

Reactienota input platform Samen.Rijswijk

De conceptversie van het Retail- en horecabeleid is gedeeld op het online platform Samen.Rijswijk van de gemeente. Tussen woensdag 25 januari en maandag 13 februari kregen belangstellenden de gelegenheid op dit platform mee te denken over het beleid en hun reactie achter te laten. Dit heeft circa 20 reacties opgeleverd. Deze reactienota beschrijft in hoeverre de reacties op het participatieplatform hebben geleid tot een aanpassing van het conceptbeleid. Reacties worden per thema/gebied gebundeld en beantwoord, concrete aanpassingen in het conceptbeleid staan onderstreept.

Oud-Rijswijk

Ongeveer de helft van de reacties richt zich op het centrum van Oud Rijswijk, onder andere aangaande parkeren, supermarkten en de verschillende gebiedsprofielen.

Parkeren

Supermarkt Aldi en andere betrokkenen spreken zich uit over het wegnemen van parkeerplaatsen bij de herinrichting van de oostelijke entree tot de Herenstraat. Een reactie ter illustratie:

“De huidige parkeerdruk is nu al heel hoog. Het succes van een supermarkt staat of valt met het aantal beschikbare parkeerplaatsen die nabij zijn, anders gaat men elders boodschappen doen en winkelen. ... Ook de kleine detaillisten zullen minder klanten krijgen, stop en shop wordt bijna onmogelijk gemaakt door de lage beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor de deur.”

Het concept retail- en horecabeleid besteedt ruim aandacht aan het belang van de trekkracht van supermarkten en specifiek van de Aldi in Oud Rijswijk voor overige ondernemingen. De visie onderstreept hierbij het belang van multimodale bereikbaarheid van deze supermarkt en overige voorzieningen aan de oostzijde van de Herenstraat. De visie wijst daarom het meest oostelijke stuk van de Herenstraat (vanaf Willemstraat) aan als deelgebied voor doelgericht bezoek, waar ‘de autobereikbaarheid en de parkeerfunctie blijft behouden’ (p. 36).

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties wordt in de visie expliciet benoemd dat het wenselijk is de weggenomen parkeerplaatsen in het kader van de herinrichting van de oostelijke entree van de Herenstraat in de nabijheid te compenseren, bijvoorbeeld in een gebouwde parkeeroplossing op het parkeerterrein Tuinstraat (actiepunt 8 p.39). In samenhang met deze capaciteitsuitbreiding zal ook het terugbrengen van de doorsteek tussen de Tuinstraat en de Herenstraat onderzocht kunnen worden, waarmee de afstand tussen parkeren en voorzieningen wordt ingekort.

De visie onderkent echter ook het belang van vergroening van het centrum (actiepunt 7 p.39) en het verhogen van de verblijfskwaliteit. Dit is van belang omdat de rol van centra zoals Oud Rijswijk verandert (verschuiving naar beleving/ontmoeting als belangrijker bezoekmotief, zie p.13) en klimaatadaptatie nadrukkelijk aandacht behoeft (p.14). De visie neemt daarom het herinrichtingsplan voor de oostelijke entree van de Herenstraat zoals dat er nu ligt als uitgangspunt, maar geeft wel de belangrijke randvoorwaarde van compensatie van parkeren in de nabijheid mee. Het parkeerterrein Tuinstraat bevindt zich na realisatie van de beoogde doorsteek dichtbij genoeg als locatie om weggenomen parkeerplekken bij de herinrichting van de oostelijke entree van de Herenstraat te compenseren.

Voorstel tot uitbreiding en verhuizing Albert Heijn Oud Rijswijk

In het conceptbeleid staat vermeld dat een aanbod van twee volwaardige supermarkten (1.200 à 1.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo)) in het centrum past bij de beoogde verzorgingsfunctie van Oud Rijswijk (p. 26, visie op de hoofdstructuur). Ook wordt in het beleid het belang van nabijheid van en zichtrelatie vanuit de supermarkt voor combinatiebezoek beschreven (p.16). In de visie wordt geconstateerd dat de huidige Albert Heijn aan de Kerklaan niet van moderne omvang is en op haar huidige plek weinig trekkracht heeft voor het centrum (p.33). Wenselijk is daarom deze supermarkt te verhuizen naar een locatie in of nabij de Herenstraat, waarbij het huidige parkeerterrein Mallegat als potentiële locatie wordt vermeld (p.38). Op het platform Samen.Rijswijk worden over dit voorstel reacties geplaatst, zoals:

“In uw plan wordt het Mallegat gezien als een potentiële plek voor een grotere Albert Heijn. Hiermee gaat mijns inziens een heel mooi stukje Rijswijk verloren! In onze verbeelding zien wij het Mallegat als prachtig plein voor horeca met terrassen waar het zowel overdag als ‘s avonds goed toeven is. Oud Rijswijk ligt op een Strandwal met de kerk als hoogste punt. Alles loopt op naar de kerk. Dat is mooi te zien bij het Mallegat. Als je voor het Mallegat staat dan zie je een van de meest pittoreske beelden van Rijswijk. Het Mallegat is nu een slecht ingericht parkeerterrein. Door zijn vorm zou het zowel overdag als s’avonds een heel gezellig plein kunnen worden met daaraan wellicht een grand cafe in het oude bankgebouw.”

Uit de reacties blijkt met name de zorg over een mogelijke supermarkt op deze locatie vanuit cultuurhistorisch oogpunt, met onder andere het Poortje van Verlaan en de mooie zichtlijn naar de Oude Kerk op de strandwal vanuit het Mallegat. Naar aanleiding van de reacties is daarom in de visie toegevoegd dat er in het mogelijke onderzoek naar de inpassing van de nieuwe supermarkt op deze locatie specifiek aandacht moet zijn voor de cultuurhistorische waarden ter plaatse (actiepunt 4, p.38).

Vanuit het economisch functioneren van het centrum is een tweede volwaardige supermarkt met entree aan/nabij de Herenstraat echter van groot belang, en daarom blijft het Mallegat als te onderzoeken supermarktlocatie in de visie gehandhaafd. De in reacties genoemde alternatieve locaties voor een grotere tweede supermarkt, zoals hoek Schoolstraat/Steenlaan, bieden niet dezelfde toegevoegde waarde als het Mallegat. Ook wordt het Mallegat niet gezien als toekomstig geschikte plek voor een horecaplein, aangezien de levendigheid van terrassen het centrum meer brengt nabij de Oude Kerk in de Herenstraat. Voor de bereikbaarheid van Oud Rijswijk is het daarnaast belangrijk dat de parkeercapaciteit van het Mallegat minimaal behouden blijft (mogelijke supermarkt met gebouwde parkeeroplossing). Een efficiëntere indeling en groenere uitstraling van het Mallegat is wél een verbeterkans op kortere termijn.

Positie Kerklaan als deelgebied in Oud Rijswijk

In het conceptbeleid kreeg de Kerklaan ten zuiden van de Nobelaerstraat geen positie meer in het compactere publieksgerichte centrum van Oud Rijswijk. Dit leverde onder andere de volgende reactie op:

“Het is opvallend dat het huidige deel van de Kerklaan van de Nobelaerstraat tot de Emmastraat niet als ‘publieksgerichte straat’ benoemd wordt. Terwijl de onderpui van de ene zijde, Kerklaan 24-74 (tot de AH) op drie panden na aaneengesloten commercieel in gebruik is, en in de onderpui van de overzijde Kerklaan 5-23 (tot Bistro Le Petit Chef) op twee panden bedrijven zitten. Het zou passend zijn dit deel van de Kerklaan te betrekken als publieksgerichte straat bij de compacte kern. De nabijheid van het Mallegat als parkeerplaats versterkt de aanlooproute.”

De visie onderschrijft dat er in de Kerklaan nog verscheidene aantrekkelijke functies zitten en benadrukt dat het niet het doel is deze voorzieningen actief op te heffen of te verplaatsen. In de

toekomst wordt voor de Kerklaan eenzelfde functioneel profiel voorzien als voor de Kerkstraat en de Tollensstraat. Dit zijn aanloopstraten met vestigingskansen voor alle publieksgerichte voorzieningen, maar waar ook ruimte wordt geboden aan (nieuwe) woningen op de begane grond. Het aanwezige vastgoed is hier geschikt voor transformatie, en een geleidelijke 'verkleuring' tot woonstraat draagt bij aan de beoogde compactisering van het centrum. Om dit toekomstperspectief te verduidelijken hebben de Kerklaan, Kerkstraat en Tollensstraat in het aangepaste stuk een eigen profielkleur als 'aanloopstraat' gekregen op het kaartbeeld op pagina 36.

Aantrekkelijke voorzieningen

Verscheidene reacties herkennen dat de aantrekkelijkheid van het aanbod in Oud Rijswijk de laatste jaren is afgenomen en de leegstand juist toegenomen. In de reacties wordt benoemd dat bijvoorbeeld audiciens, kappers, massagesalons en schoonheidsspecialisten nu te veel de overhand nemen. Een reactie ter illustratie:

"Als bewoner van Oud-Rijswijk heb ik de afgelopen 10 -15 jaar het oude centrum in aantrekkelijkheid zien afnemen en heb ik veel ondernemers gesproken. Leuke winkels zijn verdwenen omdat de huren van de panden door de ondernemers niet op te brengen waren met leegstand tot gevolg. Deels veroorzaakt door veranderend koopgedrag, deels door exorbitante huurprijzen van pandbezitters. Wat de laatste jaren ervoor in de plaats is gekomen zijn massagesalons, schoonheidsspecialisten en kappers die allemaal uit dezelfde ruif eten.... Sowieso nemen de massagesalons toe en dat heeft geen positieve uitstraling. Wordt dit meegenomen in het vestigingsbeleid?"

Om het voorzieningenaanbod in Oud Rijswijk zo aantrekkelijk mogelijk te houden wordt in het beleid gestreefd naar een compacter centrum. In een compacter centrum worden passantenstromen beter gebundeld, waardoor er meer draagvlak ontstaat voor hoogwaardiger voorzieningen. Door buiten het compacte gebied mee te werken aan transformatie van commercieel vastgoed naar wonen/werken, wordt de leegstand binnen het compacte publieksgerichte gebied zoveel mogelijk beperkt (minder commerciële meters in de markt). Om voldoende levendigheid in het centrum te behouden wordt onder andere ingezet op horeca die overdag geopend is nabij de Oude Kerk, en is dienstverlening in het hart van Oud Rijswijk niet meer gewenst. Anderzijds draagt het planologisch mogelijk maken van een breed palet aan functies (maatschappelijk, cultureel, winkels, horeca, ambachten) wél bij aan het gevuld houden van panden. Daarom wordt in het aangepaste conceptbeleid de Functionele Zonering bijvoorbeeld losgelaten, waarin te sterk werd ingezet op een te groot aaneengesloten gebied met primair detailhandel (zie kader p.33).

Uit de in dit verband geplaatste reacties blijkt daarnaast dat er nog wat onduidelijkheid bestaat over de gehanteerde begrippen, zoals 'dienstverleners' en 'detailhandel'. Ter illustratie:

"Apotheken worden genoemd als voorbeelden van detailhandel-dienstverleners (pg 7, pg 35). Maar er zijn ook ondernemingen als Kinderopvang (Schoolstraat 30A), een 'kraamzorg-winkel' (Steenlaan 16) en een (particuliere) buurthuiskamer (Schoolstraat 2c) in winkelpanden/winkelcentra. Zijn dit detailhandel-dienstverleners of eerstelijns zorg? De dienstverleners op de Van Vredenburgweg 2-26 lijken niet gerekend te worden tot detailhandel volgens de uitleg in de visie (pg. 49). Zijn zij dan eerstelijns zorg? Graag meer uitleg en voorbeelden."

Om onduidelijkheid over dit soort zaken weg te nemen is in het aangepaste conceptbeleid een definitielijst toegevoegd in de bijlage.

Warenmarkt en terrassen

Over de warenmarkt in Oud Rijswijk en de beschreven regels voor terrassen kwamen enkele reacties binnen op Samen.Rijswijk. Ter illustratie:

Duidelijk is dat de onderzoekers en ambtenaren alleen doordeweeks winkelen en inventariseren. De essentie van Oud Rijswijk is de weekmarkt op zaterdag die ondersteund en gefaciliteerd moet worden. Dat is de kurk voor dit winkelcentrum.

Ten opzichte van het eerdere concept is nadrukkelijker beschreven dat de weekmarkt een grote trekkracht heeft voor het centrum van Oud Rijswijk en wekelijks voor veel levendigheid en passanten zorgt (zie o.a. p. 59). In algemene zin zijn de beleidsregels en toetsingscriteria voor ambulante handel verder uitgewerkt, onder andere in een stroomdiagram op pagina 64 en een kaartbeeld op pagina 61. Voor terrassen in Oud Rijswijk staat in de aangepaste visie specifiek vermeld dat bestaande regels hiervoor uit 2012 een nadere uitwerking/actualisatie behoeven, met als aangehaald voorbeeld het recent vastgestelde terrassenbeleid in de gemeente Leidschendam Voorburg.

Plaspoelpolder

Voor de Plaspoelpolder kiest de visie ervoor twee gebieden te versterken binnen de retail- en horecastructuur: het Havenkwartier en het Kessler Park/stationsgebied. Over de mogelijkheden voor horeca en detailhandel in de Plaspoelpolder kwamen enkele reacties binnen. Ter illustratie:

“Er worden in de Plaspoelpolder twee gebieden aangewezen waar Horeca gewenst zou zijn. Het Kesslerpark, dat gedateerd en leeg is en het Havenkwartier, dat volledig is verpauperd. Vervallen locaties met heel veel potentie, maar waar de ontwikkeling nog jaren op zich laat wachten en waar het thans niet prettig verblijven is. ... Onderdeel van de laatste bouwfase van De Loods is een horeca gelegenheid in het middengebied waar we gevestigd zijn. Een gelegenheid die zich richt op de zakelijke ontbijters en lunchers. Iets wat er niet is in de Plaspoelpolder. Althans niet voor onze doelgroep. ... Wat ontbreekt is de visie dat het gebied aantrekkelijker moet worden voor de nieuwe gebruikers bedrijven, de ‘werkers’.”

Het nieuwe beleid voor retail en horeca schetst de gewenste structuur voor de lange termijn. Dat het Havenkwartier en het Kessler Park op dit moment nog geen aantrekkelijke locaties zijn voor horeca en/of detailhandel neemt niet weg dat er hier op termijn wel sterke potenties liggen.

In de visie is gekozen voor een buurtsteunpunt in het Havenkwartier vanwege de circa 2.500 woningen die hier gebouwd zullen worden en de potentieel onderscheidende kwaliteiten voor horeca aan het water. In het buurtsteunpunt is een ‘mandjessupermarkt’ van circa 500 m² wvo voorzien. Dit past bij het hoogstedelijke karakter van de nieuwe gemengde wijk, met hoofdzakelijk kleinere huishoudens en een laag autobezit. Een grotere supermarkt is hier niet gewenst, met name om het toekomstperspectief van het Hendrik Ravesteijnplein als buurtcentrum, binnen de beperkte marktruimte die er in Rijswijk aanwezig is voor supermarkten, te waarborgen (zie p.23 en p.27). In deze nieuwe hoogstedelijke wijk ontstaat een onderscheidend vestigingsmilieu voor horeca aan het water. Gekozen is enkel lichte horeca (categorie 1a en 1b) toe te staan, zodat de overlast voor de nieuwe bewoners beperkt blijft.

Bij het Kessler Park/station ontstaat een onderscheidend vestigingsmilieu voor horeca vanwege de toevoeging van een ruim aantal woningen voor een jonge doelgroep (studenten) en de aanwezigheid van het station als trafficlocatie met grote aantallen passanten. Passend bij deze diverse doelgroep wordt hier zowel dag- als avondhoreca toegestaan (categorie 1 en 2).

Om voldoende draagvlak te bieden voor de beoogde voorzieningen in het Havenkwartier en Kessler Park/station is het zaak terughoudend om te springen met mogelijkheden voor horeca en winkels in de overige Plaspoelpolder. Afstanden vanuit de gehele Plaspoelpolder naar deze twee locaties zijn immers gering. Daarom wordt horeca/detailhandel hier enkel toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij een andere hoofdactiviteit, zoals kantoor of bedrijvigheid.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties op Samen.Rijswijk en extra ambtelijk overleg wordt specifiek voor het middengebied van de Plaspoelpolder en Hoornwijk/Broekpolder ruimhartiger omgesprongen met de maximale maatvoering voor ondergeschikte horeca dan in de rest van de gemeente: maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 250 m² (zie aanpassing in beleidsregels, p.57). Zo kunnen de grote aantallen aanwezige werkenden die tijdens of vlak na werktijd behoefte hebben aan een (zakelijk) horecabezoek beter worden bediend. Ook is voor ondergeschikte horeca de beperking in het schenken van alcohol komen te vervallen. Overigens blijven bestaande planologische rechten van ondernemingen buiten de te versterken hoofdstructuur behouden; dit geldt dus ook voor de reeds aanwezige horeca- en leisurfuncties in het middengebied van de Plaspoelpolder.

Rijswijk Buiten

Een tweetal reacties op het platform Samen.Rijswijk richt zich specifiek op Rijswijk Buiten. Samenvattend is de opvatting dat het beoogde buurtcentrum De Koploper in het conceptbeleid te weinig uitgewerkt wordt:

“Wat mij vooral opvalt is dat het hele concept vooral gericht is op het Rijswijk aan de Westelijke kant van de A4. RijswijkBuiten is mijn inziens redelijk groot en groeiend, toch wordt deze mooie wijk niet betrokken in het Retail- en Horecabeleid, behalve dan de Lidl die er in Parkrijk komt.”

“Ook - of juist - een nieuwbouwwijk heeft goede wijkvoorzieningen nodig, zoals supermarkt, horeca, en andere winkels voor eerste levensbehoeften. Een nadere uitwerking met een apart hoofdstuk (analoog aan b.v. de Dunantlaan) mist node!”

In het beleid staat reeds beschreven welk aanbod hier passend is bij de beoogde verzorgingsfunctie voor de eigen buurt: een volwaardige supermarkt van 1.000 à 1.300 m² vvo, een versspecialzaak, enkele dienstverleners/ambachten, zorgfuncties en maatschappelijke functies zoals een buurthuis, sporthal of school. Daarnaast is enkel nieuwvestiging van lichte of middelzware horeca gewenst (categorie 1 en 2) om overlast voor de omwonenden te beperken. Het aangepaste concept benoemt De Koploper ook als standplaatslocatie (zie kaartbeeld p. 61). Het toevoegen van een eigen paragraaf voor De Koploper in hoofdstuk 4, zoals gedaan is voor de bestaande centra, heeft geen toegevoegde waarde. De uitgewerkte paragrafen in hoofdstuk 4 voor de bestaande centra beschrijven concrete kansen, knelpunten en acties op basis van de bestaande situatie, terwijl De Koploper pas op het punt staat om geopend te worden. Een dergelijke analyse valt voor De Koploper dan ook nog niet te maken. Om dezelfde reden is er ook geen aparte paragraaf aan het beoogde buurtsteunpunt in het Havenkwartier gewijd.

Landgoederenzone

De Landgoederenzone is in de conceptvisie op de Retail- en horecastructuur aangeduid als ‘verspreidgelegene horecalocatie’. In de visie wordt beschreven dat hier potenties liggen voor zeer doelgerichtbezochte, exclusievere concepten, zoals een locatie voor trouwerijen. Concepten dienen zich te verdragen met de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van de Landgoederenzone (p. 28). Reguliere horeca, zoals restaurants, is hier ongewenst. Nieuwvestiging

van horeca in deze zone vraagt dan ook om een eigen, specifieke bestemming. Hierover werd de volgende reactie geplaatst op Samen.Rijswijk:

“De Landgoederenzone heeft een belangrijke functie, die doorwerkt in de economie en in maatschappelijk welzijn, ook volgens de Provincie (zie de Omgevingsvisie Zuid-Holland). Mooi, maar vooral noodzakelijk met het oog op milieu en stikstof e.d.. Als nu onder de noemer ‘met eigen specifieke bestemming’ via een achterdeur/deze visie toch weer ruimte gemanoeuvreed wordt voor nieuwe detailhandel, nieuwe horeca of nieuwbouw, terwijl in de winkelcentra genoeg leeg staat, vind ik dit onverteerbaar. Een dergelijke terloopse beperking van groen ten gunste van economische belangen past Rijswijk als groene gemeente niet!”

In het conceptbeleid wordt nieuwe detailhandel in de Landgoederenzone in ieder geval uitgesloten. Voor toevoeging van doelgroepspecifieke horeca wordt in de visie reeds vermeld dat de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van de Landgoederenzone in acht dienen te worden genomen. Naar aanleiding van de geplaatste reacties is hier aan toegevoegd dat nieuwbouw in de Landgoederenzone (het neerzetten van een compleet nieuw gebouw) voor de ontwikkeling van horeca niet gewenst is. Doel is dat eventuele nieuwe horeca op een elegante manier in de bestaande landgoederen wordt ingepast.

Algehele structuur

Tot slot zijn er nog een aantal meer algemene reacties geplaatst over de algehele hoofdstructuur en de achterliggende marktruimteberekeningen. Ter illustratie:

“Groeiruimte voor winkels voor dagelijkse boodschappen in heel Rijswijk is er zelfs volgens de nota alleen maar op basis van inwonergroei; die vooral in Bogaard Stadscentrum, zuid Rijswijk (Rijswijk-Buiten) en Havenkwartier gezien wordt (pg 9). De nota gaat er daarbij vanuit dat Rijswijkse inwoners zich beperken tot de gemeente Rijswijk en de buurtsuper. Die hoop(!) wordt uitgesproken over Rijswijk Buiten-inwoners die Delftse supermarkten weten te vinden: ‘er is kans om ze terug te winnen’ (pg 16). Hoop is geen sterke onderbouwing.”

“Er zouden alleen berekeningen te maken zijn met de data voor dagelijkse winkelsector, die toegeschreven worden aan supermarkten (pg 21). Een behoorlijk eenzijdige benadering.”

De in de conceptvisie berekende marktruimte voor supermarkten is voor de huidige situatie gebaseerd op het meest recente Koopstromenonderzoek Randstad (2021). In de huidige situatie is er een zeer lage koopkrachtbinding van inwoners uit de eigen gemeente aan de ‘eigen’ supermarkten (ca. 75%). Gelet op de ontwikkelingen bij Bogaard Stadscentrum en het nieuwe buurtcentrum De Koploper, is het dan ook realistisch een deel van de verloren koopkrachtbinding in de toekomst ‘terug te winnen’, ook wanneer supermarkten buiten de eigen gemeente zich versterken. De voor de toekomst gehanteerde koopkrachtbinding van 85% is nog altijd lager dan de koopkrachtbinding die gehaald wordt in benchmarkgemeenten volgens het Koopstromenonderzoek (ca. 91%).¹

Een vergelijkbare som is gemaakt voor de gehele dagelijkse winkelsector (supermarkten, drogisterijen, versspeciaalzaken), en die komt op vergelijkbare uitbreidingsruimte uit. Dit betekent dat de vraag naar dagelijkse winkels (boodschappenwinkels) op dit moment in verhouding staat tot het aanbod en later gelijkmatig meegroeit met de vraag naar supermarktmeters. In het aangepaste conceptbeleid is dit nauwkeuriger toegelicht op pagina 24 dan in de voorgaande versie.

Als gevolg van de grote dynamiek in de sector en sterk uiteenlopende verdienmodellen van winkels binnen deze branche hebben marktruimteberekeningen voor de niet-dagelijkse winkelsector weinig waarde; de resultaten zijn nauwelijks op een zinvolle wijze te interpreteren en uitkomsten van sommen

¹ Koopstromenonderzoek 2021, factsheet gemeente Rijswijk

lopen achter op de realiteit (zie p.24). Het is daarom zinvoller de toekomstige behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel in te schatten op basis van landelijke en lokale trends en ontwikkelingen in de sector. Kortweg laten deze trends een snelle afnemende behoefte bij consumenten aan fysieke niet-dagelijkse winkels zien, ten faveure van online winkelen. Ondanks de geprognosticeerde bevolkingsgroei in de gemeente is het voor een duurzame detailhandelsstructuur daarom raadzaam eerder uit te gaan van een (verdere) afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod dan van een toename. In het aangepaste conceptbeleid is deze nadere toelichting toegevoegd op pagina 23.