

Participatieverslag

Project Havenmeester, Burg. Elsenlaan 325 Rijswijk
Project UrbanParks, Burg. Elsenlaan 329 Rijswijk

Inhoud

1. Inleiding
2. Het participatietraject
 - o 2a. Participatie niveau
 - o 2b. Participatie aanpak
 - o 2c. Fase 1: uitnodigen
 - o 2c. Fase 2: informeren en inventariseren
3. Het inhoudelijke resultaat
 - o 3a. Algemeen
 - o 3b. Verkeer en parkeren
 - o 3c. Doelgroepen
 - o 3d. Commerciële ruimten
 - o 3e. Bezonning en wind
4. Vervolgstappen en nawoord

Bijlagen

- A. Uitnodigingsbrief omwonenden en omliggende bedrijven
- B. Verslag participatiebijeenkomst 16 mei 2022

1. Inleiding

De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het Havenkwartier te transformeren van een deels verpauperde bedrijvenlocatie tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is. De gemeente wil dit realiseren door woningen te bouwen, de openbare inrichting te verbeteren en het gebied met bijvoorbeeld meer horeca aantrekkelijker, maar ook veiliger te maken voor ondernemers. Daarbij is er aandacht voor groen tussen de gebouwen en moet het water toegankelijk worden gemaakt om van te kunnen genieten. Andere belangrijke thema's zijn: duurzaamheid, klimaatadaptatie, mens- en natuur inclusief ontwikkelen, circulariteit en leefbaarheid.

De transformatie van het Havenkwartier is een omvangrijke opgave met veel verschillende belangen. De gemeente en de ontwikkelaars zijn al langere tijd in gesprek met belanghebbenden over de toekomstige ontwikkelingen. Het ontwikkelkader voor het Havenkwartier is, na een door de gemeente uitgevoerd participatietraject, door de gemeenteraad vastgesteld in maart 2021.

Om te komen tot bouwplanaanvragen binnen het gebied is vervolgens gedetailleerder onderzoek nodig en wordt een eigen participatietraject door de ontwikkelaars van de deelplannen doorlopen. De ontwikkelaars van de beide locaties aan de Burgemeester Elsenlaan hebben vanwege de ligging een gecombineerd participatietraject doorlopen, waarbij binnen één traject beide locaties ter participatie worden voorgelegd:

- Burgemeester Elsenlaan 325: 'De Havenmeester'
Door ontwikkelcombinatie Novaform en Downtown Developers
- Burgemeester Elsenlaan 329: 'UrbanParks'
Door Van Wonen

De Havenmeester

In de beoogde plannen wordt het huidige kantoorgebouw aan de kop van de haven getransformeerd naar woningbouw. Het pand neemt een bijzondere positie in het Havenkwartier in en zal ontwikkeld worden naar een appartementencomplex dat bereikbaar is voor verschillende doelgroepen. Een significant aandeel is bestemd voor starters en middeninkomens. Het bouwprogramma bestaat uit: ± 195 woningen, ± 300 m² commerciële ruimten, parkeren op locatie Steenplaetstraat 6. De verwachte bouwperiode is het 2e kwartaal 2023 tot en met 2e kwartaal 2026.

UrbanParks

VanWonen beoogt met UrbanParks een veelzijdig woonprogramma voor een brede doelgroep te ontwikkelen. UrbanParks bestaat uit een programma met vooral betaalbare- en middeldure woningen variërend van éénkamerappartementen tot ruime vierkamerappartementen. In totaal zullen er met UrbanParks ca. 600 woningen worden gerealiseerd. Het project heeft daarnaast ruimte ingeruimd voor ca. 4.400 m² bedrijvigheid. De verwachte bouwperiode is het 4e kwartaal 2023 tot en met medio 2026.

2. Het participatietraject

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe de participatie is vormgegeven, welke communicatiemiddelen zijn ingezet en in welke mate van de participatiemogelijkheden gebruik is gemaakt door belanghebbenden en geïnteresseerden. De inhoudelijke inbreng en de reactie van de ontwikkelaar en architect hierop, is weergegeven in hoofdstuk 3.

2a. Participatie niveau

Het participatieniveau is voor beide locaties vastgesteld op 'raadplegen'. Het gaat daarbij om het verzamelen van ideeën en aandachtspunten van belanghebbenden en geïnteresseerden. Deze inbreng wordt zorgvuldig afgewogen en worden waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Het is niet altijd mogelijk een idee te honoreren. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een idee niet past binnen de beleidsregels van de overheid of financieel niet haalbaar is. Het kan dus zijn dat de gemeente en ontwikkelaar anders besluiten dan de voorkeur van de betrokkenen die geconsulteerd zijn.

2b. Participatie aanpak

Het participatietraject is in een aantal fasen doorlopen. In de 1^e fase stond de voorbereiding en de aankondiging aan de buurt en andere belanghebbenden centraal. In de 2^e fase ging de participatie daadwerkelijk van start met een participatiebijeenkomst op 16 mei 2022. Tijdens de bijeenkomst en in de periode erna tot eind mei konden ideeën en zorgpunten gedeeld worden. Met de ontvangen inbreng zijn de ontwikkelaars in fase 3 aan de slag gegaan. De ontwikkelaars hebben de ontvangen punten onderzocht en afgewogen en op basis daarvan de plannen verder aangescherpt.

Hoofdpunten planning participatie



Hieronder wordt de aanpak per fase verder toegelicht.

2c. Fase 1: Voorbereiden en aankondigen

In de voorbereidingsfase is het participatieplan in overleg met de gemeente vastgesteld. In deze fase is de omgeving op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om mee te denken over de plannen voor beide locaties. Ook is er contact gezocht met een aantal stakeholders om hen persoonlijk te informeren en uit te nodigen.

Communicatie via gemeentewebsite en social media

Om alle inwoners van Rijswijk te bereiken is de uitnodiging voor de participatie bij het nieuws opgenomen op de website van de gemeente. Ook is er een aparte pagina voor deze participatie aangemaakt binnen de projectpagina van de gemeente voor het Havenkwartier (www.rijswijk.nl/projecten/havenkwartier).

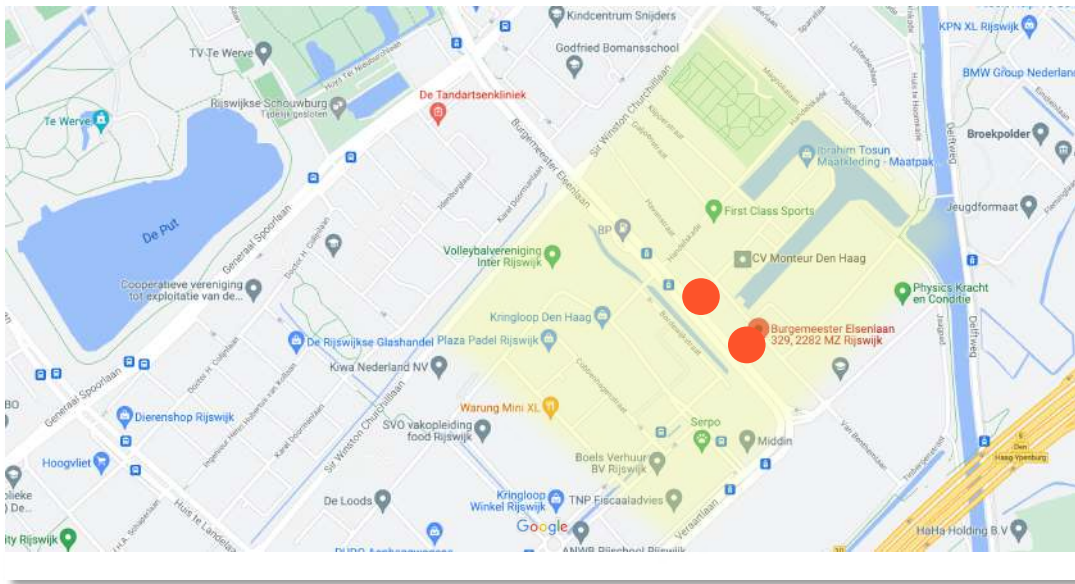
Daarnaast is de uitnodiging geplaatst op het Facebook account van de gemeente Rijswijk.



Uitnodiging bijeenkomst 16 mei Facebook gemeente Rijswijk

Huis-aan-huis verspreiding uitnodiging participatie

Vanzelfsprekend hebben de plannen voor direct omwonenden en omliggende bedrijven de meeste impact. Om die reden is er een uitnodigingsbrief huis-aan-huis bezorgd in het omliggende gebied. In onderstaande kaart is het bezorggebied gearceerd weergegeven.



Verspreidingsgebied huis-aan-huis uitnodigingsbrief

Stakeholders contact vooraf

Met de stakeholders in het gebied is voorafgaand aan het participatietraject contact geweest om de start van het participatietraject aan te kondigen en de beoogde plannen af te stemmen. Dit betreft de volgende partijen;

- European Patent Office: afgevaardigde heeft na afstemming deelgenomen aan de bijeenkomst.
- Ondernemers in de Plaspoelpolder zijn aangehaakt via de BBR (Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk). Op de bijeenkomst van 16 mei zijn enkele ondernemers aanwezig geweest. Eerder al, tijdens de informatieavond van 30 maart 2022 die door de gezamenlijke ontwikkelaars van het Havenkwartier speciaal voor ondernemers was georganiseerd, zijn beide projecten kort gepresenteerd aan een grotere groep ondernemers.
- Met het Havencollectief (buurt-initiatief) is vooraf afstemming geweest om de start van de participatie aan te kondigen. Er is door een aantal bij het Havencollectief aangesloten personen deelgenomen aan de bijeenkomst.
- IPP: vertegenwoordiging is aanwezig geweest de bijeenkomst.
- Ontwikkelaars van de deelplannen binnen het Havenkwartier: met deze groep vindt periodiek afstemming plaats. De eigenaar van de locatie Burgemeester Elsenlaan 321 is persoonlijk benaderd en is aangeschoven bij de bijeenkomst.

Afstemming gemeente

Het plan van aanpak van dit participatietraject is door de gemeente goedgekeurd en gedurende alle fasen heeft er afstemming met de gemeente plaatsgevonden. De gemeente heeft een regierol ten aanzien van de totale ontwikkeling van het Havenkwartier en de afzonderlijke projecten daarin. In elke stap van het participatietraject vindt zodoende afstemming plaats over het de aanpak, het verloop en de vervolgstappen van de participatie.

2d. Fase 2: Informeren en inventariseren

De participatie ging op 16 mei 2022 van start met de participatieavond voor omwonenden, ondernemers van omliggende bedrijven en belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomst werden de schetsplannen voor beide locaties besproken, de eerste impressies van architectuur gedeeld en de status van de planvorming toegelicht. Ook werd het Ontwikkelkader voor het Havenkwartier door de stedenbouwkundig toegelicht en kwam de gemeente aan het woord om onder andere stil te staan bij de status van de totale ontwikkeling van het Havenkwartier. Daarnaast werd het participatietraject toegelicht en werden vragen van de deelnemers beantwoord. De gestelde vragen zijn inclusief antwoorden op de projectpagina van de website van de gemeente geplaatst, samen met de getoonde presentatie. Zie bijlage 1 voor het verslag van de bijeenkomst.

Voor de bijeenkomst zijn 35 aanmeldingen ontvangen, 75% daarvan heeft daadwerkelijk deelgenomen.

Naast de inbreng mogelijkheid tijdens de bijeenkomst kon er tot eind mei gebruik worden gemaakt van een mail loket om ideeën en zorgpunten te delen. Ook was er de mogelijkheid een persoonlijk gesprek in te plannen.

3 deelnemers hebben gebruik gemaakt van het mail loket en met bewoners van 2 adressen heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden.

Tot uiterlijk eind mei 2022 stond de mogelijkheid open om inbreng te delen. Deze deadline heeft als doel een streep te kunnen trekken en zo te kunnen toewerken naar een voorlopig ontwerp van het plan. Het gesprek met omwonenden en andere belanghebbenden stopt na het verschijnen van het eindverslag uiteraard niet. In hoofdstuk 4 is alvast op hoofdlijnen aangegeven hoe het vervolg vorm krijgt.

3. Het inhoudelijke resultaat

In fase 3 is aan de slag gegaan met de ontvangen inbreng. In dit gedeelte van het rapport wordt een samenvatting gegeven van de ontvangen inbreng vanuit het participatietraject. Hierbij is zowel de online inbreng vanuit het mailloket, als de inbreng tijdens de bijeenkomsten en gesprekken meegenomen. Tijdens de bijeenkomst zijn naast de gestelde vragen (zie hiervoor bijlage B) in totaal 9 suggesties en aandachtspunten meegegeven. Van 3 omwonenden is na de bijeenkomst via de mail een suggestie, een aanvullende vraag of aandachtspunt ontvangen.

In dit rapport is deze inbreng samengevat in onderstaande thema's. Per thema is door de ontwikkelaar en architect een reactie opgenomen op de ontvangen suggesties en aandachtspunten.

- 3a. Algemeen
- 3b. Verkeer en parkeren
- 3c. Doelgroepen
- 3d. Commerciële ruimten
- 3e. Bezonning en wind

3a. Algemeen

De grote meerderheid van de deelnemers aan dit participatietraject staat positief tegenover de plannen voor het Havenkwartier. Het feit dat het gebied steeds verder in verval raakt en criminaliteit aantrekt, speelt daarbij zeker een rol. Specifiek ten aanzien van de plannen voor de Burgemeester Elsenlaan 325 en 329 is door veel deelnemers aangegeven dat men tevreden is over het ontwerp en de visie achter deze ontwikkelingen.

Een drietal omwonenden hebben een meer algemene zorg geuit over de algehele ontwikkeling van het Havenkwartier en dan met name ten aanzien van de totale hoeveelheid woningen in het gebied. Het gaat daarbij om de negatieve effecten die hierdoor mogelijk ontstaan op de leefomgeving. Hierbij valt te denken aan de toenemende verkeers- en parkeerdruk, maar ook de effecten die hierdoor kunnen ontstaan op straatniveau door de hoogte van enkele gebouwen (beperking van zichtlijnen, wind en schaduw). Aangezien deze inbreng dit participatietraject overstijgt, is met de betrokken participanten hiervoor een overleg ingepland met de gemeente.

3b. Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren in en rond het Havenkwartier is een belangrijk aandachtspunt voor omwonenden en in het gebied gevestigde bedrijven. Tijdens de bijeenkomst is dit onderwerp door enkele omwonenden genoemd. Hierbij werd aangegeven dat de huidige verkeerssituatie al regelmatig voor opstoppen zorgt. Daarnaast werd het belang van voldoende parkeerplaatsen, voor zowel auto's als scooters en fietsen benadrukt.

Dat aandacht voor de verkeerssituatie in en rond het Havenkwartier noodzakelijk is, is bekend bij de gemeente. De beoogde maatregelen zijn tijdens de participatiebijeenkomst toegelicht door de betrokken omgevingsmanager van de gemeente. De meer algemene punten over verkeer, die de plannen UrbanParks en Havenmeester overstijgen, zijn meegegeven aan de gemeente.

Tijdens het participatietraject zijn ten aanzien van verkeer de volgende punten ingebracht:

Inbreng verkeer en parkeren

- Maak doorsteken op de Burg. Elsenlaan ook voor autoverkeer toegankelijk.

Reactie

De doorsteken tussen de Koopmansstraat en de Burgemeester Elsenlaan worden alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers en niet voor autoverkeer. Doel is namelijk om bewoners en andere gebruikers te motiveren om gebruik te maken van alternatieven voor de auto. Dit doen we niet door de autobereikbaarheid te verminderen maar door de fiets- en voetgangersbereikbaarheid te verbeteren. Eén van de maatregelen daartoe zijn de extra doorsteken voor langzaam verkeer tussen de Koopmansstraat en de Burgemeester Elsenlaan. Een extra aansluiting voor autoverkeer is niet nodig en ook niet wenselijk. Niet nodig om dat uit onderzoek is gebleken dat de bestaande aansluitingen via de Limpergstraat en de Handelskade de toekomstig te verwachten verkeersstromen kunnen verwerken. Niet wenselijk omdat een extra aansluiting met verkeerslichten geregeld zou moeten worden wat ten koste gaat van de doorstroming van het auto- en fietsverkeer op de Burgemeester Elsenlaan.

- Realiseer voldoende parkeerplaatsen in de deelplannen en reguleer verkeersdruk. Hierbij niet bij voorbaat te veel uitgaan van geen/minder auto's bezit in de toekomst of al een voorschot nemen op het succes van deel-mobiliteit.

Reactie Havenmeester

De gemeente bepaalt aan de hand van beleid hoeveel parkeerplaatsen er komen. Dit is gekoppeld aan normen die landelijk gebruikt worden en onderscheid maken in doelgroepen (bv kleine woningen hebben veelal minder autobezit dan huishoudens in een grote woning). Daarnaast geeft de gemeente in het ontwikkelkader de mogelijkheid om innovaties toe te passen zodat er minder parkeerplekken nodig zijn. Dit is voor de parkeergarage sterk afhankelijk van de ontwikkelingen die zich in fase 2 zullen gaan bevinden. Wij gaan in principe van de 'zwaardere' norm uit, dus zonder innovaties. Wel zien wij in soortgelijke ontwikkelingen in de Randstad dat de trends om minder autogebruik te stimuleren toeneemt en zien wij dit ook als kans voor het Havenkwartier.

Reactie UrbanParks

Een verdiepte parkeergarage en een deel van de parkeer'HUB' aan de Handelskade voorzien in de parkeerbehoefte van UrbanParks. Hierbij gelden de normen uit het ontwikkelingskader als uitgangspunt, waarbij voor de kleinste appartementen <80 m2 in overleg met de mobiliteitsdeskundige van de gemeente, rekening wordt gehouden met het autobezit en -gebruik van de jonge doelgroep van deze woningen.

- Aandacht voor bereikbaarheid en veiligheid tijdens de bouw.

Reactie

In de verdere uitwerking en in het vergunnen van het plan, wordt er samen met de gemeente een veiligheidsplan en bouwplaats-inrichting gemaakt. Daarin wordt ook laden en lossen vastgelegd. Met de huidige knelpunten in het verkeer wordt in het veiligheidsplan ook rekening gehouden. Uitgangspunt is dat de bereikbaarheid van de bouwplaats een minimale impact heeft op de bereikbaarheid van bedrijven en woningen. We bekijken met elkaar hoe we de impact kunnen minimaliseren. De gemeente zal hier op toezien.

- Parkeervakken/ parkeeroplossingen voor (deel) scooters en fietsen realiseren binnen het gebied, inclusief fietsen van bezoekers.

Reactie Havenmeester

De Havenmeester heeft conform het beleid van de gemeente genoeg fiets parkeerplekken en scootmobiel plekken inpandig opgelost. Deze zijn in principe bedoeld voor bewoners. Fiets parkeerplekken voor bezoekers kunnen op een zorgvuldige wijze geïntegreerd worden in de verdere uitwerking van de semi- en openbare ruimte.

Reactie UrbanParks

UrbanParks voldoet qua aantallen fietsparkeerplaatsen ruimschoots aan het gemeentelijke beleid. Hierbij is aandacht dat de (inpandige) stallingsplaatsen aantrekkelijk zijn om hier ook echt gebruik van te maken. Er wordt nabij entrees ruimte gereserveerd voor (een deel van) bezoekers fietsparkeren mocht dit nodig blijken.

- Neem de parkeergarage op de Steenplaetstraat 6 mee in de ontwikkeling, zodat dit niet straks een achtergestelde plek wordt in het Havenkwartier.

Reactie Havenmeester

De gezamenlijke ambitie tussen ontwikkelaar en gemeente is om ook hier een kwaliteitsvolle ontwikkeling van te maken. Maar omdat er nog weinig duidelijk is over fase 2 is het lastig om al expliciet aan te geven wat er gaat komen. In de ontwikkeling wordt zorgvuldig rekening gehouden met de tijdelijke en de toekomstige situatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de esthetische en functionele eisen.

3c. Doelgroepen

- Overweeg een woon-zorg zone indien UrbanParks 100% huur wordt, zodat in de plint dat soort dienstverlening kan komen.

Reactie UrbanParks

Dit nemen we mee in de zoektocht, afwegingen en analyse die we maken voor de commerciële ruimtes, waar dit ook een invulling voor kan zijn. We zullen hierover ook met de gemeente in gesprek gaan en kijken of dit passend zou kunnen zijn.

3d. Commerciële ruimten

Ten aanzien van de commerciële ruimten is vooral de behoefte aan variatie meegegeven. De volgende suggesties zijn daarin meegegeven.

- Anticipeer in uw ontwerpen per bedrijfsruimte op andere behoeftes van ondernemingen, door te variëren in oppervlakte grootte, laad- en losmogelijkheden en andere fysieke randvoorwaarden die bepalend zijn voor wat voor bedrijven uiteindelijk gebruik gaan maken van uw bedrijfsruimtes.
- Stem onderling af tussen de ontwikkelaars welk gebouw op welke wijze bovenstaande randvoorwaarden invult, met in het achterhoofd het doel zoveel mogelijk verschillende bedrijvigheid te faciliteren, zodat de wijk uiteindelijk allerlei soorten ondernemingen krijgt.

Reactie

De gemeente en ontwikkelaars onderschrijven de behoefte aan variatie en nemen deze input ter harte. De ontwikkelaars zijn uitgegaan van flexibiliteit in de plannen zodat er zich verschillende types ondernemingen kunnen gaan vestigen. De gemeente en ontwikkelaars (alle ontwikkelaars Havenkwartier) hebben al gesprekken om de invulling gezamenlijk verder invulling te geven aan de bedrijfsruimte en de impact dat heeft voor de openbare ruimte. Dit zal in de aankomende maanden nader vormgegeven worden.

3e. Bezinning en wind

Tijdens de participatiebijeenkomst is door een omwonende een zorg uitgesproken over de bezinning op de eigen woning na de realisatie van de Havenmeester. Hiervoor is een afspraak gemaakt bij de omwonenden thuis (voor dit gesprek hebben zich 2 huishoudens aangemeld), waarbij de architect een animatie van de bezinning op deze specifieke woningen heeft getoond en een toelichting heeft gegeven. Hoewel de grootste zorg is weggenomen, blijft het voor de bewoners lastig om de situatie straks na realisatie in te schatten. Onderstaande inbreng is zodoende ten aanzien van bezinning en wind ontvangen.

- Zorgen over de impact wat betreft bezonning op bestaande woningen en zonnepanelen.

Reactie Havenmeester

In algemene zin heeft nieuwbouw altijd invloed op de omgeving voor wat betreft schaduw. In het overleg met de bewoners op 8 juni heeft de ontwikkelaar samen met de architect de impact op woningniveau op verschillende momenten in het jaar gepresenteerd.

Deze presentatie is een weergave van het bezonningsonderzoek dat voor de Havenmeester is gehouden. Dit onderzoek voldoet aan de richtlijnen van het TNO en op basis hiervan wordt er door de gemeente getoetst. Deze richtlijnen worden door de meeste gemeentes gehanteerd en wordt beschouwd als een methode wat bezonning goed meetbaar maakt. De momenten lijken wellicht beperkt maar is volgens het TNO representatief voor het hele jaar.

De betrokken bewoners zijn zich bewust van de (beperkte) gevolgen voor hun omgeving. Bewoners hebben aangegeven de verbetering en leefbaarheid van de omgeving door de geplande nieuwbouw in de wijk te verkiezen boven de huidige situatie van verval in het gebied.

- Voorkom dat door de openbare doorgang een onplezierige plek ontstaat door wind, aangezien hier ook twee ronde vlekken staan aangegeven in de presentatie.

Reactie

De functies en het ontwerp rondom de gebouwen zijn afgestemd op de resultaten van het windonderzoek. De verbinding/openbare doorgang tussen de Burgemeester Elsenlaan en Koopmanstraat is hoofdzakelijk bedoeld om door te lopen en niet te verblijven. Het windonderzoek toont aan dat het huidig ontwerp hieraan voldoet. De twee ronde vlekken rondom de Havenmeester zijn met behulp van plantenbakken/groen niet bereikbaar voor voetgangers of fietsers zodat er geen ongemak wordt ervaren.

4. Vervolgstappen en nawoord

Vervolgstappen

Met het verschijnen van dit verslag, is het participatietraject voor UrbanParks en de Havenmeester voor dit moment afgerond. De ontwikkelaars nemen de uitkomsten van de participatie (zoals toegelicht in hoofdstuk 3) mee in de uitwerking van het plan naar een voorlopig ontwerp. Ook na dit participatietraject blijven partijen uiteraard in gesprek met de omgeving. Om dit te faciliteren wordt een centrale website voor Havenkwartier door de gezamenlijke ontwikkelaars gelanceerd (www.havenkwartier.nl). Deze website zal de komende periode groeien met aanvullende informatie.

Op basis van de uitwerking van het ontwerp voor UrbanParks en de Havenmeester zal de gemeente besluiten of ze medewerking wil verlenen aan deze plannen. Als dit besluit positief is, start de gemeente de procedure voor de bestemmingsplanwijziging op en kan de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar worden aangevraagd. Tijdens deze procedures staat de mogelijkheid voor belanghebbenden open om een zienswijze in te dienen en eventueel bezwaar te maken.

Met (direct) omwonenden vindt ruim voor de start afstemming plaats over de bouw. Hierbij komen zaken zoals bijvoorbeeld de wijze van funderen, bouwverkeer, bouwrouting, afsluitingen, overlast, vooropnamen en de wijze van communicatie tijdens de bouw aan de orde.

Nawoord

De participatie is in goede sfeer verlopen. We zijn blij met de ideeën en vragen die zijn ingebracht. Ook de aangedragen aandachtspunten zorgen ervoor dat het plan bij de verdere uitwerking verder geoptimaliseerd kan worden.

We danken alle betrokkenen hartelijk voor hun inbreng.

Bijlage A. Uitnodigingsbrief omwonenden en omliggende bedrijven



Aan bewoners, eigenaren, ondernemers en huurders

Geachte heer/mevrouw,

Vorig jaar is het Ontwikkelkader voor het Havenkwartier in Rijswijk vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente heeft de ambitie dit gebied een impuls te geven en te transformeren naar een plek waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Het ontwikkelkader geeft richting aan die plannen.

Binnen deze richtlijnen zijn door de ontwikkelcombinatie Novaform-Downtown Developers en door VanWonen twee schetsontwerpen gemaakt voor respectievelijk Burgemeester Elsenlaan 325 en 329. Met deze brief nodigen we u van harte uit om deel te nemen aan het gezamenlijke participatie-traject voor deze beide locaties, om zo informatie te krijgen over de schetsplannen en mee te denken over de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. Het participatietraject wordt begeleid door Nathalie ten Have van Buro Vastgoed.

Denkt u mee?

We vinden het belangrijk om te weten wat voor u belangrijke aandachtspunten zijn en welke ideeën u heeft voor deze locaties. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van de hofjes en binnentuinen, duurzaamheid en de invulling van de commerciële ruimtes. Ook als u aandachtspunten of ideeën heeft over andere onderwerpen horen we dat natuurlijk graag. Met de inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden komen we zo tot de best mogelijke uitwerking van het plan. We gaan graag met u in gesprek!

Meld u aan voor de participatiebijeenkomst

Het participatietraject start op maandag 16 mei aanstaande met een bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst maken we kennis, lichten we het schetsontwerp toe, en vertellen we hoe het participatietraject verloopt. Ook zal de gemeente aanwezig zijn bij deze bijeenkomst. Uiteraard is er tijdens deze bijeenkomst de gelegenheid om vragen te stellen en uw eventuele aandachtspunten en ideeën te delen.

Wat?	Participatiebijeenkomst Burg. Elsenlaan 325 en 329
Wanneer?	Maandagavond 16 mei 2022 , ontvangst vanaf 19:00, einde ca. 21:00 uur
Waar?	De Loods, Treubstraat 25 - 31, 2288 EH Rijswijk



We vragen u zich uiterlijk maandag 9 mei 2022 aan te melden voor deze bijeenkomst via het mailloket contact@burgemeesterelsenlaan.nl, zodat wij de voorbereidingen met de locatie kunnen treffen. Graag ontvangen wij bij uw aanmelding uw naam, adres en het email adres waarop u bereikbaar bent.

Mocht u niet in de gelegenheid zijn om de bijeenkomsten bij te wonen, dan kunt u uw inbreng ook via het mailloket contact@burgemeesterelsenlaan.nl doorgeven. Wilt u liever een persoonlijk gesprek inplannen? Ook dat kunt u eenvoudig via dit mailloket regelen.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met Nathalie ten Have, via telefoonnummer 06-53815930 of via e-mail contact@burgemeesterelsenlaan.nl.

We kijken er naar uit om u te ontmoeten op 16 mei aanstaande!

Hartelijke groet,
Team Participatie Burgemeester Elsenlaan

VanWonen
Arthur Gerritsen

Novaform
Ronnie Maat

Downtown Developers
Ype Smith

Buro Vastgoed Participatie
Nathalie ten Have

Bijlage B. Verslag participatiebijeenkomst 16 mei 2022

VRAGEN EN ANTWOORDEN - PARTICIPATIE BIJEENKOMST 16 MEI 2022			
1	Verkeer	Vraag over het Ontwikkelkader Havenkwartier: De doorsteken op de Burg. Elsenlaan waardoor het gebied beter bereikbaar wordt, is dat alleen voor voetgangers of ook voor autoverkeer?	Reactie Henk Hartzema: Deze doorgangen zijn uitsluitend voor voetgangers en fietsers.
2	Aantal woningen	Vraag over het Ontwikkelkader Havenkwartier: Het totaal aantal woningen in het gebied is teruggebracht naar maximaal 2.500, de plannen die we nu al gezien hebben bevatten een groot percentage daarvan. Dit zou betekenen dat voor het grootste gedeelte van de oppervlakte nog slechts ca 400 woningen beschikbaar zijn. Dat zou betekenen dat er op een aantal plekken heel hoog gebouwd wordt en op een aantal plekken juist heel laag. Hoe zit dit? Wij vinden dat op zich prima, maar is er in deze tijd juist niet behoefte aan meer kleinere woningen?	Reactie Henk Hartzema: Dit sluit aan bij de visie dat we aan de randen van het gebied hoger willen bouwen en in het midden juist lager. Dat betekent dat de capaciteit in de lagere delen van het plangebied inderdaad flink omlaag gaat. Er zijn ook geen hoogte accenten in dit gebied. Hier komen dan ook de grotere woningen. Dat zien we eigenlijk al op de Landtong: dit gebied leent zich voor een ander type woning dan aan de hoofdverkeersader. Dat wil zeggen aan de buitenranden de meer compactere woningen en in het middengebied de grotere woningen. Als je dat allemaal bij elkaar optelt is dat een logische numerieke verhouding. Wat betreft de behoefte is dit aantal nu in de politiek af gekaart. Daar moeten wij het dus mee doen.
3	Groen	Vraag algemeen: Komen er binnentuinen of hofjes? Is het überhaupt mogelijk om in een nieuwbouwwijk te realiseren? Ik zie dat meer voor me in Voorburg of Oud-Rijswijk.	Reactie: We hebben ook een visie op biodiversiteit. Dat betekent dat niet elk gebouw zijn eigen dingetje bedenkt, maar dat door een ecooloog een plan is bedacht welke biotopen en doelsoorten realistisch zijn in het gebied en dat de plannen gaan bijdragen om dit te bestendigen. Alle groenstroken, tuinen en niet te vergeten ook het water gaat hieraan bijdragen.
4	Parkeren	Vraag Havenmeester: Met betrekking tot het parkeren voor de Havenmeester. Dat zit volgens mij in een gedeelte van de wijk dat later tot ontwikkeling komt, dus dat betekent dat dit pas in een latere fase gereed	Reactie: Er staat een parkeergarage die al gebruikt kan worden en die is al bereikbaar. Deze zal door de ontwikkelaar van de Havenmeester worden opgeknapt en verbeterd, maar we zorgen ervoor dat deze in de tussentijd gebruikt kan worden.
		is. Hoe wordt het parkeren in de tussentijd opgelost als het gebouw klaar is en het parkeren nog niet?	
5	Parkeren	Vraag algemeen: Er is aangegeven dat elk nieuw gebouw zelf het parkeren moet oplossen, maar dat lijkt nu voor een aantal gebouwen onvoldoende en moet er een aparte parkeergelegenheid komen. Wordt dit niet te druk met auto's op 1 plek?	Reactie: Dit is een grotere opgave dan alleen onze individuele plannen. Voor de totale ontwikkeling van fase 1 en 0 is gekeken hoe dit opgelost kan worden op een manier dat dit het minste druk geeft op het gebied. Elk project heeft vanwege de ligging in het plan te maken met andere verkeersstromen en verkeersdruk. Daarnaast is het ook zo dat er een hub wordt ontwikkeld, dat voor een aantal ontwikkelingen het parkeren voor een deel oplost. Dat zorgt ook voor minder verkeersdruk. Wat ook van belang is zijn de doelgroepen die voorzien zijn in de verschillende ontwikkelingen. Bij starters/jongeren is het percentage autobezit lager. Deelmobiliteit is in opkomst met auto's, maar zeker ook met scooters. Daar gaan we ook op inzetten. Kortom, naast de parkeeroplossingen binnen de afzonderlijke projecten wordt ingezet op een parkeerhub en deelmobiliteit. Dit alles zorgt ervoor dat het parkeren binnen de daarvoor gestelde normen valt.
6	Parkeren	Vraag algemeen: Deelfietsen en -scooters is een fantastisch plan, maar kunnen daar ook parkeervakken voor komen? Op dit moment is het al een probleem: ze staan overal.	Reactie: Bij de projecten zal als er deel-mobiliteitsoplossingen worden aangeboden, het parkeren hiervan in de eigen stallingsgarage worden opgelost. Het is een goed punt om hiervoor ook in de openbare ruimte aandacht voor te hebben en te kijken naar een integrale aanpak. Dat neemt niet weg dat niet verbonden partijen daarin soms lastig te sturen zijn en dat handhaving daarbij waarschijnlijk noodzakelijk zal zijn. Aanvullend is het nog goed om op te merken dat ook fietsen/scooters van bezoekers binnen de stallingsgarage wordt opgelost. Daar komt een separate fietsenstalling voor. Kortom, er wordt maximaal ingezet om alles binnen te parkeren.
7	Parkeren	Vraag Havenmeester: De parkeergarage aan de Steenplaetsstraat gaat gebruikt worden voor parkeren voor de Havenmeester heb ik begrepen en niet voor de 5 torens. Wat gebeurt er met het voorliggende kantoorpand, dat het zicht op de parkeergarage wegneemt (parkeergarage ligt achter dit kantoorpand.	Reactie Havenmeester: Dit kantoorgedeelte blijft voorlopig kantoor, daar zijn nu geen concrete plannen voor. Zoals de parkeergarage er nu bij staat is het naar onze positief dat deze achter het kantoorgebouw staat en wij zullen er straks goed naar kijken dat het netjes wordt.

8	Verkeer	Vraag: Hoe gaan jullie ervoor zorgen dat de bereikbaarheid en veiligheid straks, als de plannen door gaan, voor de bewoners en bedrijven goed gewaarborgd blijft? We merken nu al dat de bocht Handelskade/Koopmansstraat best onoverzichtelijk is.	Reactie: Dat is inderdaad een belangrijk punt. In de uitwerking van het plan en in het vergunnen van het plan, wordt er samen met de gemeente een veiligheidsplan en bouwplaats-inrichting gemaakt. Dat betekent ook dat je het laden en lossen vast moet gaan leggen met elkaar. Het is zeker goed om daarbij te kijken naar punten waar het nu al knelt, zodat straks ook gezeurd kan worden dat hier een goede oplossing voor komt tijdens de bouw. De regel is daarbij ook dat de bereikbaarheid van de bouwplaats nooit ten koste mag gaan van de bereikbaarheid van bedrijven en woningen. Tijdens het periodiek overleg met de gemeente is dit een van de belangrijkste thema's. We bekijken met elkaar hoe we de impact kunnen minimaliseren.
9	Verkeer	Vraag: Ik maak me zorgen over het verkeer aan onder andere de Burgemeester Elsenlaan en Klipperstraat. Het is op dit moment al een drama. Gelukkig heeft de gemeente al een aanpassing gedaan om het verkeer wat langzamer te laten rijden, maar er blijven zorgen over de snelheid van sommigen en daarnaast staat alles vast. Is daar ook rekening mee gehouden, want er komen zeker auto's bij.	Reactie: Er komen zeker meer auto's bij met het realiseren van de woningen. Het wordt dan drukker op de Elsenlaan, maar er is ook verkeer dat dan uitwijkt naar de Rotterdamsebaan of de Volmerlaan of toch maar een keer een ander vervoersmiddel neemt. We hebben uitgerekend dat er 7500 ritten per dag bijkomen maar er wijken ook 6500 ritten uit naar andere routes en dat betekent dat er dan 1000 ongeveer extra bij komen op de Burg. Elsenlaan. Dat is de berekening die door verkeersdeskundigen gemaakt is. Dan nog kan het drukker worden in de straat. Wij gaan betere verkeerslichten aanleggen aan de Burg. Elsenlaan, zodat je niet langer over de rit doet dan nu het geval is. Aan het eind van dit jaar wordt dit gerealiseerd. Daarnaast gaan we kijken hoe we doorgaand verkeer door de straten van het Havenkwartier (Havenstraat, Klipperstraat, Galjoenstraat) kunnen voorkomen. Dat moeten we nog goed met elkaar uitzoeken, ruim op tijd voor de eerste mensen komen wonen. Dit vraagstuk zullen we ook bespreken met de bedrijven, de mensen van de bomenbuurt, etc.
10	Doelgroep	Vraag: Wat wordt de verhouding koop/huur?	Reactie Urbanparks: Het is zeer waarschijnlijk dat het allemaal huur wordt. Natuurlijk is de doorlooptijd nog lang en dat betekent dat er altijd zaken kunnen wijzigen, maar zeer waarschijnlijk wordt het volledig huur. Reactie Havenmeester: Wij zijn nog niet zo stellig, het ligt op dit moment nog niet vast. Het product dat we in gedachte hebben kan eigenlijk zowel voor de koop als voor verhuur. Het is nu nog iets te vroeg om daar nu al
			een antwoord op te geven. Het is vooral belangrijk om verschillende doelgroepen te faciliteren. Reactie gemeente: In het ontwikkelkader is de verhouding huur/koop wel vastgelegd en daar wordt aan vastgehouden. De gemeente zal dit monitoren. Dat zijn we momenteel in samenspraak met de ontwikkelaars aan het finetunen.
11	Bedrijfsruimte/ Verkeer	Vraag UrbanParks: Er wordt gesproken over bedrijfsruimten binnen het project, maar wat kan er komen? Daarnaast de vraag hoe gekeken wordt naar laden/lossen en bereikbaarheid voor busjes voor de bedrijfsruimten. Maar ook bestelbusjes. Ik zie daar niets over in de openbare ruimte, dus ik ben benieuwd hoe daar over gesproken wordt?	Reactie: Er komen een commerciële ruimten en de definitie daarvan moet in overleg met de gemeente vastgesteld worden. Het moet er wel komen, want er was werk en dat moet weer een plaats krijgen. Dit is een vraag die de komende tijd ingevuld zal worden en aan de hand daarvan zal dan ook de bijbehorende verkeersinrichting worden vastgesteld.
12	Bestaande woningen	Vraag: Wij als buurtbewoners vragen ons af hoelang wij nog kunnen wonen in onze woningen? Is er een indicatie te geven hoe lang de woningen (Havenstraat, Klipperstraat, Galjoenstraat, Handelskade) nog blijven staan?	Reactie gemeente: Het zijn de woningen van Rijswijk Wonen, dus het is aan hen om hier antwoord op te geven. We hebben uiteraard contact met deze partij, maar weten hier op dit moment niks van.
13	Parkeren	Vraag UrbanParks: Is het al duidelijk of de ingang van de parkeergarage onder de 5 woontorens aan de Koopmansstraat of Burg. Elsenlaan komt?	Reactie UrbanParks: Deze komt aan de Koopmansstraat.
14	Doelgroep	Vraag UrbanParks: U geeft aan dat het project UrbanParks 100% huur wordt. Dan lijkt dat een mooi project te worden voor een woon-zorg zone, zoals de gemeente dat graag ziet, zodat in de plint dat soort dienstverlening kan komen. Ik denk dat daar een kans ligt.	Reactie: Dank voor uw suggestie. Dit nemen we mee in de zoektocht, afwegingen en analyse die we maken voor de commerciële ruimtes, waar dit ook een invulling voor kan zijn. We zullen hierover ook met de gemeente in gesprek gaan en kijken of dit passend zou kunnen zijn.