

Beantwoording schriftelijk ingediende vragen voor het Forum Samenleving, 11 maart 2025, inzake voorstel Herontwikkeling locatie Marimbahal (RV 25-016)

In het forum van 11 maart 2025 heeft wethouder Bentvelzen de vragen beantwoord die vooraf schriftelijk zijn ingediend. Daarbij heeft ze ook aangegeven de beantwoording aan de raad toe te zenden, voorafgaand aan de raad.

Vragen van de fractie Beter voor Rijswijk

1. Om een Zoetermeertje 2.0 te voorkomen is de hal minimaal tussen de 7-9 meter hoog zoals nodig is bij wedstrijdsport? Zo nee, kan er minimaal met 8 meter rekening worden gehouden? Zo dat we later niet voor extra kosten opdraaien.

Antwoord:

In het Programma van Eisen (PVE) van de sportzaal zal een minimale hoogte tussen de 7-en 9 meter staan en dit zal als eis in de aanbesteding opgenomen worden

2. Er is een stadpark ingetekend aan de voorkant van het waldhoornplein, zijn deze paden die nu ingetekend staan en grasveldjes stevig genoeg voor de hulpdiensten? Zo nee, waarom word er dan voor dit park gekozen?

Antwoord:

De inrichtingen bij de scenario's zijn eerste schetsen. Straks in de uitgewerkte schets zal de uitwerking ook aan de eisen voor hulpdiensten voldoen. Dit kan bijvoorbeeld door onder het gras sterke grastegels te leggen.

3. In het laatste forum werd er gesproken dat er eventueel subsidie was voor de kunstmuur, daar is alleen niks over terug te lezen. Betekend dat er geen subsidie gevonden is om deze te bekostigen?

Antwoord:

De subsidiemogelijkheden zijn beperkt. Uit een eerste inventarisatie lijkt de provincie geen optie. Andere fondsen bieden wellicht beperkte mogelijkheden. Eén van de beperkingen is dat het kunstwerk weliswaar op een voorlopige lijst van het RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) staat maar nog niet is aangewezen als monument.

Vragen van de fractie CDA

1. *Zijn er in het voorkeursscenario 3 van de raad twee maatschappelijke voorzieningen, een bij de Marimbahal en een door dat de Akker en GSR hun gymzaal niet meer nodig hebben?*

Antwoord:

In alle scenario's (dus ook voorkeursscenario 3) wordt ervan uitgegaan dat de Akker en GSR sporten in de nieuwe sportaccommodatie op de Marimbahallocatie. Dit is ook nodig om de sportzaal/vergroete sportzaal voldoende bezetting te geven, dus noodzakelijk voor de exploitatie.

2. *Kunnen de scholen in de andere twee scenario's geen gebruik maken van de sporthal?*

Antwoord:

Ook in de andere twee scenario's maken de scholen gebruik van de nieuwe sportaccommodatie op de Marimbahallocatie.

3. *Waarom is er alleen bij scenario motie met inpassing kunstwerk een groene ruimte tussen nieuwbouw en bestaande bouw? Komt dat door de trafo?*

Antwoord:

De locatie van de nieuwbouw in voorkeursscenario 3 ligt een stukje van het water af. In voorkeursscenario 3 wordt de groene ruimte in twee verdeeld: een deel komt langs het water te liggen, dat een rondje singel mogelijk maakt en zichtrelaties tussen wijken doet ontstaan. Het andere deel/overige groene ruimte komt in dit scenario tussen de bebouwing. Zie groene cirkels:



In scenario motie met inpassing van kunstwerk is geen groen mogelijk tussen water en nieuwbouw en ligt de groene ruimte geheel tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw.

4. *Kunt u aangeven hoe het overzicht grondexploitatie per scenario eruit gaat zien als alle woningen in de scenario's dus, 30,40 en 40,middenhuur worden en hoe dit overzicht eruit gaat zien als hier allemaal koopwoningen voor de middeninkomens komen.*

Antwoord:

Vooropgesteld, we hebben te maken met één geïntegreerd gebouw waarin meerdere functies zijn ondergebracht. In de berekeningen is voor de functie wonen voor alle woningen uitgegaan van huur. Dit mede ingegeven door het feit dat sociale huur normaliter belegd is bij een toegelaten instelling (woningcorporatie) en alles in de huur beter aansluit in het beheer en onderhoud dan deels huur en deels koop. Neemt niet weg dat ook huur en koop goed samen kunnen gaan. Verder zij opgemerkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen mede wordt bepaald door programma. Koop vraagt meer parkeerplaatsen. De grondwaarde voor middeldure koop is hoger dan voor middeldure huur. De grondwaarde voor middeldure huur is hoger dan voor sociale huur.

In bij overzicht is het gevraagde antwoord op de vraag weergegeven.

Voorkeursscenario raad (Scenario A)

Scenario	voorkeurs scenario	voorkeurs scenario	voorkeurs scenario	voorkeurs scenario
SH = Sociale Huur	raad	raad	raad	raad
MH = Middeldure Huur	in voorstel	variant wissel	variant MH	variant MK
MK = Middeldure Koop				
Type woningen	20 SH, 10 MH	10SH, 20MH	30 MH	30 MK
Opbrengsten				
Gronduitgifte	880.000	930.000	980.000	1.450.000
Kosten				
Totaal kosten	1.480.000	1.480.000	1.480.000	1.480.000
Saldo grondexploitatie	-600.000	-550.000	-500.000	-30.000

Scenario motie raad (Scenario B)

Scenario	scenario	scenario	scenario
SH = Sociale Huur	motie	motie	motie
MH = Middeldure Huur	raad	raad	raad
MK = Middeldure Koop	in voorstel	variant MH	variant MK
Type woningen	20 SH, 20 MH	40MH	40 MK
Opbrengsten			
Gronduitgifte	1.340.000	1.440.000	2.070.000
Kosten			
Totaal kosten	1.760.000	1.760.000	1.760.000
Saldo grondexploitatie	-420.000	-320.000	310.000

Scenario motie raad met behoud kunstwerk (Scenario C)

Scenario	motie raad	motie raad	motie raad
SH = Sociale Huur	behoud	behoud	behoud
MH = Middeldure Huur	kunstwerk	kunstwerk	kunstwerk
MK = Middeldure Koop	in voorstel	variant MH	variant MK
Type woningen	20 SH, 20 MK	40 MH	40 MK
Opbrengsten			
Gronduitgifte	1.340.000	1.440.000	2.070.000
Kosten			
Totaal kosten	1.910.000	1.910.000	1.910.000
Saldo grondexploitatie	-570.000	-470.000	160.000

5. Kunt u ook aangeven wat het effect van antwoorden op vraag 4 is op de jaarlijkse exploitatiekosten?

Antwoord:

Het antwoord op vraag 4 heeft geen effect op de jaarlijkse exploitatiekosten van de sportzaal. De grondkosten onder de sportzaal wordt bepaald conform de Grondprijzenbrief 2024 door het aantal m² bvo en dit aantal m² verandert niet.

Vragen van de fractie WIJ.Rijswijk

Bijlage A pagina 6:

Om de Admiraal Helfrichsingel veiliger te maken voor fietsers, verandert hier het haaksparkeren naar langsparkeren. Op het Waldhoornplein maken een aantal parkeerplaatsen ruimte voor bredere voetpaden, zodat ook mensen met een kinderwagen, rolstoel of met een rollator prettig en veilig door het gebied kunnen lopen. Het voetpad aan de Admiraal Helfrichsingel gaat begeleid worden met bomen. De straat krijgt hierdoor een fijnere uitstraling en wordt minder heet op warme dagen. Ook op het Waldhoornplein zelf komen meer hagen, struiken en bomen: meer allure, meer koelte, goed voor het opvangen van regenwater, goed voor de stadsnatuur en maakt het plein prettiger om er te verblijven.

Vraag: Gaat dit ten koste van reeds bestaande parkeerplaatsen? Ook al wordt er onder de beoogde nieuwe hal een parkeergarage gerealiseerd is het niet wenselijk dat er bovengrond parkeerplaatsen verloren gaan.

Antwoord:

Het is correct dat er parkeerplaatsen verdwijnen bij vergroening. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken en ruimtelijke kwaliteit toe te kunnen voegen wordt parkeercapaciteit die nu niet wordt gebruikt ingezet voor ruimtelijke kwaliteit.

De huidige viskraam kan centraal op het Waldhoornplein komen, zodat het plein extra levendigheid krijgt. Het plein waar mensen elkaar kunnen treffen, met een visje. De exacte locatie wordt nog met de eigenaar van de viskraam bepaald. Meerdere opties zijn mogelijk.

Vraag: Is de eigenaar reeds op de hoogte? Wat is er besproken en wie draait voor de kosten van de verplaatsting op?

Antwoord:

De eigenaar is vorig jaar op de hoogte gesteld van de herontwikkeling van de Marimbahallocatie. De eigenaar is niet op de hoogte gesteld van het voorliggende raadsvoorstel. De verdeling van de eventuele kosten is onderwerp van gesprek tussen gemeente en eigenaar.

Bijlage A pagina 9:

Het voorkeursscenario 3 betreft een multifunctioneel gebouw met de volgende functies (zie ook afbeelding hiernaast met de verschillende functies in kleuren):

- Een sportzaal van 22 bij 28 meter met bijbehorende ruimten zoals kleedkamers en bergingen voor toestellen;
- Een andere maatschappelijke voorziening, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpost of een activiteitencentrum;
- Wonen. Met op de begane grond de entree met een trappenhuis en lift en een gezamenlijk berging voor fietsen, scootmobiel etc. De woningen zelf bevinden zich op de verdiepingen, 20 sociale huurwoningen en 10 middeldure woningen.

Vraag: Om een meer sluitende Grondexploitatie te krijgen, is het dan niet verstandiger om de verhouding sociale huur en middenhuur om te wisselen? Wat zullen dan de implicaties op de GREX zijn?

Antwoord:

In onderstaande tabel is een doorrekening gemaakt van het soort woningen en het effect daarvan op de grondexploitatie voor het voorkeursscenario raad (scenario A).

Scenario	voorkeurs	voorkeurs	voorkeurs	voorkeurs
SH = Sociale Huur	scenario	scenario	scenario	scenario
MH = Middeldure Huur	raad	raad	raad	raad
MK = Middeldure Koop	in voorstel	variant wissel	variant MH	variant MK
Type woningen	20 SH, 10 MH	10SH, 20MH	30 MH	30 MK
Opbrengsten				
Gronduitgifte	880.000	930.000	980.000	1.450.000
Kosten				
Totaal kosten	1.480.000	1.480.000	1.480.000	1.480.000
Saldo grondexploitatie	-600.000	-550.000	-500.000	-30.000

In de huidige situatie is er een overschot aan autoparkeerplaatsen. Dit overschot maakt het mogelijk dat er in dezelfde publieke ruimte voldoende ruimte beschikbaar is voor vergroening, 30 nieuwe woningen in zes bouwlagen, een sportzaal en andere maatschappelijke voorzieningen. Zes dagen per week zal het parkeren in dit scenario probleemloos verlopen. Op zaterdag daarentegen zal er echter sprake zijn van parkeeroverlast, door onder andere bezoekers van Bogaard stadscentrum, die hier gratis parkeren. De piek op de zaterdag kan worden voorkomen door betaald parkeren uit te breiden in lijn met de ambities in de kadernota.

Vraag: *Waarom betaald parkeren? Gaat nu al reeds jaren goed, waarom niet eerst monitoren en waarnemen voordat betaald parkeren wordt ingevoerd? Eenmaal ingevoerd is het terug draaien veeeeel ingewikkelder dan even wachten met invoeren.*

Antwoord:

Door de toevoeging van het programma ontstaan er mogelijke problemen op de zaterdag avond, door bezoekers die geen bestemming hebben in deze woonwijk. Daarbij hebben we in de kadernota voor de begroting ook opgenomen dat bij gebiedsontwikkelingen we betaald parkeren invoeren en met de ontwikkeling van de Admiraal Hellfrichsingel en de Marimbahal ligt de uitbreiding van betaald parkeren in de muziekbuurt in lijn met dit besluit.

Pagina 12:

Vraag: *Wordt gesproken over 20 sociaal en 20 middenhuur, op pagina 9 5.1 over 20 sociaal en 10 middenhuur, welk van de 2 is juist in deze?*

Antwoord:

De tekst van 5.1 op pagina 9 gaat het over scenario A; op pagina 12 gaat het om het scenario B. Het gaat met andere woorden om twee verschillende scenario's met ieder een afwijkend programma.