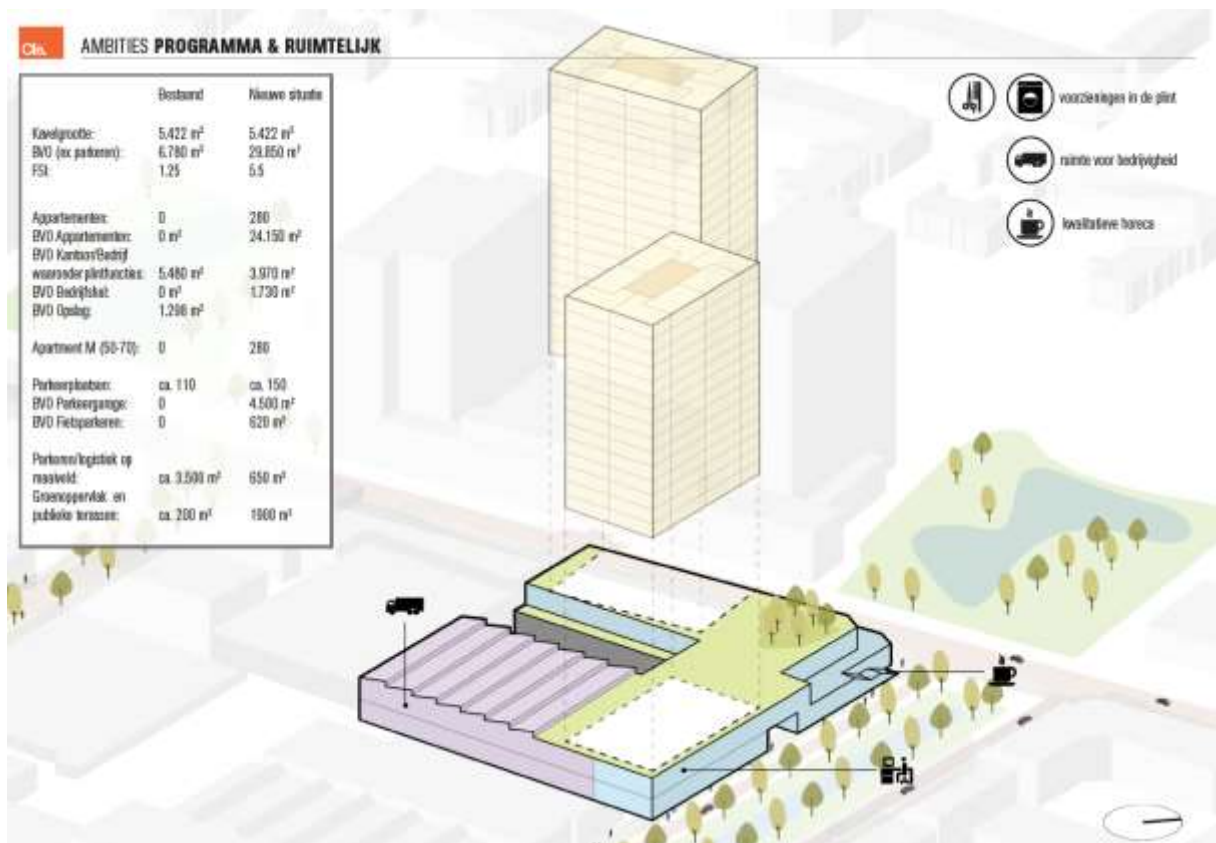
Werken



In onze visie vervullen we nadrukkelijk de wens van de BBR en van de Gemeente om te voldoen in de vraag naar kwalitatieve bedrijfsruimte en het voorzien in het nijpende tekort aan woningbouw met de randvoorwaarde dat de woningbouw aantoonbaar geen belemmering vormt voor categorie 3.2 bedrijven.

De haalbaarheid van deze ambitie is onderbouwt in de bijlagen:

- Uit de rapportage van het marktonderzoek van Savills blijkt de vraag naar woningbouw op deze locatie dermate groot is dat een maximaal aantal appartementen gerealiseerd zou kunnen worden.
- Door Architectenbureau Cie. uit Amsterdam hebben we een Stedenbouwkundig principeplan laten maken dat ook stedenbouwkundig verantwoord is en heel goed past op de Plaspoelpolder.
- In de bijlage onderbouwing principeverzoek en bijlage Quicksan omgevingsaspecten aspecten beide opgesteld door Rho Adviseurs wordt aangetoond dat werken en wonen goed samengaat mits goed afgestemd.



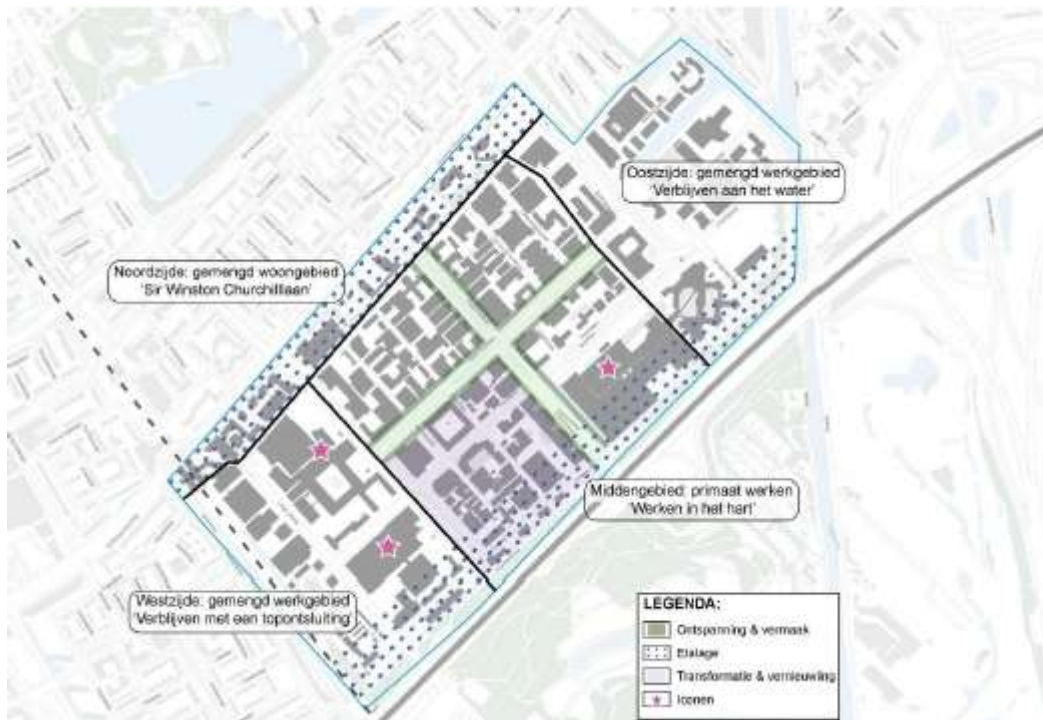
Het opzetten van hybride kavels met werken in de plint en wonen erboven kan ook een kans zijn voor de ontwikkeling van vele tot nu toe kansloze leegstaande kavels.

De beperking die in het huidige addendum wordt opgelegd voor wonen is dan ook een gemiste kans voor de Plaspoelpolder en zal erin resulteren dat initiatieven niet van de grond komen vanwege het ontbreken van de kostendrager wonen.

Om de ontwikkeling van de Plaspolder te stimuleren zouden we graag de volgende aanpassingen doorgevoerd zien in de Addendum bij de Toekomst visie Plaspolder.

Aanpassing Addendum

Voorstel 1: aanpassing Visiekaart



- Aanpassen van de Visiekaart zodat de zone langs de Treubstraat tussen de Diepenhorstlaan en de Van Gijnstraat wordt aangemerkt met de aanduiding transformatie en vernieuwing. Deze zone betreft de panden van het IPP en het leegstaande kantoorpand van de Treubstraat 17.

Voorstel 2: aanpassing tekst Pagina i: tekst vervangen door:

- Geen harde grenzen tussen de deelgebieden om de markt uit te dagen om te komen met innovatieve initiatieven en ecosystemen tot hun recht te laten komen, zoals een primair werkgebied met milieucategorie 3.2.
- Wonen langs de randen van het middengebied 'Werken in het Hart' wordt toegestaan mits voldoende ruimtelijk onderbouwd om zo te borgen dat bedrijvigheid binnen milieucategorie 3.2 niet wordt belemmerd.

We hopen dat u ons bovenstaande voorstellen voor de aanpassing van het Addendum overneemt bij de vaststelling van het Addendum.

Uiteraard zijn we bereid onze zienswijze en ons plan in een persoonlijk gesprek verder toe te lichten.

De Treub B.V.

Niels Nijenhuis

Pieter Lit

Bijlagen:

Bijlage: Brief BBR d.d. 1 november 2018

Bijlage: Stedenbouwkundig principeplan De Treub Cie

Bijlage: Onderbouwing principeverzoek Rho

Bijlage: Quickscan omgevingsaspecten Rho

Bijlage: Marktonderzoek Savills