

Beantwoording raadsvragen Forum 28 mei 2020

Wij. Rijswijk

Beantwoording IB 20 058 Participatie Pasgeld

Bij Pasgeld West hadden inwoners het gevoel dat er teveel naar de projectontwikkelaars werd geluisterd en dat er te weinig gehoor werd gegeven aan de mening van omwonenden.

1. Zijn alle partijen gelijkwaardig in het geplande participatieproces? Hoe garandeert de wethouder dat?

In een Discussienota (penvoerder is de gemeente) leggen partijen met elkaar vast hoe de participatie eruit komt te zien, thema's, inbreng van partijen, etc. Daarmee wordt op gelijkwaardige manier gehoor gegeven aan ieders mening. Hiervoor dient de Consultatieronde, voorafgaand aan de bredere Participatie. De Discussienota gaat naar de raad.

2. Bij stap 4 wordt gesproken over "meedenken en meepraten". Wat Wij. betreft tillen we de participatie naar een hoger niveau en zou meebeslissen het doel moeten zijn. Is de wethouder dit met ons eens?

Het betreft een consensus model met gelijkwaardige partijen om tot een optimaal haalbaar plan te komen of varianten daarop. De uiteindelijke beslissing over de invulling van het gebied ligt bij de raad.

3. Is er een open startpunt? Dat willen zeggen, is niet of zo min mogelijk bouwen in Pasgeld Oost ook een mogelijke uitkomst van participatie?

Als vertrekpunt en kader dienen de uitgangspunten in het participatievoorstel.

4. Kan de wethouder toezeggen dat Synchron niet het bestemmingsplan gaat leiden (zoals aangegeven in de tekst van de GREX)?

Ja.

PvdA

Beantwoording IB 20 058 (B) Participatievoorstel Pasgeld

Uitgangspunten (5.3) kan fungeren als een harnas en niet als vertrekpunt. Worden de inwoners daarmee niet opgezadeld met eerder verliezen uit de Grondexploitatie? Hoeveel vrijheid krijgen de participanten om bijvoorbeeld op het gebied "financiële kader grondexploitatie Sion 't Haantje?

Het zijn uitgangspunten. Dit zijn met name zaken die bestuurlijk zijn vastgesteld. Hoeveel, op welke thema's en wat de consequenties zijn van bepaalde keuzes wordt tijdens de consultatie verkend. Hieraan nemen bewoners, ontwikkelaars en de gemeente deel.

Beantwoording IB 20 063 Reactie op brief raadsleden in verband met IB 20 032

1. Klopt het dat huidige regio-afspraken voor ondergrens sociale woningbouw (DEAB) nog steeds 30% van het totale aanbod woningen is voor Rijswijk?

Nee, deze ondergrens qua percentage sociaal in de nieuwbouw is niet meer aan de orde.

2. Klopt het dat we nog met 500 (DAEB) woningen achter lopen uit eerdere verplichtingen?

Nee, zo kan dat niet gesteld worden. Het Convenant Gaten dichten in Haaglanden 2017 – 2026 gaf voor elke gemeente een opgave sociale woningbouw te realiseren uiterlijk in 2025,

dus op dit moment is er nog geen sprake van achterlopen. Dit Convenant blijft voor ons leidend tot aan de vaststelling van de (regionale) Nieuwe Woningmarktafspraken.

3. Klopt het dat uit de “Presentatie Nieuwe woningmarkt afspraken Haaglanden” (10 maart 2020) voor nieuwe ontwikkelingen vertrekpunt voor Rijswijk is 22% betaalbare woningen in de lage categorieën (DEAB) en Koop onder de 180K€ is?

Nee, uitgangspunt is dat Rijswijk met haar doelgroepen voorraad mag zakken naar 48 procent. Onder de doelgroepen voorraad vallen alle DAEB woningen van de corporaties, alle particuliere huurwoningen met een huur tot € 719 en alle koopwoningen met WOZ waarde tot € 180.000.

4. Bedoeld dat dat het gemiddelde is voor alle bouwontwikkeling die we nu gaan organiseren? Nee, bij de nieuwe afspraken gaat het om aantallen, niet om percentages.

5. Klopt dat zolang er geen nieuwe regio afspraken zijn die ondergrens van 30% nog afgesproken is?

Nee, zie antwoord bij de eerste vraag.

IB 20058, proces Pasgeld, graag agenderen voor het aankomende forum.

Staat op de agenda voor forum van 9 juni.

D66

Rijswijk-Buiten: een prachtige wijk, blijft dat zo en zijn we ambitieus en kundig genoeg?

Vanuit financieel risico heeft D66 Rijswijk in de grondontwikkeling altijd risico gezien. Het in eigen beheer hebben levert daarbij een extra probleem op. Die hebben zich gerealiseerd en blijft nog doorspelen. Met de ontwikkeling van de wijk is D66 Rijswijk tevreden. Voor D66 Rijswijk staat de lange termijn en zorgvuldigheid richting de ontwikkeling van de nieuwe wijk voorop. Korte termijn maximaliseren van de opbrengst, of zo klein mogelijk verlies is niet onze insteek. Het gaat over de toekomst van heel Rijswijk en het lange termijn beeld. Gezonde financiën op langere termijn houden ook rekening met de leefbaarheid in en van de wijk. Daarbij vinden belangrijk:

- Het behoud van het karakter van de wijk
- Het aansluiten op het karakter en de beleving van Rijswijk
- Het bieden van mogelijkheden voor mensen die op zoek zijn naar midden-huur in een groene stedelijke omgeving.
- Het bieden van doorgroeimogelijkheden voor gezinnen in Rijswijk
- Het zorgen voor comfortabel wonen voor ouderen in Rijswijk
- En het voorkomen van een binnenstad-verstedelijking / verstopping van een meer groen stedelijk gelegen wijk. Niet dertien in een dozijn Vinex met parkeergarages met tralies en kolossen van appartementen complexen.

Daar zien we nog kansen:

- Keuzes voor doelgroepen nog onduidelijk: er zijn meer doelgroepen dan benoemt – gaat ook om soort bouw, appartement is voor jong en oud. Kan de wethouder aangeven voor welke doelgroepen niet wordt gebouwd? En hoe hij er tegenaan kijkt dat jongeren én ouderen in 0-treden / drempelloze woningen willen wonen én in dit gebied? Kunnen we daar wel zo op sturen?

De verhouding gestapeld/grondgebonden en samenstelling van het woningbouwprogramma zijn variabelen die van invloed zijn op het resultaat. Daaraan ligt ook een

doelgroepenonderzoek ten grondslag. Het college komt dit najaar met een voorstel aan uw raad voor het programma en daarbij horende doelgroepen.

- Keuze voor Pasgeld: karakter wijk, gebruiken, aansluiten bij omgeving en beter zicht op ontwikkelingen in Delft.

= Geen vraag

- Het door het eigen beheer als gemeente in kunnen vullen van de regierol op het gebied: daar is het dan wel zaak om die kansen ook te pakken en een duurzaam, lange termijn leefbare wijk op te bouwen. Waar niet na de bouw weer verkeers-, water of andere maatregelen nodig zijn.

= Geen vraag

- Het neerzetten van eengezinswoningen op de klassieke grondgebonden stijl brengt op korte termijn voor projectontwikkelaars en de gemeente geld op. Op de lange termijn kan dit anders zijn. Kan de wethouder het verschil aangeven in opbrengst uit de OZB per jaar van een woning van 400.000 euro en het de OBZ opbrengst van drie 1 a 2 kamer appartementen van 200.000 - 300.000 euro?

De belasting bedraagt voor 2020 0,0932% van de heffingsmaatstaf.

Voor één grondgebonden woning van € 400.000,- bedraagt de OZB € 372,-.

Voor drie appartementen met een gezamenlijke waarde van € 750.000,- bedraagt de OZB € 699,-. Het verschil is € 327,-.

- Op de lange termijn is het ook de vraag of deze woningen aan de vraag voldoen en het gebied leefbaar blijft. In de ogen van D66 Rijswijk is er meer vernieuwing nodig. De vraag naar flexibele wonen, met andersoortige buitenruimte - meer om te bbq-en dan te tuinieren - neemt toe. Het delen van voorzieningen ook.

= Geen vraag

- Een opzet zoals in Leiden met nieuwe wijken met smalle straten, zelfbouw en gedeeld groen zouden we hier ook graag terugzien. Ziet de wethouder deze mogelijkheid ook?

Ja.

- Mix van huizen staat aangegeven als 'uniek': gezien de verdeling en tekeningen - wat is er dan uniek: de stijl, het soort woningen, de inrichting of bv. Inzet op hofjes / samen wonen / andere buurten - blijkt nu niet duidelijk.

Er wordt onderzocht of er in Pasgeld een mobiliteitsmilieu gecreëerd kan worden met een prominentere rol voor de fietser en voetganger en een minder grote rol voor de auto. Dit is van invloed op het ruimtegebruik en daarmee de inrichting en leefkwaliteit van de wijk.

- Dat brengt ons op de openbare ruimte: met een andere opzet van de mobiliteit zou een lagere parkeernorm mogelijk zijn. Is het de bedoeling om de parkeernorm voor Pasgeld op 1 te zetten? Aan welke concepten wordt gedacht en kan ook gekeken worden naar deelgebruik van meerdere vervoermiddelen e-(bak)fiets en e-mini-busjes?

De ambitie is om in Pasgeld een lagere parkeernorm dan gemiddeld te hanteren, omdat dit van invloed is op de verkeersdruk, ruimtegebruik, kwaliteit van de leefruimte en om aan te sluiten bij de ambities m.b.t CO2-reductie en het Schone Lucht Akkoord. Daartoe willen we het gebruik van voet, fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit bevorderen, hetgeen ook nodig is om de stad niet volledig dicht te laten slibben en verkeersveilig en leefbaar te houden.

Wat de exacte parkeernorm voor Pasgeld wordt is nog te bepalen. Als alternatief voor de auto wordt er gekeken naar verbeteren van infrastructuur voor fiets, voetganger en ov en deelmobiliteitsconcepten. De genoemde vervoermiddelen (e-(bak)fiets en e-mini-busjes) behoren ook tot de mogelijkheden.

Wordt het groen in de wijk straks door bewoners gedeeld en beheerd, wordt bij de bouw rekening gehouden met het vertrekken van de weidevogels uit dit gebied en ruimte voor andere vogels om zich hier te vestigen, bv. Met nestkastjes al in de daken etc?

In overleg met (nog op te richten) bewonersverenigingen is beheer en onderhoud van openbaar gebied (groen in de wijk) door bewoners het onderzoeken waard / bespreekbaar. Net als in Parkrijk is natuurinclusief bouwen (w.o. nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen) het uitgangspunt.

- Wat gaan we echt doen aan duurzaamheid van de wijk? Kan de wethouder concreet aangeven wat de acties zijn, wordt er ingezet op nog energiezuiniger bouwen, nog meer flexibel / toekomstbestendig bouwen (met huizen die langer dan 100 meegaan), wordt er meer gedaan met circulair bouwen en een circulaire wijk - van de woningen tot voorzieningen en de openbare ruimte?

Duurzaamheid is van meet af aan een USP geweest van RijswijkBuiten. We willen deze ambitie behouden als het gaat om bouwen van energieneutrale woningen. Daarnaast vormen mobiliteit, circulariteit en klimaatadaptiviteit thema's en ambities die verder in de stedenbouwkundige uitwerking vorm moeten krijgen.

- Voorzieningen een basisschool op loop en fietsafstand is mooi. We vragen ons af of dit - inclusief de opzet van een brede school - ook het uitgangspunt is, graag bevestiging. Wordt er ook gekeken naar het '24 uur' kunnen gebruiken van dit gebouw, zodat muziek, sport en buurtactiviteiten hier ook plaats kunnen vinden? Dit iom met de sportverenigingen en Welzijn Rijswijk ivm ervaring en vereisten? Wordt er ook gekeken naar hoe de school over 20 - 30 jaar gebruikt zou kunnen worden - als de wijkopbouw er heel anders uit ziet (flexibele bouw)?

Op basis van leerlingenprognoses is in Pasgeld geen permanente school nodig, wel tijdelijk om de zogenaamde piek op te vangen, wellicht binnen een flexibel bouwconcept.

Openstelling van maatschappelijk vastgoed ten behoeve van het verenigingsleven en toekomstbestendige bouw zijn daarbij een terugkerende vertrekpunten.

De Montessori IKC Parkrijk is ingedeeld in bouwdelen die afgesloten kunnen worden en later zonder aanpassing aan constructie een nieuwe indeling kunnen krijgen. De in het plan opgenomen gymzaal heeft een eigen entree en kan in de avonden en weekenden separaat worden gebruikt.

- Klopt het dat bereikbare koop voor Pasgeld-Oost en West in het plan nu niet is voorzien? Meergezinswoningen: Er is een behoorlijk aantal MGW's in Pasgeld-West opgenomen die als koopwoning een VON-prijs zullen kunnen krijgen die onder de NHG-grens blijft, cq die zullen kunnen vallen in de gemeentelijke Prijsklasse Bereikbaar: VON tot € 250.000.

Eengezinswoningen: De prijsklasse bereikbare koop die de gemeente hanteert in RijswijkBuiten voor EGW's is VON tot € 350.000. Die categorie is beperkt aanwezig in het huidige nog zeer normatieve programma Pasgeld-West.

- Bewoners, inspraak en buurtcommissies als uitgangspunt: hoe doe je dat voor ze er wonen, kunnen huidige Rijswijkers hier ook bij betrokken worden? Het op voorhand betrekken van huidige en toekomstige bewoners mag wat D66 Rijswijk duidelijker naar voren komen, ook in de verdere uitwerking. Het voorstel voor participatie bij Pasgeld Oost is een stap, om te zorgen voor een goede uitwerking is ervaring met dit soort processen essentieel. Die is er bij de gemeente Rijswijk / het programmabureau nu niet. Hoe gaat u hiervoor voor zorgen? Inclusief het managen van de verwachting van nieuwe bewoners: zodat zij niet beloftes kopen en in een hele andere wijk komen wonen dan voorzien.

De communicatieadviseur houdt zich bezig met de participatie. In de kerngroep (bewoners, ontwikkelaars, gemeente) vindt afstemming plaats welke actoren betrokken worden om zo te bewaken dat iedere doelgroep voldoende in beeld is. Dit wordt uitgewerkt in een

Discussienota. Toekomstige bewoners zijn te bereiken via bijvoorbeeld makelaars en via de overzichten van potentiële kopers die zich eerder hebben gemeld bij de ontwikkelaars. Ook die wij in bredere zin en voor gebruikers van het gebied zijn middels diverse tools te bereiken. Daarnaast heeft de Contactgroep RZ een rol in het benaderen en coördineren van de achterban in het gebied.

- Hoe wordt er balans gebracht tussen de belangen van het programmabureau en die van de hele gemeente? (kennis?)

Het programmabureau maakt onderdeel uit van de gemeentelijke organisatie en werkt in opdracht en verantwoordelijkheid van het college. Er vindt afstemming plaats omtrent diverse thema's en disciplines zoals bijvoorbeeld bereikbaarheid, parkeren, groen, water en ecologie.

- Wat is de verwachting mbt de TNO locatie en in hoeverre wordt dit nu meegenomen? De keuzes over de inrichting van gebied is hier wel afhankelijk van, wij zien dit niet goed terug. Vele partijen hebben wensen, een ruimtebehoefte en verwachtingen. Gezien de te maken keuzes graag een duidelijk plan hiervoor van de wethouder.

Op dit moment is niet bekend of en zo ja, wanneer TNO zal verhuizen. Om deze reden moeten we bij de ontwikkeling van de hoofdplanstructuur in en rondom Pasgeld rekening houden met zowel de mogelijkheid dat TNO op deze locatie gevestigd blijft en de mogelijkheid dat ze verhuizen. Ten behoeve van het scenario dat TNO zal verhuizen wordt een ruimtelijk-economisch ontwikkelkader opgesteld voor de TNO locatie.

En uitdagingen:

- Bouwen langs het spoor vraagt veel creativiteit als het om geluidsnormen gaat. Is er goed contact met de TU Delft en de specialisten van BZK / I&W zodat we hier een pilot in geluidsdicht bouwen van kunnen maken, in combinatie met duurzaam en groen?

Geluid langs het spoor heeft de aandacht en er wordt met deskundigen bekeken hoe we hier creatief mee om kunnen gaan. Mogelijkheid van pilot wordt als idee opgepakt en onderzocht.

- Water management: de huidige documenten geven een algemeen beeld van de ontwikkeling, veel is nog onzeker. Wij horen dat er mbt watermanagement en vraag om ruimte voor water in Sion en Parkrijk weinig mogelijk is. Dit betekent dat dit in Pasgeld - of in de buurt daarvan - opgelost moet gaan worden. Kan de wethouder toezeggen te kijken naar manieren van bouwen op en met water, zoals in Almere nu wordt gedaan?

Water is een opgave, waarvoor we breed naar oplossingen kijken. Hiervoor kijken we ook naar referentieprojecten.

Mogelijk kunnen we op die manier ook met het Hoogheemraadschap tot een regeling komen.

- D66 Rijswijk is niet direct voorstander van een woonfonds. De markt en corporaties in beweging brengen is prima. Als gemeente woningen gaan beheren en verhuren niet: dit vraag om een professionele aanpak vanuit beheer en verhuur. Dat als gemeente zelf opbouwen is duur en risicovol: wat ons betreft is dat geen lange termijn gezond financieel beleid.

= Geen vraag

- Het bouwen in Corona tijden brengt nog extra risico's met zich mee. Daarnaast wordt gevraagd om versnelling en wordt Rijswijk genoemd als 'versnellingslocatie'. Wat houdt dit in en wat voor hulp mag Rijswijk hierbij verwachten? Zijn er risico's die hierbij in ons nadeel kunnen werken ipv in ons voordeel?

Het Rijk en de Provincie dringen aan om woningbouw te versnellen omdat er te weinig woningen worden gerealiseerd in verhouding tot de behoefte. Zowel het Rijk als de Provincie bieden hiervoor hulp aan. Zo heeft het Rijk €1 mld. beschikbaar gesteld om projecten die niet

gerealiseerd worden om financiële redenen te steunen en daarbij realisatie (versneld) mogelijk te maken. Rijswijk bereid op dit moment voor twee projecten (In de Bogaard en RijswijkBuiten) een subsidieaanvraag in dit kader voor. RijswijkBuiten geldt binnen de regio ook als zogenaamde versnellingslocatie. De provincie stelt eveneens financiële middelen maar ook kennis en personeel beschikbaar. Daarnaast heeft Rijswijk samen met de Verstedelijkingsalliantie en het Rijk het Verstedelijkingsakkoord getekend waarin het wegnemen van belemmeringen voor verdere verstedelijking centraal staat. Op dat vlak werken we dus samen met andere gemeentes, MRDH, Provincie en Rijk. Het Rijk heeft al geld beschikbaar gesteld aan de Verstedelijkingsalliantie en daaruit betaalt Rijswijk op dit moment de projectleider voor de ontwikkeling van de Stadsas.

GroenLinks

Wat zijn voor Pasgeld/Parkrijk de percentages uitgeefbaar / openbaar?

Voor Pasgeld is de verhouding uitgeefbaar/openbaar nog te bepalen. Voor Parkrijk maakt bijgevoegde kaart dit inzichtelijk zijn de percentages:

<u>Totaal</u>	<u>100%</u>
waarvan:	
Uitgeefbaar (geel/oranje)	46,5%
Niet uitgeefbaar	53,5%

Wat is binnen het openbaar gebied de verhouding grijs/groen/blauw?

Voor Parkrijk maakt bijgevoegde kaart dit inzichtelijk en is binnen het niet uitgeefbare (openbare) gebied de verhouding verharding/ groen/ water:

<u>Niet uitgeefbaar (openbaar)</u>	<u>100%</u>
waarvan:	
Verharding (wit)	61.6%
Groen (groen)	30,9%
Water (blauw)	7,6%