



Rijswijk, 27 mei 2021.

AANGETEKEND.

Aan

- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk;
- aan de Raad van de gemeente Rijswijk;
- cc projectteam (Kesslerpark e.o.), per adres projectleider Peter Bos.

Bogaardplein 15, 2284 DP Rijswijk

Postbus 5305

2280 HH Rijswijk

Onderwerp: Project Kesslerpark e.o.;

“participatie” bijeenkomsten (Microsoft Teams) 12 april en 17 mei 2021.

Geacht college, geachte leden van de Raad,

Met buitengewoon grote belangstelling heeft de directie van Sir Winston Leisure Center de voornoemde participatiebijeenkomsten bijgewoond.

Wij hebben kennis genomen van de planvorming, van de toelichting, van de vragen en antwoorden vanuit het projectteam. Daarnaast hebben wij ook vragen gesteld, zowel mondeling als schriftelijk. Ook hebben wij gewezen op ons zakelijk belang, bestaansrecht en bereikbaarheid.

Binnen ons hoofdgebouw is gevestigd een eetcafé / gezinsrestaurant “De Halve Maan”. Dit restaurant is komende maand (juni 2021) al 45 jaar in exploitatie bij de familie Ballemaker. De horeca geschiedenis gaat echter nog veel langer terug.



Ook is hier gevestigd het Casino Sir Winston, de Sir Winston Club (disco-/feest- en schoolavonden, daarover later meer) en er is een ruimte voor een Fitnessclub en deze was hier gevestigd tot de Corona pandemie en plannen voor een nieuwe Fitnessclub liggen even stil vanwege grote onzekerheid over parkeren en bereikbaarheid, maar daar gaan we in deze brief nog verder over berichten.

Tenslotte is het even apart benoemen van ons grote terras op het Generaal Eisenhowerplein niet onbelangrijk. Hier wordt door vele Rijswijkse en regionale inwoners (en gezinnen) gebruik van gemaakt maar ook door "treinreizigers" en werknemers uit voornamelijk de Plaspoelpolder.

De Halve Maan is een regionaal begrip voor betaalbare kwaliteit en gezelligheid.

Participatie bijeenkomsten.

Hier is uitvoerig verteld wat de (min of meer uitgewerkte) plannen zijn voor de bestaande bebouwing Sir Winston Churchillaan, Generaal Eisenhowerplein, Kesslerpark, Lange Kleiweg, voormalig Shell terrein Visseringlaan en planvorming zijde Volmerlaan.

Bijna tot in detail is aangegeven waar/wat/hoe en wanneer gebouwd, verbouwd en ingevuld gaat worden alsmede de openbare (weg) ruimte.

Grofweg, zijde Volmerlaan woningen (appartementen tegenover TUI en voorzieningen in de plint vaak genoemd worden horeca, fitness en stomerij), Kesslerpark verbouw (Best Western hotel) en nieuwbouw appartementen, Generaal Eisenhowerplein (Avaya) hotelkamers en appartementen, Lange Kleiweg kantoorwijziging, wonen, horeca en voorzieningen.

Ongetwijfeld heeft u een nog scherpere blik op de plannen dan wel zijn deze plannen voor u beschikbaar.

Voor onze voornoemde ondernemingen is vooral een ongestoorde bereikbaarheid en goede parkeervoorziening op zeer korte loopafstand (max. 200 meter) van levensbelang.

In dat verband hebben wij zowel mondeling als schriftelijk vragen gesteld en zijn wij ons "kapot" geschrokken van de antwoorden en vooral ook van het gemak waarmee serieuze aangelegenheden zijn afgedaan met dooddoeners als: "parkeren en horeca is geen goed huwelijk of "gaat niet goed samen".

Wij hebben niet alleen sterk de indruk dat vragen uitsluitend worden afgedaan vanuit de vastgestelde planvorming, maar ook dat er op geen enkele wijze wordt meegedacht of dat er waarde wordt gehecht aan onze belangen. Participatie is dan een mooi woord voor: "zo doen we dat".

Hopelijk hebben wij het mis, maar dat is wel de aanleiding geweest om te besluiten uw college en uw raad op korte termijn "maximaal" bij deze planvorming te betrekken. In een raadsvergadering, zo is ons verteld, is het vaak alleen nog maar een kwestie van stemmen tellen.



PARKEREN.

Aan het Kesslerpark en de Lange Kleiweg VERVALLEN alle parkeerplaatsen. De auto moet weg uit het straatbeeld en daarvoor in de plaats komt het begrip “vergroening” bomen en plantsoen.

Hier staat wel tegenover dat er bebouwing komt (appartementen) in het groen zijde Volmerlaan maar daar wordt dan weer met geen woord over gesproken. Nergens wordt aangetipt dat er groen verloren gaat.

Zonder parkeerplaatsen aan de openbare weg en elke andere vorm van parkeren op korte loopafstand kunnen wij de deuren van alle voornoemde ondernemingen wel sluiten.

Even terzijde, bij de noodzakelijke verplaatsing van De Halve Maan voor de komst van tramlijn 17 zijn tientallen parkeerplaatsen op eigen terrein ingeleverd. Daarbij zijn diverse afspraken gemaakt en ook zijn er harde toezeggingen gedaan. Veel daarvan is bij overeenkomst vastgelegd. Zo nodig zullen wij daar in een later stadium nog op terugkomen.

Voor parkeren voor onze ondernemingen wordt standaard verwezen naar de parkeergarage Van Gijnstraat. Een particuliere garage op een (lange) loopafstand van ca. 800 meter. Ook nog in een omgeving waar de sociale veiligheid in de avond en nacht op zijn zachtst gezegd geen pluim verdient. Maar nog belangrijker dan dat, deze loopafstand is buiten proporties!

Wij zijn niet tegen alle plannen, maar onze belangen dienen wel in het geheel en op volwaardige wijze te worden meegenomen.

PARKEREN EN VERKEERSSTROMEN.

In de huidige situatie, met veel leegstand en Corona maatregelen, zien wij toch al dagelijks filevorming op het Kesslerpark in de richting van de Volmerlaan.

De verkeersregelininstallatie op de kruising Volmerlaan/Treubstraat/Kesslerpark is maximaal belast, ook vanwege de component openbaar vervoer met tramlijn (17) en buslijn (...). Hierbij wordt niet onvermeld gelaten dat de verwerkingscapaciteit extra onder druk staat door de hoeveelheid lesauto's (die nogal eens afslaan in plaats van optrekken).

Door het instellen van eenrichtingverkeer op het Kesslerpark, in de richting van de Lange Kleiweg, is het aannemelijk dat de verkeerssituatie verbetert op de voornoemde kruising. In de regelininstallatie vervalt de groenlicht fase voor het snelverkeer vanuit het Kesslerpark en dan ontstaan er langere groenfases voor de overige richtingen.

Het eenrichtingverkeer moet dan ook worden ingesteld op het gedeelte Lange Kleiweg van het Kesslerpark tot aan de kruising Visseringlaan. Dit is een noodzakelijk gevolg en zal ook de verkeersveiligheid ten goede kunnen komen.

Op de Visseringlaan, nabij de kruising met de Volmerlaan, is overigens voldoende ruimte om te voorzien in twee opstelstroken (bijvoorbeeld 1 x linksaf en 1 x rechtdoor/rechtsaf) en een fietsstrook.



Om meer zekerheid te verkrijgen over de voorgaande passages inzake verkeersstromen hebben wij besloten om een verkeerskundig bureau in te schakelen om de uitgesproken verwachting te laten toetsen. De uitkomsten zullen wij met u delen.

In deze situatie komt er “grond = ruimte” vrij op de voornoemde wegvakken. Dat biedt een uitstekende mogelijkheid om de bestaande ambtelijke wens (vergroening) en de noodzakelijke voorziening (parkeren) alhier toe te kunnen passen. Er is dan ruimte voor bomen en plantsoen en er is ruimte om aan de noordelijke zijde van het Kesslerpark (waar de rijstrook richting Volmerlaan vervalst) over het grootste gedeelte tot aan de kruising met de Lange Kleiweg parkeerplaatsen in te richten (onder 60 of 90 graden). De bestaande parkeerplaatsen aan de Lange Kleiweg, gemakshalve genoemd zijde Shell, kunnen dan gehandhaafd blijven. Dit, tot aan de kruising met de Visseringlaan. Voor alsnog gaan wij er vanuit dat de enkele parkeerplaatsen aan de Lange Kleiweg zijde bibliotheek toch gehandhaafd kunnen blijven.

Wat in onze overwegingen geen primaire rol speelt maar wel aan de orde komt is de onvermijdelijke overlast voor reguliere gebruikers van de Lange Kleiweg en het Kesslerpark als gevolg van een voorziene 5-jarige bouwput en bouwverkeer.

Tenslotte, vragen wij aandacht voor invaliden parkeerplaatsen aan de openbare weg, noodzakelijk kort parkeren (huisarts, thuiszorg, mantelzorg) en laden en lossen (boodschappenservice en pakketdiensten). Het hier bedoelde kort parkeren kan uitstekend plaatsvinden binnen de hiervoor geopperde <<nieuwe>> parkeerstrook aan het Kesslerpark. Ook aan de Lange Kleiweg kunnen voorzieningen getroffen worden (met invaliden parkeerplaatsen maar ook oplaadplaatsen).

Over het onderwerp “Parkeren”, “Verkeersstromen” en “Bouwoverlast en garanties bereikbaarheid” willen wij graag in gesprek, maar wel op gelijkwaardige basis.

TERRAS DE HALVE MAAN.

Wij maken nu van de gelegenheid gebruik om ook ons terras (de Halve Maan) aan de orde te stellen. Bij de ontwikkeling van het Generaal Eisenhowerplein begin jaren negentig was voorzien in uitsluitend kantoren en Sir Winston Leisure Center. De crisis in die jaren heeft ertoe geleid dat IBC toestemming heeft gekregen van de gemeente om het kantoorgebouw op te richten als appartementencomplex. Voorzijde aan de Sir Winston Churchillaan maar achterzijde met balkon aan de zijde Generaal Eisenhowerplein schuin boven het terras. Dat werkt conflicterend.

Alle balkons zijn vervolgens uitgevoerd met een glazen afscheiding ter voorkoming mogelijke geluidhinder. Nu er ook plannen zijn om het kantoorgebouw Avaya om te bouwen tot hotel en appartementen is het van belang te wijzen op die zijde van het huidige kantoorgebouw dat direct uitzicht heeft op het terras en zich bevindt boven het doorgaande fietspad van en naar de Lange Kleiweg / Kesslerpark.

Bij de verbouwing zullen voorzieningen vereist moeten worden die elke vorm van mogelijke geluidhinder op voorhand uitsluiten. Ook is er een directe relatie met de toegekende sluitingstijden van De Halve Maan en van de Sir Winston Club.



SIR WINSTON CLUB.

Het moge duidelijk zijn dat de sluitingstijden en de rijtijden van het openbaar vervoer niet op elkaar aansluiten. De bezoekers zijn dan aangewezen op taxi's en de eigen auto met BOB. Parkeren op korte loopafstand is meer dan zomaar een wens.

FITNESS.

Als gevolg van de Corona maatregelen is de exploitatie van de Fitness gestopt. Inmiddels, en met zicht op de terugkeer van gewone omstandigheden, heeft zich een kandidaat gemeld voor de (nieuwe) exploitatie van de Fitnessruimte. De kandidaat huurder stelt wel eisen voor wat betreft parkeren. Wij kunnen nu helaas geen toezeggingen doen.

BOUWOVERLAST (planperiode 2022-2026).

Zoals voornoemd, bouwen, verbouwen, slopen, inrichten enz. leidt ongetwijfeld tot overlast. Hoe kan dit begrensd worden zodat bedrijfsvoering en exploitatie door kunnen gaan op aanvaardbaar niveau.

Het gaat hier niet om overlast van een eenvoudige kortlopende herbestrating of het leggen van kabels.

Hier ontstaat een "bouwput van vele honderden vierkante meters" in een doorlopende periode (dakpanconstructie?) 2022-2026 over het gehele plangebied. Diverse bouwketen, directieketen, inspectieplaatsen aan en afvoer van grote materialen, kranen, opslag enz. enz.

Ook hierover willen wij gaarne vroegtijdig in overleg om dit tijdig in goede banen te leiden en harde afspraken per contract vast te leggen met alle betrokken partijen.

HOE NU VERDER.

Participatie, maar dan op gelijkwaardig niveau met in achtneming van alle belangen van alle partijen.

Wij zijn er dus zeker niet op uit om alle plannen te dwarsbomen dan wel jarenlange juridische trajecten te gaan doorlopen. Wat wij vragen is participatie zoals dat bedoeld is.

Het is absoluut mogelijk om met alle belangen rekening te houden. Bestaande ondernemingen zijn minstens zo belangrijk als toekomstige ontwikkelingen.

Samen en verbinden, dat is de weg die bewandeld moet gaan worden.



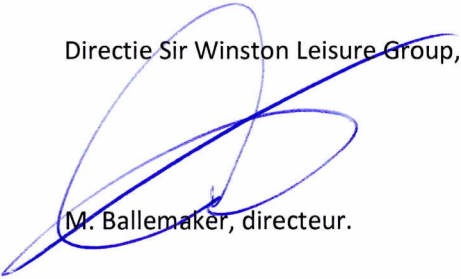
Wij vragen u met klem om een inhoudelijke reactie en daarbij aan te geven hoe de participatie beter vorm gegeven kan worden zoals in deze brief gevraagd.

Benoem desgewenst onafhankelijke gespreksleiders die een verbindende rol kunnen spelen.

Wij vertrouwen erop dat er een flinke bijsturing gaat plaatsvinden en dat is ook de reden dat wij niet gaan voorsorteren op mogelijke juridische stappen. Dat laat onverlet dat wij in het gehele traject onze belangen maximaal zullen behartigen.

Hoogachtend,

Directie Sir Winston Leisure Group,



M. Ballemaker, directeur.

SIR WINSTON
— Leisure Center —



Kessler Park 30 - 2288 GS Rijswijk

PostNL

€9,05

Afz. 2288 GS 30



NEDERLAND

27.05.2021

NetSet RN 826965

Aan de Raad van de gemeente Rijswijk
Bogaardplein 15
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

Frankeermachine & (Digitale) Postzegel

R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRTD4145520



SIR WINSTON
— Casino —

