

Gemeenteraad Rijswijk
cc college van B&W – wethouder A. Van der
Laar cc ontwikkelaar Sijthofflocatie - Per e-mail –

Rijswijk, 17 december 2021

Geachte raadsleden,

Bij de stukken van Forum Stad gaf het college van B&W u een overzicht Voortgang Havenkwartier (IB 21 119 / kenmerk 21.089952). In januari ontvangt u naar verwachting een rapportage over de participatie met betrekking tot de Sijthofflocatie. Naar aanleiding van deze berichten willen wij u wijzen op een drietal zaken waar wij ons zorgen over maken en die u naar ons oordeel in uw controlerende taak mee zou moeten wegen.

1. Omvang bouwprogramma

Bij de vaststelling van het ontwikkelkader op 2 maart 2021 en in de voorafgaande besprekingen in Forum Stad, is er veel discussie geweest over de omvang van het bouwprogramma. Waar eerder werd gesproken van 3.000-3.500 woningen, werd in het vastgestelde ontwikkelkader een programma van 2.000-2.500 woningen bepaald, waarbij in de raadsbesprekingen door college en raad is uitgesproken dat daarbij gestreefd wordt naar een aantal 'dichtbij de 2.000'. Onze zorg betreft de optelsom van de uitwerking van de deelplannen die wij nu zien:

Metamorfose (Koopmansstraat)	62
Indolalocatie	300
Nijverheidsstraat 3-9 (vm betonmortelcentrale & muerzerie)	170
Koopmansstraat 3	20
Burgemeester Elsenlaan 321	142
Burgemeester Elsenlaan 325	150
Burgemeester Elsenlaan 329	600
Sijthofflocatie	670
	2.114

Dit programma overtreft nu ruim de 2.000 woningen, terwijl het middengebied (aan weerszijden van de Steenplaetsstraat; fase 2) nog niet is uitgewerkt. Hier kunnen nog honderden woningen gerealiseerd worden. Wordt er onbedoeld toch op een programma van 3.000 – 3.500 woningen aangekoerst?

De zorgen over de omvang van het bouwprogramma zijn van het begin af aan verbonden geweest aan de zorgen over leefbaarheid, verkeersdruk en parkeerdruk. Een punt dat deze zorgen versterkt zijn passages over de parkeerplaatsen bij de uitwerking van vier projecten: Indola, UrbanParks, Nijverheidsstraat 3-9 en Redenburg. Deze verwijzen allemaal naar de 'Hub Handelskade met 260 plekken'. Als wij deze plannen optellen is de Hub Handelskade een parkeeroplossing voor opgeteld bijna 1.100 woningen. En dan lezen we nog niets over plannen voor het fietsparkeren.

De strategie van het college is om de deelplannen in het Havenkwartier te laten uitwerken door de ontwikkelende partijen en de ruimtelijke procedures via 'postzegelbestemmingsplannen' te laten plaatsvinden. Door deze kleinschalige uitwerkingen is een milieueffectrapportage (mer) voor het totale plan niet nodig, zo oordeelt het College in de aanmeldnotitie (zo meldt de voortgangsrapportage). De aanpak onttrekt de totale ontwikkelingen niet alleen aan het zicht vanuit milieuoogpunt¹. Ook de totale omvang van het bouwprogramma dreigt zich zo aan het zicht te onttrekken, wat ook geldt voor de totale gevolgen voor parkeren, verkeer en voor de leefbaarheid: hoe telt bijvoorbeeld de schaduwwerking van alle hoge gebouwen samen op, zowel op het land als op het water (en de verminderde lichtreflectie die dat weer tot gevolg heeft) en welke effecten heeft dat op het leefklimaat? De tot nu toe vastgestelde kaders bieden door de postzegelaanpak onvoldoende garanties. Hoe wilt u de totale ontwikkelingen controleren en zorgen dat de gemaakte afspraken en doelstellingen worden gehandhaafd?

2. Participatie: wat wordt daar onder verstaan?

Bij het opstellen van het ontwikkelkader heeft het Havencollectief zich geroerd om het geluid van bewoners, ondernemers en omwonenden te laten horen. Dit heeft tot enkele aanpassingen op de Indola-locatie en Nijverheidsstraat 3-9 geleid. Over de Sijthofflocatie is inhoudelijk niet gesproken, anders dan informeel over de zaken die in het ontwikkelkader opgenomen zouden worden. Nu worden verschillende deelplannen uitgewerkt en de gemeente stuurt er actief op aan dat de ontwikkelende partijen contact leggen met de belanghebbenden, zoals onder meer vertegenwoordigd in de BBR en het Havencollectief. Nadat er enkele publieke bijeenkomsten hebben plaatsgevonden (één over de Indolalocatie, twee over de Sijthofflocatie) en er ook nog extra één-op-één overleggen hebben plaatsgevonden over de Sijthofflocatie, constateren we dat onze verwachtingen bij 'participatie' anders zijn dan de praktijk. Wij gingen ervan uit dat de nadere uitwerking van de plannen een gezamenlijke zoektocht zou zijn naar uitgangspunten, argumenten om verschillende oplossingsrichtingen al dan niet te verkennen. De praktijk bij de Sijthofflocatie is echter dat de 'participatie' vooral een informeel karakter heeft. Uitgelegd wordt hoe de plannen tot stand zijn gekomen en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen. De hoogte van de torens en het aantal woningen, worden als vooraf vaststaand en onbespreekbaar gebracht, onder verwijzing naar het ontwikkelkader. Waar dan wel over meegedacht kan worden is de inrichting van de openbare ruimte. Dit verdient het predicaat 'participatie' in onze ogen niet. Wilt u zich preciezer uitspreken over wat wel en niet onder participatie wordt verstaan en wat wij mogen verwachten? In het licht van de omgevingswet zal deze vraag veel vaker bij u op tafel komen.

3. Publieke ruimte voor hoogte: wordt dat goed nageleefd?

In het ontwikkelkader is een rekenregel afgesproken, die inhoudt dat ontwikkelende partijen die de hoogte in willen (boven de Rijswijkse hoogte van 17 meter) daarvoor moeten compenseren in m² publieke ruimte. Daarbij wordt er een factor 2 gehanteerd: één m² minder bebouwd oppervlak die beschikbaar komt als publieke ruimte, maakt twee m² in de hoogte (boven de 17 meter) mogelijk). Enkele waarnemingen:

¹ Ook de commissie Welstand uit zorgen over geluid en luchtkwaliteit en 'de geringe kwaliteit van wonen achter dove gevels', lezen wij in het verslag van 17 november jl.

- Bij de Indolalocatie kunnen we constateren dat de rekenregel ertoe heeft geleid dat de geplande toren van 50m hoog een stuk 'naar binnen' op de bouwkvael is gepland.
- Bij de Sijthofflocatie ontstaat volgens deze spelregels ruimte voor groen en water.
- Wij hebben onvoldoende precies zicht op de plannen, maar zien in de schetsen van Burgemeester Elsenlaan 329 (<https://www.nuprojectontwikkeling.nl/urbanparks-havenkwartier-rijswijk/>)² verschillende delen groen op hoogte die niet publiek toegankelijk zijn. Op deze manier lijkt niet voldaan te worden aan de rekenregel.
- In de tabel onder punt 1 valt het op dat op de ontwikkellocaties Burg. Elsenlaan 329 en Sijthofflocatie veel woningen zullen komen ten opzichte van het kaveloppervlak en in vergelijking met de andere ontwikkellocaties. Dit is het gevolg van de hoge torens (hoogte-accenten genoemd), die hier aan de eigenaren gegund zijn. De accenten lijken vrijgesteld van de rekenregel 'hoogte voor publieke ruimte'. De plankwaliteit komt hierdoor onder druk te staan door concentratie van veel woningen op één plek. Is dit zoals u het bij de kaderstelling bedoeld heeft?

Wij wensen u veel wijsheid en een kritisch gesprek met College toe. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
namens het Havencollectief,

² Zie met name de laatste slide van de artist impression, waarin het groen vooral op hoogte te zien is.