



Verslag inloopbijeenkomst 18 oktober 2022

Sijthoff locatie – Havenkwartier Rijswijk

1. Inleiding

Op 3 november 2021 ging het participatietraject voor de Sijthoff locatie binnen het plangebied Havenkwartier Rijswijk van start. Tijdens een tweetal bijeenkomsten, door middel van het contactformulier op de participatiewebsite en via een online enquête, hebben belanghebbenden en geïnteresseerden ideeën en zorgpunten gedeeld. Van dit participatietraject is een verslag opgemaakt dat op de participatiewebsite www.sijthofflocatie.nl is te lezen. De ontwikkelaar en architect hebben de ontvangen inbreng in overleg met de gemeente vervolgens onderzocht en afgewogen. Met de uitkomsten is het ontwerp voor de Sijthoff locatie daarna een stap verder gebracht.

Ook is er voor de Sijthoff locatie in mei van dit jaar een intentie-overeenkomst getekend met de gemeente, waarin de ambitie wordt uitgesproken om op de plannen voor de Sijthoff locatie te realiseren. Mede door de inbreng van de participatie zijn er in overleg met de gemeente nadien nog enkele wijzigingen doorgevoerd in het structuurontwerp voor de locatie. Dat betreft onder andere een aanpassing ten aanzien van de positionering van de hoogbouw aan de Vliet-zone, waardoor een betere beleving en een gunstiger wind-klimaat aan de Vliet-zone ontstaat. Daarnaast is een van de vleugelgebouwen verwijderd in het ontwerp, waardoor er meer ruimte ontstaat rond het binnenwater en tot slot is er een vergroening van de parkeer-voorziening ingepast. Ook de architectuur is inmiddels een grote stap verder gebracht.

Moties

Het participatietraject Sijthoff locatie staat niet op zichzelf en moet in samenhang gezien worden met de stappen en participatiemomenten die de afgelopen jaren door de gemeente zijn gezet voorafgaand aan de vaststelling van het ontwikkelkader Havenkwartier in maart 2021. Bij de vaststelling van dit ontwikkelkader zijn een aantal moties aangenomen die van belang zijn voor de Sijthoff locatie. Deze moties staan in bijlage 1 van dit verslag. Het huidige structuurontwerp geldt eveneens als reactie op deze moties. De beoordeling hiervan zal op korte termijn in de Raad plaatsvinden.

Op 18 oktober jongstleden is een inloopbijeenkomst georganiseerd om omwonenden en belangstellenden te informeren over bovengenoemde wijzigingen. In 4 groepen is een rondje gemaakt langs panelen met daarop de wijzigingen die in het ontwerp zijn aangebracht, het groen ontwerp en de 3D concept beelden. Deelnemers hadden de gelegenheid om inbreng te delen op deze plannen en vragen te stellen. Dit document is het verslag van deze inloopavond.

2. Opzet en deelnemers inloopavond

Om het gesprek aan te kunnen gaan en direct op vragen te kunnen reageren, hebben we ervoor gekozen deze bijeenkomst te organiseren in de vorm van een inloopavond. Deelnemers konden zich aanmelden voor een tijdsblok, om zo de deelnemers te spreiden. Per groep is in 30 minuten langs panelen met daarop informatie gelopen, die door het ontwikkelteam werden toegelicht. Bij elk paneel was ruimte voor het stellen van vragen en het inbrengen van reacties. Daarnaast waren er formulieren aanwezig om aanvullende vragen en/of een reactie in te brengen. Tot slot zijn alle deelnemers geïnformeerd tijdens de inloopavond, in de nieuwsbrief en op de website dat ook dit keer reacties en vragen ook online ingebracht konden worden, tot en met 24 oktober.

Voor de inloopavond zijn de volgende kanalen ingezet om omwonenden en belanghebbenden uit te nodigen:

- Nieuwsbriefbestand 120 emailadressen, opgebouwd tijdens het eerder doorlopen participatietraject
- Deelnemers aan eerdere participatiebijeenkomsten (voor zover niet aangemeld voor de nieuwsbrief)
- Aankondiging en aanmelding website: 202 bezoekers vanaf melding website
- Vermelding op projectpagina en nieuwsitem op de website van de gemeente

Voor de inloopavond hebben 45 deelnemers zich aangemeld, waarvan er 31 daadwerkelijk hebben deelgenomen. Aanwezig waren:

- 14 omwonenden
- 11 woningzoekenden
- 6 ondernemers

3. Ontvangen inbreng

De reacties tijdens de inloopavond waren overwegend positief. Het merendeel van de deelnemers was van mening dat er goede aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van het eerder doorlopen participatietraject. Deze deelnemers waren ook enthousiast over het huidige ontwerp van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Hierover zijn veel complimenten ontvangen.

Van enkele omwonenden hebben we kritische reacties ontvangen, met name over de hoogte en de omvang van de bebouwing en de impact daarvan op het woongenot. Alle ingebrachte punten zijn hieronder weergegeven met daarbij een reactie van het ontwikkelteam.

Verkeer en parkeren

Inbreng: ingang parkeergarage

De ingang van de parkeergarage is in de plannen aan de Limpbergstraat gesitueerd. Daar is veel verkeer en bedrijvigheid met ook docks recht tegenover de ingang. Is het geen optie om de inrit van de parkeergarage aan de van Benthemlaan te plaatsen? Het verkeer naar de EPO is immers tegenovergesteld.

Reactie ontwikkelteam

Deze opmerking is begrijpelijk en heeft onze aandacht. De inrit ligt voor zover we nu kunnen beoordelen schuin tegenover de loading docks van Soprema Center Rijswijk. Het indraaien van vrachtauto's zal achterwaarts zijn, komend vanuit zuidwestelijke richting. Dit zit het naar het westen uitrijdende verkeer vanuit de parkeergarage van Sijthoffpark niet direct in de weg. De definitieve positie van de entree in relatie tot de bestaande bebouwing heeft onze aandacht en zal aan de hand van rijcurves nader worden onderzocht in overleg met verkeerskundigen van de gemeente.

Het is niet wenselijk de inrit van de parkeergarage aan de Van Benthemlaan te situeren, juist vanwege de ontsluiting van de parkeergarage van het EPO en het hotel. Dit geeft te veel verkeersdruk op de Van Benthemlaan.

Inbreng: verkeersdruk

Er zijn nog steeds twijfels over de bereikbaarheid en de afhandeling van het verkeer. Het meeste verkeer naar de locatie zal voornamelijk via het kruispunt op de Veraartlaan, Limpergstraat zijn. De afslag naar de Limpergstraat is dusdanig kort en zal daarom onvoldoende zijn voor de afwikkeling van het verkeer. Daarnaast loopt deze route op dit moment al helemaal over met verkeer en dat zal na ontwikkeling van de Sijthoff locatie alleen maar erger worden.

Reactie ontwikkelteam

Deze zorg wordt doorgezet naar de gemeente; in eerdere trajecten is dit punt ook naar voren gekomen en het heeft de aandacht van de gemeente.

Bebouwing

Inbreng: bebouwing 10 lagen langs De Vliet

Grote impact van blok van 10 verdiepingen aan Jaagpad/De Vliet. Is het mogelijk om hier het gebouw ook een stuk terug te leggen op de plint (gunstiger windklimaat en minder massale uitstraling naar De Vliet)

Reactie ontwikkelteam

De impact van de opbouw van 5 lagen boven de Rijswijkse Hoogte aan de Vliet is gering vanwege de bomenrij tussen Jaagpad en deze bebouwing. Het is juist de wens om deze bebouwing aan de Vlietzone gezicht van het Havenkwartier naar de omgeving te laten zijn (zie Beeldkwaliteitsplan 2.3 Vlietzone) In het ensemble van bebouwing aan de Vliet speelt de combinatie van de Rijswijkse hoogte, aangevuld met hogere accenten. Zowel links als rechts van de Doorsteek zijn dus hogere accenten wenselijk en gevraagd vanuit het Beeldkwaliteitplan. De bescheiden hoogte van 7 en 10 lagen blijven ruim onder het bestaande Sijthoffgebouw waarmee ze dit ensemble aan de Vliet vormen.

Inbreng: impact op woongenot

Bezwaar tegen bouwmassa, bouwhoogte en aantal woningen. Dit heeft impact op het woongenot van direct omwonenden door onder andere schaduwslag, windklimaat, druk op omgeving door forse toename bewoners in relatief klein gebied en het belemmeren van het uitzicht.

Reactie ontwikkelteam

In het eerdere participatietraject zijn deze punten ook naar voren gekomen. De hoogte accenten en aantallen woningen zijn vastgelegd in het Ontwikkelkader, op basis waarvan

de plannen verder zijn uitgewerkt. Er is daarbij uitvoerig onderzoek gedaan naar de meest optimale vormgeving en bouwmassa. Daarnaast zijn de posities van de woontorens door middel van onder andere bezonnings- en windhinderonderzoeken nader onderzocht en verbeterd. Uiteraard is er bij de ontwikkelaar begrip voor de bezwaren van hoogbouw en de verblijfskwaliteit voor de bestaande omgeving in nabijheid van de hoogste toren. In reactie hierop is de verblijfskwaliteit een belangrijk thema in de verdere planuitwerking geweest. Naar aanleiding hiervan is de positie van de hoogste toren aan de Vliet in relatie tot de positie op de plint in de planuitwerking verder onderzocht. Door de hoogste toren op deze plint aan de Vliet 20 meter in de richting van het EPO gebouw te verplaatsen, wordt aan de bezwaren van omwonenden tegemoetgekomen en tegelijkertijd meer ruimte aan de Vliet gegeven. De hoogste toren staat nu niet meer aan de Vliet, maar aan de doorsteek. Door slanker en dunner maken van de hoogste torens en het afbouwen van de toren aan de havenzijde wordt de impact van de bouwmassa en de schaduwslag verminderd. De verplaatsing heeft ook voor het windklimaat aan de Vliet positieve gevolgen.

Inbreng: aantal woningen

Er is een beperkt aantal woningen over voor fase 2, terwijl de oppervlakte daarvan relatief groot is. Is dit een correcte verdeling en wordt dat geen vreemd beeld wat betreft woningtypologie naast de hoogbouw? Kan de verdeling heroverwogen worden?

Reactie ontwikkelteam

De gemeente heeft een regierol ten aanzien van de ontwikkelingen in het Havenkwartier. Dit punt zullen wij bij de gemeente neerleggen.

Inbreng: visie fase 2

In de beelden van de visie voor het Havenkwartier, wordt het binnenwater in fase 2 'doorgetrokken' over de percelen van bestaande bedrijven heen.

Reactie ontwikkelteam

Het betreft hier een gebiedsvisie voor fase 2. Dit punt zullen wij bij de gemeente neerleggen.

Commerciële ruimten

Inbreng: onvoldoende bedrijvigheid

Te weinig bedrijvigheid in de plannen: voorkeur dat de gehele plint van de buitenrand een bedrijfsmatige bestemming krijgt.

Reactie ontwikkelteam

Het huidige al heel lang leegstaande Sijthoffgebouw kan niet buiten beschouwing te worden gelaten waar het gaat om toevoegen van bedrijvigheid in het Havenkwartier. Door transformatie wordt ca. 6.800m² bedrijvigheid in het Sijthoff gebouw toegevoegd. Daarboven nog ca. 4.000m² op de BG aan hotel verwante horeca op begane grond en 10.000m² hotel op de verdiepingen 1 t/m 4. In de plint van de nieuwbouw wordt totaal 1.850m² bedrijvigheid toegevoegd. Totaal dus ca. 22.650m² aan bedrijvigheid (niet wonen functies). Het hotel is van positieve invloed op het totale Havenkwartier waar het gaat over toeleveranciers en diensten. In de oorspronkelijke plannen van de nieuwbouw was een buurtsupermarkt opgenomen van ca. 950 m². De gemeente heeft echter de wens om deze functie meer centraal in het Havenkwartier onder te brengen. Vooralnog is ter vervanging van deze commerciële functie een combinatie van wonen en werken in de plint voorzien,

zodat het totaal aan m2 bedrijvigheid nagenoeg intact blijft. Gezien de bestaande bedrijvigheid in de Limpergstraat is het vervallen van de supermarkt ook als een positieve ontwikkeling aan te merken. Dit betekent dat er minder verkeersaantrekkende bewegingen zullen zijn. Alleen bedrijvigheid in de plint is vanuit het Beeldkwaliteitsplan ongewenst. De plint dient ook in de avonduren een aantrekkelijk openbaar gebied op te leveren.

Veiligheid

Inbreng: veiligheid langs De Vliet

Strook langs De Vliet is nu onveilig; er is geen of onvoldoende controle vanuit de gemeente.

Reactie ontwikkelteam

Dit punt zullen wij neerleggen bij de gemeente. Wellicht is er een mogelijkheid om de bosschages te snoeien.

Algemeen

Inbreng: participatie

Onvoldoende ruimte ervaren om inbreng te delen tijdens de inloopavond, waardoor er meer sprake was van informeren dan raadplegen. Ook zouden verschillende vormen van reactie gestimuleerd kunnen worden, bijvoorbeeld door briefjes neer te leggen waarop mensen kunnen reageren en door een bord neer te zetten waarop mensen hun opmerkingen kwijt kunnen.

Reactie

Zowel bij de start van de presentaties, tijdens en aan het einde van de rondgang langs de panelen is er meerdere keren gevraagd om reacties. Daarnaast is gewezen op reactieformulieren bij de uitgang en is geattendeerd op de mogelijkheid om online via de website vragen te stellen en inbreng te delen. De gepresenteerde panelen zijn hiertoe ook op de participatie website geplaatst.

4. Vervolgstappen

Aan de hand van het huidige ontwerp zal er binnen de gemeente besluitvorming plaatsvinden of de ingediende moties hiermee voldoende zijn afgedaan. Indien dit het geval is, worden de plannen verder uitgewerkt en zal in een volgende stap besluitvorming binnen de gemeente plaatsvinden of de procedures worden opgestart voor een bestemmingsplanwijziging voor de Sijthoff locatie.

De tijdens de inloopavond gepresenteerde panelen zijn op de participatiewebsite www.sijthofflocatie.nl in te zien.

Bijlage 1 - Motie D66 en CDA Verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen

Verzoekt het college:

1. Bij de uitwerking van het voorontwerp van de Sijthoff locatie met de projectontwikkelaar te bezien of de hoge toren in de hoek aan het Jaagpad kan worden omgewisseld met één van de lagere torens op deze locatie, **waarbij zon- en windstudies betrokken** worden om **windhinder** op straatniveau zo veel mogelijk te **voorkomen** en het **aantal zonuren in het gebied te maximaliseren**;
2. Bij de ontwikkeling van hoogbouw – en dan met name de woontorens op het Sijthofterrein – alleen ontwerpen met **architectonische allure** en een **ranke uitstraling** in aanmerking te laten komen voor bestemmingsplanwijziging;
3. En tot slot **maatregelen** te nemen **tegen geluidsoverlast** en **stimuleren van schone lucht**.