

[illegible]



Het is 2017. Even met een groepje ontwikkelaars de balans opmaken van waar we staan met de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten: nog niet op de helft. Maar van wat we hebben bereikt, leren we wat we voor de toekomst moeten bepalen. Tijdens die bijeenkomst vroegen we een groep jonge mensen, in dienst bij de betrokken ontwikkelaars DuraVermeer, VolkerWessels Vastgoed, AM en Synchroon, om de potentie van het gebied Pasgeld te onderzoeken. Deze opdracht was nadrukkelijk bedoeld als studie, zonder voorwaarden vooraf, als ontdekking en inspiratie voor het bepalen van de toekomstige opgave in dit gebied. De groep die ontstond noemde zich de Next Generation. De uitkomsten van hun eerste verkenningen waren baanbrekend. Het trof velen van ons dat deze jonge mensen zeer begaan zijn met de toekomst van onze aarde en de betekenis van een community in een wijk, en dat zij bezit niet als vanzelfsprekend of als hoger doel ervaren. Het zijn die uitgangspunten die kenmerkend zijn voor hun aanpak: niet gelijk tekenen, rekenen en platte vergezichten maken, maar eerst de kernwaarden verkennen, de beleidsdoelen bepalen en ook de gemeente en haar beleidsmedewerkers interviewen en erbij betrekken. Hun aanpak was en is niet alleen baanbrekend, maar ook vernieuwend: waar start gebiedsontwikkeling, hoe werken wij samen en wat vinden we belangrijk? Het heeft uiteindelijk geleid tot de oplevering van een prachtig ontwikkelboek voor de gemeente Rijswijk en voor hun eigen werkgevers.

Het proces daarna is om uitlopende redenen weliswaar stroever verlopen – ook dat is leren. Na de studie is er ook de werkelijkheid van een politieke omgeving met eigen spelregels, de betrokkenheid van de omgeving in het algemeen en een veranderende economie met ook veranderende richtlijnen, wetten en opvattingen. In dat opzicht is de benadering van hoogleraar gebiedsontwikkeling professor Co Verdaas veelzeggend: ‘gebiedsontwikkeling is als biljarten op zee’. Hoe dan ook, het clubgevoel van de Next Generation en van de jonge mensen van de gemeenteorganisatie kon inmiddels wel een stootje hebben. Het is die saamhorigheid die steeds meer haar vruchten lijkt af te werpen. Anno 2022 kunnen we vaststellen dat met de visie voor Pasgeld die nu is geboren er een heldere koers is ontstaan: toekomstgericht, vernieuwend en gedurfd. Het is dan ook terecht om de ervaringen van het afgelopen jaar met elkaar te delen. Het was een voorrecht en een groot genoegen om deze jonge talenten te leren kennen en soms ook wat aan te sturen. Het geeft alle vertrouwen voor onze toekomst.

Voor- woord

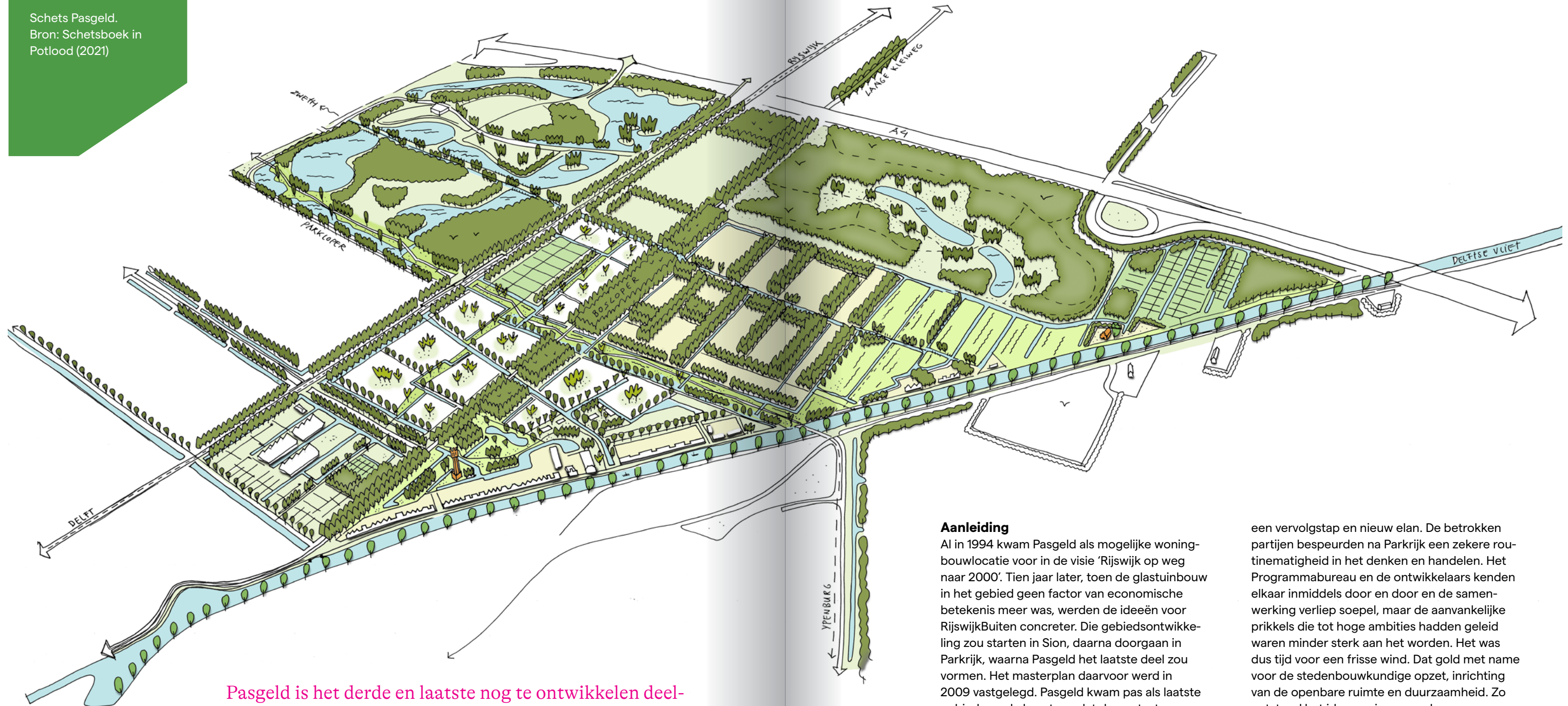
Jan Brugman

De watertoren van Rijswijk,
Jaagpad 't Haantje

Voor dit artikel is gesproken
met Marianne Davidson,
Jan Brugman en Dirk van Duijn

Hoe, wat, waarom





Pasgeld is het derde en laatste nog te ontwikkelen deelgebied van RijswijkBuiten. Na de succesvolle aanpak van de eerdere gebieden ontstond zowel bij de gemeente als de ontwikkelende partijen het idee om ditmaal ruim baan te geven aan een nieuwe generatie ontwikkelaars. Met frisse ideeën en nieuw elan kregen zij de kans om hun kijk op het gebied te formuleren. Daarbij was het doel om met Pasgeld de eerdere ingezette visie en kwaliteit van RijswijkBuiten zowel te completeren als te verrijken. Efficiëntie en samenhang waren ondertussen onverminderde richtlijnen. Deze ambities leidden tot hernieuwde samenwerkingen, nieuwe verbindingen in het gebied én tot de 'Next Gen' in 'Pasgeld Connects'.

Aanleiding

Al in 1994 kwam Pasgeld als mogelijke woningbouwlocatie voor in de visie 'Rijswijk op weg naar 2000'. Tien jaar later, toen de glastuinbouw in het gebied geen factor van economische betekenis meer was, werden de ideeën voor RijswijkBuiten concreter. Die gebiedsontwikkeling zou starten in Sion, daarna doorgaan in Parkrijk, waarna Pasgeld het laatste deel zou vormen. Het masterplan daarvoor werd in 2009 vastgelegd. Pasgeld kwam pas als laatste gebied aan de beurt, omdat de context ervan redelijk complex is. Bovendien wilde men meer duidelijkheid over de komst van een halteplaats aan het spoor hebben. Eenzelfde afwachterende houding gold voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit waarop geanticipeerd werd. Een bijkomend voordeel voor Pasgeld was en is dat de betrokken partijen reeds tien jaar praktijkervaring hadden opgedaan met hun samenwerking in de eerdere delen van RijswijkBuiten. Jan Brugman: 'Zo konden we eerst leren hoe je als gemeente samenwerkt met marktpartijen en hoe je de regie neemt bij grootschalige gebiedsontwikkeling.'

In 2018 startte het nadenken over de concrete invulling van Pasgeld. Met de ervaringen en het opgebouwde vertrouwen van de eerder ontwikkelde delen Sion en Parkrijk, werd gezocht naar

een vervolgstap en nieuw elan. De betrokken partijen bespeurden na Parkrijk een zekere routinematigheid in het denken en handelen. Het Programmabureau en de ontwikkelaars kenden elkaar inmiddels door en door en de samenwerking verliep soepel, maar de aanvankelijke prikkels die tot hoge ambities hadden geleid waren minder sterk aan het worden. Het was dus tijd voor een frisse wind. Dat gold met name voor de stedenbouwkundige opzet, inrichting van de openbare ruimte en duurzaamheid. Zo ontstond het idee om jonge werknemers een prominente rol te geven bij de uitwerking van de actualisatie van het masterplan voor Pasgeld. Verwacht werd dat hun onbevangenheid een onderscheidende gebiedsontwikkeling zou bevorderen. Dit initiatief leidde tot een samenwerkingsverband met de titel Pasgeld Connects.

Visie Pasgeld Connects

Het project kreeg een vliegende start met het opstellen van een visie. Doel was om de eerste ideeën al voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2018 gereed te hebben, zodat het meegenomen kon worden in de daaropvolgende politieke coalitievorming. De daadkracht had ook als doel om een duidelijk signaal af te geven aan de regio. Pasgeld Connects moest laten zien dat RijswijkBuiten een onverminderde dynamiek en visie had. De brochure *Pasgeld*



Mobiliteit



Klimaatadaptief



Biodiversiteit



Community

Connects uit 2018 onderstreepte én verduidelijkte deze ambities. Het werd in een razend tempo samengesteld en met trots gepresenteerd aan de wethouders van Rijswijk op de Provada. Het team van 'jonge honden' van Dura Vermeer en VolkerWessels Vastgoed werd al snel aangevuld met die van Synchroon en AM. Sindsdien werken deze vier ontwikkelaars, samen met de gemeente, als gelijkwaardige partners samen aan het project. Ook wordt vanaf de start van Pasgeld samengewerkt met de stedenbouwkundig ontwerpers van Kuiper-Compagnons. Ook vanuit dit bureau werd een nieuwe generatie naar voren geschoven.

Het was dus tijd voor een frisse wind

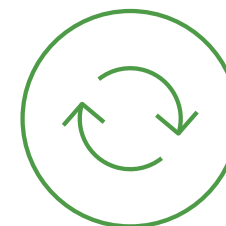
Het team moest na de eerste mijlpaal op de Provada intussen snel grip krijgen op de materie en tot een uitgewerkte, coherente visie komen. Het Programmabureau had daarbij een onderscheidende duurzaamheidsambitie als belangrijke opgave meegegeven. Waar dit in het eerste visiedocument nog 'Fit', 'Energy' & 'Brave' heette, werd het vervolgens in zeven workshops uitgewerkt tot specifieke duurzaamheidsthema's, waarvan de uitkomst in 2019 werd samengevat in het 'Ontwikkelboek Pasgeld Connects'. Daarnaast werden er alleen op hoofdlijnen kaders meegegeven, die betroffen de volks- tuinen, en de terreinen van TNO en DSM. Het team kreeg alle vrijheid. Dit leidde tot een echt open visievorming en voorgestelde aanpak voor het gebied. Dat heeft geresulteerd in het tekenen van plannen die reiken tot in de groene gebieden van Pasgeld, waaronder het slagenlandschap.

De voortvarendheid waarmee het team aan de slag gaat, roept soms vraagtekens en ook weerstand op. Dat laatste komt met name vanuit de bewoners in de omgeving, die zich onvoldoende gehoord voelen bij de totstand-

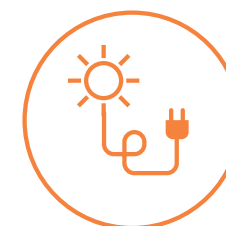
koming van het concept 'Pasgeld Connects'. Volgens Marianne Davidson is die weerstand niet geheel verwonderlijk: 'Wij keken bewust heel vrij en ongehinderd naar de plek. Daarbij maak je keuzes die in eerste instantie onvoldoende geborgd zijn bij andere betrokkenen. Door dat enthousiasme heeft het project hier en daar wat krassen opgelopen.' De betrokkenen vinden dat, terugkijkend, natuurlijk jammer en erkennen dat het voorkomen had kunnen worden, maar ook een logisch gevolg was van de keuze voor een bepaald proces. Marianne Davidson: 'We geloven onverminderd in het concept, namelijk het leggen van verbindingen. Dat is in beginsel nog steeds heel sympathiek.' De geleerde lessen roepen de vraag op of de aanpak anders had moeten zijn. Wellicht, maar de vrije blik bood ook ruimte voor creativiteit en nieuwe perspectieven die bij een voorzichtigere koers of een meer afgestemde aanpak mogelijk niet tot wasdom waren gekomen. Door met zo min mogelijk beperkingen te werken is de maximale potentie van het gebied zichtbaar gemaakt. De belangrijkste les die men leerde is de waarde en betekenis van communicatie. Bepaalde stappen en keuzes waren bij een betere communicatie beter geland en hadden op meer begrip kunnen rekenen.

De belangrijkste pijlers en bevindingen uit die visie zijn nog steeds overeind gebleven. Ze hebben in de tussentijd wel meer verdieping gekregen. Dat geldt in het bijzonder voor het woningbouwprogramma, stedenbouwkundig plan, het concept 'Living Plots' en de ambities bij duurzaamheid. Jan Brugman beaamt dit: 'Het uitgangspunt van die oorspronkelijke visie staat nog steeds als een huis. Het heeft helpen duiden wat de marktpotentie van het gebied is en voor welke doelgroep het geschikt is. Het heeft aangetoond dat het financieel verantwoord ontwikkeld kan worden en op welke nieuwe vormen van verduurzaming we moeten inzetten. Al die input heeft bijgedragen aan rust en helderheid in het planproces.'

6



Circulair



Energie



Services

De zeven subthema's.
Bron: Ontwikkelboek
Pasgeld Connects (2019)

7

Processtappen

Sinds de presentatie van die eerste visie van Pasgeld Connects met de elementen 'Fit', 'Energy' en 'Brave' in 2018 zijn veel stappen gezet. De zeven workshops die begin 2019 zijn georganiseerd met de gemeente Rijswijk en externe experts leidden tot een waardevolle verdieping. De thema's waren: Services & Smart City, Mobiliteit & Parkeren, Biodiversiteit & Klimaatadaptatie, Doelgroepen, Afval, Circulariteit en Energie & Smart Grids. De uitkomsten werden gebundeld in een 'ontwikkelboek', dat in 2019 eveneens werd gepresenteerd op de Provada. De tweede helft van 2019 stond in het teken van planeconomische en stedenbouwkundige verdieping. Op basis van de visie werd naar een plan met circa 950 woningen toegevoerd. Met de 'wrap-up 2019' werd een aantal stedenbouwkundige scenario's met bijbehorende grondexploitatie in beeld gebracht. In 2020 werd het team vervolgens opgedeeld in werkgroepen 'Duurzaamheid & Innovatie', 'Planeconomie', 'Stedenbouw' en 'Samenwerkingsvormen' om te werken aan de verdere uitwerking van gestelde kaders. Een uitgebreid participatieproces door de gemeente, dat nodig was na de achterblijvende communicatie met de omgeving, startte in 2021. Zo konden eerdere misverstanden worden hersteld. Deze stap sloot bovendien goed aan bij de aanstaande Omgevingswet, die eist dat de omgeving in een vroeg stadium actief participeert in een ontwikkelproces.

Werken aan Pasgeld is ook een leerschool in de politieke dimensie van gebiedsontwikkeling

Tijdens dit proces is KuiperCompagnons ook gestart met het stedenbouwkundig schetsontwerp. Het resultaat werd vastgelegd in het 'Schetsboek Pasgeld'. Dit vat de uitkomsten

van het participatieproces en het raamwerk voor de uitwerking van het gebied, inclusief randvoorwaarden en ambities, samen. Gedurende de eerste helft van 2022 werd het schetsplan verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Dan worden ook nadere overeenkomsten met de marktpartijen opgesteld. In een volgende publicatie, het 'Uitgangspuntenboek', worden de eerder geformuleerde ambities gefilterd op basis van de beoogde doelgroep voor Pasgeld. Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2022 de opstalontwikkeling van de deelgebieden in Pasgeld opgestart.

Politieke dimensie en omgevingsfactoren

Werken aan Pasgeld is ook een leerschool in de politieke dimensie van gebiedsontwikkeling. Marktpartijen zijn in dergelijke processen redelijk kwetsbaar en afhankelijk van de gemeente. In het geval van Pasgeld Connects viel het college van Rijswijk ook nog eens vrij snel na de start in 2018. Het resultaat was een hernieuwde beoordeling van de plannen. Het is een situatie waarin een ontwikkelende partij te maken heeft met een veranderend politiek speelveld, waar weinig invloed op uitgeoefend kan worden. Nu wordt het project geconfronteerd met een nieuwe collegeperiode en een nieuwe wethouder met mogelijk andere ambities. In dit politieke speelveld is het een uitdaging om een langlopende gebiedsontwikkeling stabiel en op koers te houden. Die onzekerheid geldt ook voor de impact van bewoners op de verdere ontwikkeling. Ook in RijswijkBuiten zijn die, net als elders in het land, steeds mondiger geworden in hun opinies, veelal ook uit een oprechte wil van betrokkenheid.

De volgende stap in duurzaamheid

Dirk van Duijn: 'Na de intensieve reeks van zeven workshops ligt de focus voor ons nu op sociale duurzaamheid, het groen in de wijk, biodiversiteit en klimaatadaptatie.' Duurzaamheid is breed en daardoor soms een ongrijpbaar begrip. Want naast de meer technische duurzaamheid die al in het DNA van RijswijkBuiten is verankerd (energie-

neutraal en gasloos), vormen dit soort nieuwe duurzaamheidsdoelen ook hier een voortdurende en steeds sterker wordende ondertoon. In Pasgeld wordt gezocht naar de juiste condities om een plek te maken waar mensen fijn wonen, maar die ook bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. In het stedenbouwkundige plan wordt daarom ook nadrukkelijk ingezet op sociale duurzaamheid en een groene woonomgeving.'

Open samenwerking

De crux van de succesvolle samenwerking van Pasgeld Connects zit in de openheid en transparantie; onderling én tussen gemeente

en ontwikkelaars. Dat is zeker nog geen gemeengoed in publiek-private samenwerkingen. Marianne Davidson: 'De kernkwaliteit van ons proces is dat we geen belemmering kennen om creatief met elkaar in gesprek te gaan. Over eigen belangen heen kijken is het leidend principe.' Natuurlijk hebben marktpartijen onverminderd een winstoogmerk en behartigt de gemeente het maatschappelijke belang. Maar de bereidheid tot samenwerking gaat hier heel ver. Iedereen is overtuigd van het gezamenlijke belang en gelooft in de verantwoordelijkheid om van Pasgeld een succes te maken.

8

Integrale verbindingen

De naam 'Pasgeld Connects' komt voort uit de gedachte dat Pasgeld gelijkstaat aan samenwerking. Het gaat in belangrijke mate om het leggen van verbindingen, bij zowel visievorming als proces. Die verbindingen lopen tussen partijen, gebruikers, hun verschillende visies en raakvlakken. Maar ook fysiek in het gebied én in de tijd; verbinding leggen tussen verleden, heden en toekomst.

Jan van der Heyden,
Landhuis aan de Vliet bij Delft
ca. 1660



De Schie, Pasgeld



Voor dit artikel is gesproken met Fieke van der Helm en Roderick Stoffer



Jaagpad Pasgeld, nabij
het slagenlandschap

Samenwerking publiek-privaat

In de samenwerking tussen ontwikkelaars en het Programmabureau RijswijkBuiten is een aantal jaar geleden besloten om een jonge generatie, de Next Generation, het vertrouwen te geven om een plan voor Pasgeld te maken. Zo kon, was de gedachte, een passend en geactualiseerd vervolg gegeven worden aan RijswijkBuiten. Dat was op dat moment misschien wel de meest duurzame wijk van Nederland. Maar die ambitie had een nieuwe impuls nodig. Roderick Stoffer: 'We vonden elkaar in het overlappende belang, grafisch mooi weergegeven in de vertrouwenspiramide. We respecteren elkaars belangen en normen en vinden elkaar in die 'gouden driehoek'. De basis voor het vertrouwen werd gelegd door de samenwerking tussen het Programmabureau en de ontwikkelaars bij de totstandkoming van Sion en Parkrijk. Maar de jonge generatie herinterpreteert die onderlinge samenwerking opnieuw. Fieke van der Helm: 'Een mooie illustratie van de open samenwerking zijn de gedichten die we voor elkaar schrijven bij de sinterklaasviering. Daarin nemen we bepaald geen blad voor de mond!'

Bij Pasgeld is ervoor gekozen om met samen- werking vanaf het begin tot een integrale visie te komen die gedragen wordt door alle disciplines en partijen

Verbinding in gezamenlijke visie

Bij een traditionele samenwerking wordt doorgaans eerst door de gemeente een visie voor een gebied geformuleerd. Vervolgens worden marktpartijen gevraagd hierop te reageren en met een plan te komen. In de praktijk leidt dat tot evenzoveel plannen als er marktpartijen zijn. Die verschillen allemaal op punten van elkaar en er wordt vaak maar moeilijk consensus bereikt. Voor een gemeen- te is dit ook frustrerend, omdat de plannen niet zelden afwijken van haar eerdere visie. Bij Pasgeld is ervoor gekozen om met samenwerking vanaf het begin tot een integrale visie te komen die gedragen wordt door alle disciplines en partijen. Daarin zijn verbindingen gelegd tussen de verschillende, relevante thema's voor de ontwikkeling

van het gebied. Die integrale uitgangspunten zijn verankerd in 'Pasgeld Connects'. Door intensieve samenwerking met het Programmabureau en de gemeentelijke diensten zijn veel aspecten in een vroeg stadium meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan afvalinzameling en groenbeheer. Vaak komen dit soort onderdelen pas (te) laat in de planvorming en het proces aan bod. Die vroegtijdige aandacht zorgt voor veel comfort en biedt kansen voor innovatie. Door hierin te investeren in het begin van een traject heb je aan het einde van de rit minder tijd nodig voor uitleg en afstemming. Deze aanpak leidt tot een meer vooruitziende visie op de beleving van de woningen en de woonomgeving door bewoners en bezoekers.

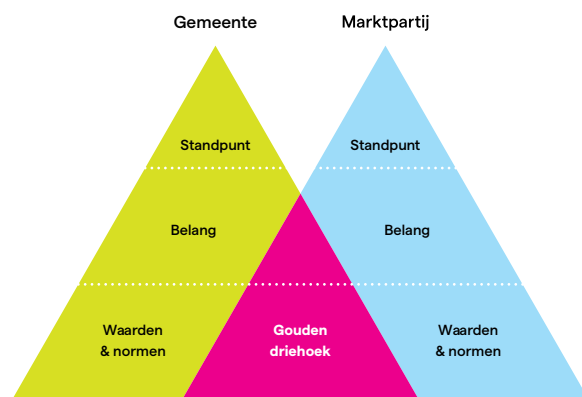
Verleden, heden en toekomst

De geschiedenis van Pasgeld is relatief onbekend. Het gebied is waarschijnlijk vernoemd naar het begrip 'passagiersgeld'. Dat was tol die betaald moest worden door passerende schepen over de Vliet. Maar de plek kent ook meer hedendaagse mythes. Zo liet kunstenaar Theo Janssen, bekend van zijn strandbeesten, hier in 1980 een groot gevaarte opstijgen. Dit werd in Delft aangezien voor een ufo. Naast verhalen zijn er tastbare iconen, zoals de oude watertoren, die het gebied kleuren. Ook het Elsenburgerbos, een voormalige vuilstort,

biedt een aantrekkelijk groen recreatiepark. Deze, en andere plekken worden bij de planvorming gekoesterd als 'parels van Pasgeld'. Het is de bedoeling om nieuwe parels aan de bestaande toe te voegen. Bijvoorbeeld, nieuwe groene verbindingen door het gebied of zichtlijnen op de watertoren. Uiteindelijk zullen oude en de nieuwe parels als een rijgsnoer een groter, samenhangend geheel vormen.

Verbinding in het gebied

Je kunt Pasgeld ruimtelijk karakteriseren als redelijk geïsoleerd vanwege de begrenzing door spoor-, snel- en vaarwegen. Maar het prettige is dat de wijk door zijn ligging in de regio de potentie van een belangrijke schakel heeft. Roderick Stoffer: 'Tijdens onze eerste kennismaking, een fietstocht door het gebied, realiseerden we ons dat Rijswijk centrum met het winkelcentrum De Bogaard, oud Rijswijk, Delft en RijswijkBuiten heel dicht bij elkaar liggen. Het drong tot ons door wat Pasgeld voor kansen bood om al die gebieden met elkaar te verbinden.' Dit is ook van toepassing op de groen-blauwe verbindingen langs de Zweth, de Vliet en de Lange Kleiweg. Ze zijn ook onderdeel van het Landschapsplan Zuidvleugel van de provincie Zuid-Holland. Roderick Stoffer: 'In het kader van verbindingen gaan we ook uit van een halteplaats aan het spoor in RijswijkBuiten. Maar we beseffen dat de



komt daarvan nog wel even op zich kan laten wachten.' In het algemeen is het sowieso noodzakelijk om mobiliteit van meet af aan goed te organiseren. Er moet steeds op een hoger schaalniveau over nagedacht en in geïnvesteerd worden. Roderick Stoffer: 'Zo zijn we gaan nadenken over zelfsturende trolleybussen. Maar ook het bundelen van deelmobiliteit – auto's, scooters en steps – en een lagere parkeernorm in het gebied passen bij algemene trends, zoals de opkomst van de deeleconomie. De stedenbouwkundige opzet van Pasgeld is nadrukkelijk geënt op die sociaaleconomische ommezwaai.'

Lessen

Fieke van der Helm: 'We zien Pasgeld als een voorbeeldproject voor een nieuwe aanpak van gebiedsontwikkeling. We beseffen terdege dat je elders niet altijd zoveel vrijheid zult krijgen voor nieuwe ideeën. Pasgeld is in dat opzicht echt een weelde.' Doorgaans gelden bij gebiedsontwikkeling van tevoren strikte kaders en randvoorwaarden. De werkwijze en aanpak van Pasgeld bieden een kansrijk alternatief, dat hopelijk ook navolging krijgt. Ook zijn er lessen te leren uit het proces tot zover. Zo heeft de naam 'Pasgeld Connects' voor sommige mensen uit de omgeving een negatieve lading gekregen. Zij werden in eerste instantie te weinig betrokken bij de ideeën. Destijds was dat overigens een bewuste keuze. Het idee was om pas in een later stadium de omgeving te informeren en daar input op te halen. Terugkijkend had de stap om de ideeën en plannen van de jonge professionals voor te leggen aan bestaande bewoners eerder gezet moeten worden.

De samenwerkingsdriehoek

In het algemeen is het natuurlijk lastig om exact te bepalen wanneer een plan rijp is om gedeeld te worden, want een plan in ontwikkeling heeft altijd iets kwetsbaars. Je wilt het beschermen tegen te vroege inmenging en weerstand. Meestal wordt gedacht dat het eerst voldoende robuust moet zijn alvorens het te presenteren. Roderick Stoffer: 'Uiteindelijk moeten we constateren dat we in Pasgeld de gevoeligheden hebben onderschat. Dat was een wijze les.' Het eerder delen van plannen en ideeën had mogelijk ook meer voorstanders van en steunbetuigingen aan de visie kunnen opleveren. Het verworven inzicht is dat participatie gaat om het ophalen en delen van informatie én om daar vervolgens iets mee doen. Iedereen tevredenstellen is een illusie, want een visie opstellen betekent ook altijd kiezen. Dat is enerzijds de kracht van participatie, maar vormt ook een wat onzekere factor. Inmiddels ligt er gelukkig een plan dat aansluit bij de omgeving.

Woningbouwprogramma

In Pasgeld wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd. Fieke van der Helm: 'Wij bouwen hier binnenkort koopwoningen en huurwoningen voor de corporatiesector en voor het woonfonds. Laatste is bedoeld om invulling te geven aan middenhuur. Pasgeld biedt daarnaast op termijn een aanvulling op wat elders in Rijswijk ontbreekt; een aanbod voor een brede doelgroep van zowel starters tot senioren. We willen een breed publiek bedienen, zodat hier echt een gemeenschap kan ontstaan.' Ook hierin toont Pasgeld zich, ten slotte, als een echter verbinder, ditmaal van mensen onderling en van toekomstige en bestaande bewoners.

We zien Pasgeld als een voorbeeldproject voor een nieuwe aanpak van gebiedsontwikkeling

12

De Dag van Pasgeld
Foto: Strawberry Visuals



Participatie is concentratie

Wanneer het over participatieprocessen gaat, staat de rol van bewoners of burgers vanzelfsprekend centraal. Stond participatie voorheen bekend als instrument om burgers achteraf alsnog te betrekken bij processen die buiten hen om plaatsvonden, tegenwoordig wordt het gezien als iets dat op verschillende manieren in een vroeg stadium veel meerwaarde kan opleveren voor het proces en het eindresultaat.

Voor dit artikel is
gesproken met Marianne
Davidson en Frank de Bruijn

Bij Pasgeld is de participatieladder een essentieel onderdeel geworden van het proces

In Pasgeld bestonden vooraf uiteraard ideeën over hoe participatie een rol kon spelen bij het ontwikkelen en communiceren van de plannen voor het gebied. Zo ontstond Pasgeld Connects. De primaire wens was om de plannen te verrijken door mensen via participatie te betrekken bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan.

Participatieladder

De insteek bij Pasgeld was om de oorspronkelijke thema's ('Fit', 'Energy' en 'Brave') te verdiepen, waarna een eerste schets vervolgens verrijkt zou worden door middel van participatie. Marianne Davidson: 'Vanuit de betrokken marktpartijen is toen een zogenaamde stakeholderanalyse gemaakt waarmee verschillende bewonersgroepen in Pasgeld Oost en andere belanghebbenden inzichtelijk zijn gemaakt.'

Om input te verzamelen, werd een klankbordgroep ingericht waarin verscheidene partij- en zitting namen. De stakeholders werden opgedeeld in vijf doelgroepen die alle waren vertegenwoordigd in de klankbordgroep. Er werden bijvoorbeeld huidige bewoners en mensen uit de regio die aangaven mogelijk in Pasgeld te willen wonen uitgenodigd. Ook zaten er ambtenaren van de gemeente Rijswijk bij. Verder werd er een online omgeving ingericht waar iedereen kon reageren op stellingen.

De gemeente heeft het participatieproces geleid. De marktpartijen acteerden meer als een participant. Ze bereidden de bijeenkomsten voor en speelden zo een meer faciliterende rol. Gedurende de bijeenkomsten waren de gemeente en ontwikkelaars vooral toehoorders. Frank de Bruijn: 'We staken onze vinger op als we dachten dat er iets misging, of als het de verkeerde kant op dreigde te bewegen.'

Bij Pasgeld is de participatieladder een essentieel onderdeel geworden van het proces. Je zou dat kunnen samenvatten als een grondig voorbereide set van uitgangspunten die voortdurend het proces reguleert, excessen voorkomt en

voor alle betrokkenen duidelijk maakt hoe het werkt. Davidson: 'Zo'n instrument voorkomt dat je voortdurend tijd en energie morst met het herhaald bij elke sessie uitleggen waarom we bij elkaar zitten. Feitelijk zijn het afspraken waar iedereen zich aan dient te houden. Dat is dus echt wel wat anders dan het insnoeren van mensen en processen door te veel regels. Het legt simpelweg de focus op zaken die relevant zijn.'

Geleerde lessen

Na het maken van de stakeholderanalyse rees de vraag wanneer het een goed moment was om de participatie in te zetten. Bij Pasgeld, zo wordt nu geconcludeerd, is dat moment net iets te laat gekozen. Bij de start van het proces had het document Pasgeld Connects al een negatieve connotatie, waardoor de participatie te veel gekleurd was en de marktpartijen zich vaak corrigerend of meer defensief opstelden. Davidson: 'Natuurlijk is het altijd, ook los van Pasgeld, zoeken naar het juiste moment om participatie in te zetten. Dat is geen exacte wetenschap, maar een kwestie van aanvoelen en voorzien.' De crux zit hem in het vinden van een balans, juiste timing en anticiperend handelen.

Door flexibiliteit en empathie uit te stralen én ruimte te bieden wordt het uitnodigend om mee te denken

Verder helpt het om met een indicatief programma te werken dat aangeeft om welk gebied het gaat. Zo is voor iedereen duidelijk welke punten bediscussieerd kunnen worden en welke al vaststaan. De ervaring, ook bij Pasgeld, leert dat participanten dergelijke indicatoren probleemloos accepteren zo-

14



De Dag van Pasgeld
Foto: Strawberry Visuals

lang de kaders goed worden onderbouwd. Dat gezegd hebbende, er kleeft ook een dosis durf en het vermogen tot al doende leren aan. De Bruijn: 'Ik vind dat je moet kunnen varen op gevoel. Participatie aan de voorkant volledig inkaderen doet te veel afbreuk aan de geest ervan. Door flexibiliteit en empathie uit te stralen én ruimte te bieden wordt het uitnodigend om mee te denken. Te veel sturing en inkadering geeft de beoogde deelnemers aan het proces al snel het gevoel dat het voor de Bühne is.' In een bestuurlijke context ligt zo'n open houding echter lastig. Veel bestuurders, ook hier in Rijswijk, hebben toch behoefte aan wat meer zekerheden. Die waren er wel, maar niet tot op het hoogste niveau. Het helpt hierbij om de kaders voor een participatieproces vanuit politiek en vanuit politieke betrokkenheid aan de voorkant al goed te omschrijven. Bij Pasgeld Connects bleek dat enkele betrokkenen die het met bepaalde punten niet eens waren, een hoger bestuursorgaan hebben benaderd. Dat zorgde voor enige wrevel en kostte onnodig veel tijd. Frank de Bruijn: 'Achteraf gezien hadden we er beter aan gedaan om het proces door de raad te laten vaststellen.'

Bij Pasgeld is dus geleerd dat participatie voor een groot deel betekent dat er voor iedereen helderheid is over de invloedssfeer van het proces. Het moet voor burgers, betrokkenen, maar dus ook bestuurders en raads-

leden duidelijk zijn waarvoor men samen zit en welke ruimte participanten krijgen om ergens wat van te vinden. Die helderheid moet er niet alleen van meet af zijn, deze moet ook voortdurend gecontroleerd worden.

Daarnaast is het belangrijk om je als organisator van het proces steeds bewust te zijn van je kennisvoorsprong. Bij Pasgeld was er ruimte en gelegenheid voor het meedenken over de uitstraling van de wijk en woonmilieus. Daarbij waren er een aantal opties en ideeën waar mensen uit konden kiezen. Davidson: 'Je merkt wel dat je, vanwege die kennisvoorsprong, soms zelf stiekem al verder bent in het denkproces dan de participanten. Eigenlijk moet je in zo'n situatie de daaropvolgende stap ook al delen en voorleggen aan de participanten.' Ook de inzet van referentiebeelden, bijvoorbeeld van andere locaties of meer generieke plaatjes, helpt écht. Mensen die minder ervaring hebben met het bekijken en doorgronden van ruimtelijke plannen kunnen aan de hand daarvan een betere voorstelling van de plannen of ideeën vormen.

Ook belangrijk is het concreet maken van abstracte en lastige onderwerpen. Een voorbeeld hiervan is duurzaamheid. Dit komt terug in hoe het groen de wijk bepaalt. Het is zaak dat met dit – én andere, vergelijkbaar abstracte onderwerpen die in elke ruimtelijke ontwikkeling wel voorkomen – op de juiste manier wordt

omgegaan. Davidson: 'Je moet niet vragen welke duurzame dingen men wil, maar of men het belangrijk vindt dat er veel plekken komen waar je de natuur kan beleven of waar dieren zijn. Op die manier maak je het tastbaar.'

Sommige onderwerpen zijn daarentegen vaak al direct heel concreet. Parkeren, iets wat nadrukkelijk om aandacht vraagt, is zo'n onderwerp. Met parkeren kunnen en willen mensen een wijk vrij duidelijk inschatten en het is vaak bepalend voor de uiteindelijke keuze of men er wil gaan wonen. Daarom hebben parkeeroplossingen in de participatie nadrukkelijk een plek gekregen. Dit is bij Pasgeld al goed gedaan, bijvoorbeeld in de klankbordgroep.

Vertaling

De stedenbouwers van het bureau Kuiper-Compagnons, waarvan vertegenwoordigers ook bij de bijeenkomsten waren, zijn aan de slag gegaan met de resultaten van de verschillende bijeenkomsten. Die input heeft hen zeker geholpen om de uiteindelijke woonmilieus op een trefzekere manier vorm te geven. De Bruijn: 'Daar mag iedereen – van gemeente, ontwikkelaar, ontwerpers tot natuurlijk de bewoners – toch heel tevreden en content mee zijn.' Dat is bijzonder, mede omdat de verschillende partijen er wel degelijk anders in stonden.

Over de tevredenheid van burgers wat de participatie betreft klonken na afloop twee geluiden. Veel mensen waren oprecht blij en vonden het waardevol. Ook sprak men waardering uit voor de extra inspanning die door de marktpartijen en gemeente geleverd was.

Men zag dat zo'n proces voor deze partijen wel eens lastig en complex was. Er klonken ook wat meer kritische geluiden uit een ander deel van de groep, die echter niet zozeer specifiek met Pasgeld of de daar gevoelde participatieprocedure te maken lijken te hebben, maar meer met een algemene onvrede over de ontwikkeling van woningbouw in het gebied.

Als geste om sceptici en minder actief betrokkenen een extra kans tot inzicht én een vorm van participeren te bieden, is in juni 2021 de 'Dag van Pasgeld' georganiseerd. Mensen werden in de gelegenheid gesteld om op informele wijze in het gebied zelf met de gemeente te praten. Daartoe was een wandelroute uitgezet met een aantal stands waar vertegenwoordigers van allerlei partijen aanwezig waren om vragen te beantwoorden of toelichting te geven over een bepaald deelgebied. De Bruijn: 'Ik denk dat zo'n dag echt de vruchten en het enthousiasme van participeren laat proeven. Ik had er zelf die dag ook heel veel plezier in. Het was namelijk eveneens een voorproefje van het leven in de wijk die nog gaat komen.'

Lange Kleiweg Pasgeld

Op weg naar een betere wereld

Bij de start van de ontwikkeling van Pasgeld stond het overkoepelende thema 'Connects' (verbinden) centraal. In een daaropvolgende vertaalslag werden drie meer specifieke thema's geformuleerd: 'Fit', 'Energy' en 'Brave'. Hiermee werd extra kracht bijgezet aan de ambities om in deze wijk echt een uitgesproken stap te willen maken op het gebied van gezondheid en energiebesparing.

Voor dit artikel is gesproken met Erica de Vries, Ellen Struijk, Jeroen de Oude en Martijn Niehof

Duurzaamheid in Pasgeld heeft dus niet een opgelegd karakter, maar is vanzelfsprekend en inherent

Erica de Vries: 'Het is echt de bedoeling om van Pasgeld een ondubbelzinnig duurzaam deelgebied te maken.' Dat de urgentie van duurzaamheid in mondiaal perspectief ook hoog is, sluit daar natuurlijk mooi bij aan. Het derde toegevoegde thema 'Brave' illustreert zowel die gevoelde noodzaak als de focus en ook het lef die soms nodig zijn om processen te veranderen. Nieuwe innovaties zijn doorgaans immers eenvoudiger geformuleerd dan uitgevoerd. Hoe wordt deze handschoen in Pasgeld opgepakt?

Duurzaamheid concreet maken

De drie bovengenoemde thema's zijn verder verfijnd en verdiept naar Services & Smart City, Mobiliteit & Parkeren, Biodiversiteit & Klimaatadaptatie, Doelgroepen, Afval, Circulariteit en Energie & Smart Grids. Deze zeven subthema's leiden tot een verdere concretisering van de aanpak van Pasgeld. De groen-blauwe structuur die al in het gebied aanwezig is, krijgt eigenlijk een upgrade naar een conditie waar klimaatadaptatie en biodiversiteit echt leidend zijn. Duurzaamheid in Pasgeld heeft dus niet een opgelegd karakter, maar is vanzelfsprekend en inherent. Het dringt echt door tot in de haarvaten van het ontwerp en het functioneren van de wijk!

'De vertaling naar de zeven subthema's was nodig om onze ambities verder te doordenken', zo klinkt het in koor tijdens het interview. 'Maar het was ook nodig om het zichtbaarder, tastbaarder en vooral concreet te maken voor anderen.' Duurzaamheid moest zo uit de abstractie van een visie naar een leefbare en goed functionerende wijk worden gebracht. Dat is natuurlijk bepaald geen sinecure. Op deze manier kon het team ook reageren op de relatieve onduidelijkheid die het containerbegrip duurzaamheid in het algemeen aankleeft.

Jeroen de Oude: 'Maar de meest spannende fase staat nog voor de deur. We staan namelijk aan de vooravond van de concretisering van onze ambities.' Zo wordt de Lange Kleiweg een

doorgaande snelfietsroute en komen er auto-vrije buurtjes. En krijgt bij de aanleg van mobiliteit de fiets voorrang op de auto. Jeroen de Oude: 'Verder sluiten we aan bij de Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland. En dan zijn er nog een aantal andere concrete zaken die een plek gaan krijgen, zoals het materialenpaspoort.' Daarmee wordt de toevoer van materialen gereguleerd en ligt de nadruk op materiaal dat al in de buurt aanwezig is. Verder staan ontwikkelingen op het gebied van biobased bouwen, CLT-(hout)-constructies en groene daken ook niet bepaald stil. Een mooi ijkpunt in dit traject zal het besluit zijn dat de gemeenteraad hierover gaat nemen en waarna ook kaarten en schetsen (op VO-niveau) naar buiten kunnen komen.

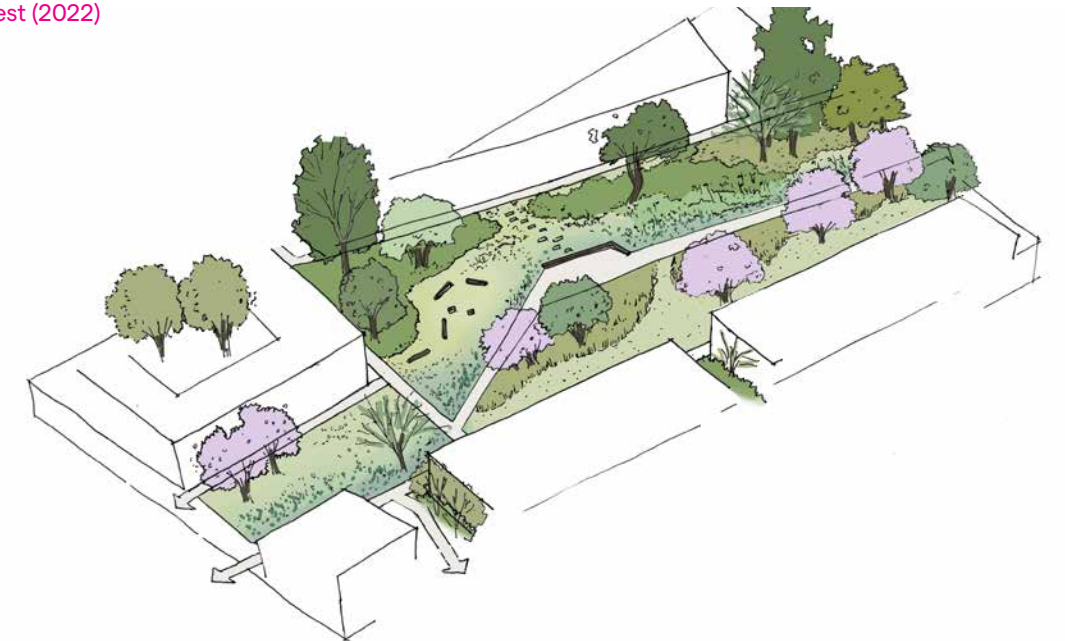
Zoektocht en verdieping

De stappen die hieraan voorafgingen, zijn zeker zo interessant. Die laten namelijk zien hoe je strategisch opereert en hoe je omgaat met bestaande routines in gebiedsontwikkeling en bestuurlijke processen. En het raakt aan nog deels onbekende aspecten van duurzaamheid in het ruimtelijke domein. Erica de Vries: 'Want we zijn natuurlijk nog maar net begonnen met de noodzakelijke systeemverandering in ruimtelijke duurzaamheid. Pasgeld is in dat opzicht echt een testcase.'

Om onze zoektocht vanuit de eerste drie thema's nader vorm te geven, is een werkgroep 'Duurzaamheid en innovatie' samengesteld, waar gemeente en marktpartijen aan deelnamen. Daar zaten ook adviseurs uit specifieke vakgebieden bij. Zo werd bijvoorbeeld iemand van de gemeente uitgenodigd die gespecialiseerd is in de verwerking van afval. Maar ook een specialist op het gebied van circulariteit kwam langs. Erica de Vries: 'We hebben geput uit een lijst van experts en bureaus waarop namen als Flux landscape architecture, Over Morgen en Bureau Stadsnatuur stonden.' Van de gemeente Rijswijk schoven elke sessie

18

Ontwerp buurtpark Pasgeld.
Bron: concept stedenbouwkundig
plan Pasgeld-West (2022)



19

eveneens vertegenwoordigers aan. Om mee te luisteren, maar ook om mee te denken, te verkennen en af te stemmen. Telkens leidde dit tot open en behoorlijk diepgravende sessies waarin zoveel mogelijk aspecten verkend werden. 'Dat klinkt vrij logisch tegen de achtergrond van onze ambities, maar het voelde toch bijzonder.' De middagen werden grondig voorbereid en de resultaten vastgelegd in korte verslagen. Die vonden vervolgens hun weg naar het uiteindelijke ontwikkelboek voor Pasgeld.

Bij een langlopende ontwikkeling als die van Pasgeld dien je je voortdurend bewust te zijn van de veranderende context waarin het betreffende gebied, maar tevens de betrokken partijen zich bevinden

De concrete maatregelen zijn vervolgens opgesomd in een maatregentabel. Dat was een hele waslijst aan te nemen maatregelen, waarbij uiteindelijk een reductie in moest worden gemaakt. Het werd hier wederom duidelijk dat een visie hebben ook kiezen betekent. Een mantra dat

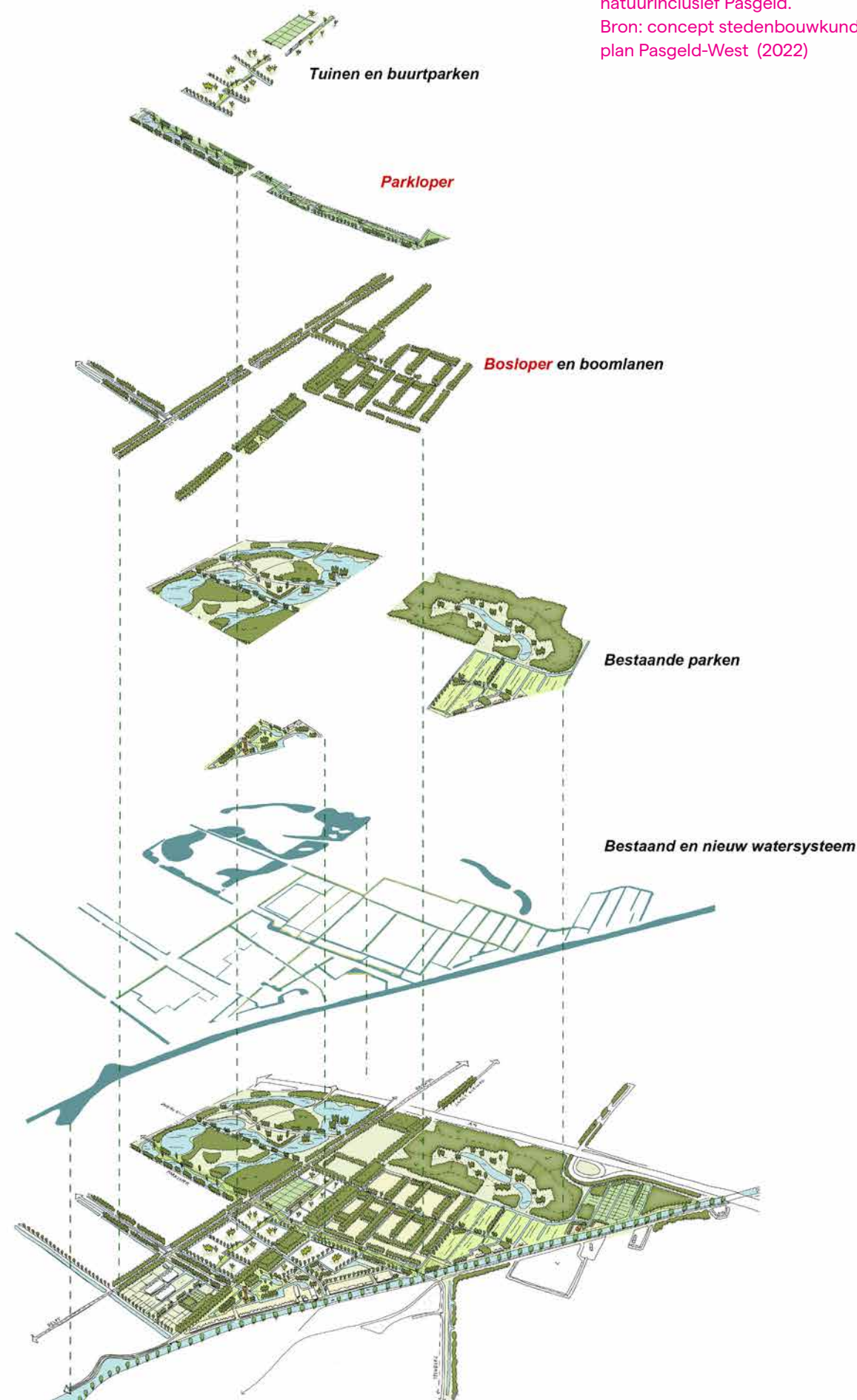
overigens wel vaker terugkeert bij de ontwikkeling van Pasgeld. Deze filtering was ook nodig, omdat de uitkomsten van zo'n proces en de visie voor de toekomst van de wijk gecommuniceerd zullen moeten worden. Daarbij zijn overzichtelijkheid, alsmede de gebruikte begrippen, de overkoepelende titel én de doelgroep met wie je communiceert van belang. Vanuit de begeestering van de betrokkenen voor het onderwerp en het gaandeweg uitgewaaierde perspectief moet weer wat focus verkregen worden.

Vertaling naar de context van Pasgeld

Ellen Struijk: 'Die keuzes, oftewel focus, was nodig om het allemaal weer terug te brengen en te laten landen op de plek waar we aan werken: Pasgeld.' Duurzaamheid is daarbij ontegenzeggelijk een onderscheidend en waardevol aspect. Maar op een bepaald moment moet dit onderdeel, hoe urgent en nobel ook, in cijfers en bullets vertaald kunnen worden. In dat licht wordt nu gewerkt aan een manifest. Daarin wordt nog eens duidelijk verwoord wat de ambities op dit en andere gebieden zijn. Het is feitelijk een update van het 'mission statement' van twee jaar geleden.

Bij een langlopende ontwikkeling als die van Pasgeld dien je je voortdurend bewust te zijn van de veranderende context waarin het betreffende gebied, maar tevens de betrokken partijen zich bevinden. Vooral op politiek vlak kan, als gevolg van bijvoorbeeld tussentijdse verkiezingen, het een en ander veranderen. Ook kan de publieke

Exploded view groene structuren:
natuurinclusief Pasgeld.
Bron: concept stedenbouwkundig
plan Pasgeld-West (2022)



20

21

opinie in de loop van de tijd veranderen. Daarin is Pasgeld of RijswijkBuiten natuurlijk niet uniek, die realitycheck geldt overal. Met een herhaaldelijke samenvatting of een update voorkom je dat je met de ontwikkeling en doelstellingen te veel in een repeterende groef blijft hangen. Zo'n mission statement is eveneens goed als herijking. Het houdt het proces vitaal en de direct betrokkenen scherp. Tevens biedt het bestuurders en bewoners een kans om weer stappen te maken en nieuwe perspectieven te ontwaren.

Die bestaande verwevenheid van het groen wordt dus voortgezet en waar mogelijk geïntensiveerd

Bestaande natuurwaarden

De noodzaak van heldere communicatie, sterke focus en de herijking van de doelen heeft ertoe geleid dat de zeven subthema's zijn teruggebracht tot vier: biodiversiteit, mobiliteit, klimaatadaptief en circulair bouwen. Die zijn gezamenlijk door de gemeente en marktpartijen bepaald tijdens een zogenaamde DNA-sessie. Daarin is Pasgeld als ontwikkellocatie nog eens kritisch tegen het licht gehouden. Vragen als 'Hoe zien we de plek' en 'Wat zijn nu de kernwaarden of essenties' stonden daarbij centraal. Ze leidden ook weer tot discussie én een nadere aanscherping van de doelgroepen voor dit gebied. In dat proces werd ook geconcludeerd dat bepaalde thema's elkaar overlaptten en het aantal teruggebracht kon worden tot vier.

Het leidde verder tot het (her)benoemen van natuur als een belangrijke kernwaarde. Vooral vanuit het perspectief van bewoners is natuur heel waardevol. Het klinkt misschien in eerste instantie als een stap terug vanuit de geformuleerde duurzaamheidsdoelen. Martijn

Niehof: 'Maar natuur en natuurwaarden zijn al heel duidelijk aanwezig in dit gebied. Het zou raar zijn daaraan voorbij te gaan.' Die bestaande verwevenheid van het groen wordt dus voortgezet en waar mogelijk geïntensiveerd. Dat omhelst uiteraard zowel flora als fauna.

Deze focus laat zich eenvoudig vertalen naar een grotere nadruk op biodiversiteit. Door aan te sluiten op bestaande groenstructuren komt ook de relatie van Pasgeld met het omliggende landschap, de daar aanwezige landschappelijke structuren (zichtlijnen, vaarten) en kwaliteiten weer sterker op de voorgrond. Uit ecologisch onderzoek komt ook voort dat hier drie soorten kansrijke biotopen zijn: een park- en bosmilieu, het moeras- en watermilieu en stadsnatuur. Daar zijn allerlei kerngebieden van aan te wijzen die weer sturend zijn en bij verdere ontwikkelrichtingen een indicatie bieden waar landschappelijke 'stapstenen' kunnen komen. Zo krijgen bestaande natuurwaarden ook weer een impuls. Alle losse oases van groen die nu in het gebied aanwezig zijn, kunnen beter verbonden worden, waarmee ook een interessant water- en recreatief netwerk in het verschiet ligt.

Pasgeld ontleent zijn duurzaamheid dus niet uitsluitend aan wat binnen de grenzen van het te ontwikkelen gebied gaat gebeuren en aan de innovaties die daar voor een onderscheidend en duurzaam woonklimaat zullen zorgen. Pasgeld is ook duurzaam door de wijze waarop het bestaande ecologische waarden met elkaar verbindt én die intensificeert. Het is zo een voorbeeldige vorm van landschappelijke circulariteit op een groter schaalniveau.

Flexibel concept met houvast

Voor dit artikel is gesproken met Lieuwe Conradie, Ellen Struijk en Marije Ruigrok.



Schetsmatige verbeelding Living Plots.
Bron: concept stedenbouwkundig plan
Pasgeld-West (2022)

23

Flexibel concept met houvast

Living Plots is een stedenbouwkundig concept dat specifiek voor de wijk Pasgeld in Rijswijk-Buiten is bedacht. De formule heeft als doel om op een kleiner schaalniveau meerdere kleine buurtschappen in een wijk te maken binnen een stevig groen raamwerk. Op die manier wordt zowel meer variatie verkregen als het buurtgevoel op kleinere schaal gestimuleerd.

Passende variant

Het landschap van en rondom Pasgeld kent een rijke geschiedenis. Marije Ruigrok: 'Die aanwezige landschapskwaliteiten stellen we centraal, en ze hebben in de eerste ruimtelijke verkenning aanleiding gegeven voor het Living Plot-concept. Qua dichtheid vond Living Plots zijn inspiratie in het Cityplot-concept van architectenbureau studioninedots. In een stedelijke omgeving biedt dit concept ruimte om te verdichten zonder een te groot stedelijk gevoel te creëren. Zo wordt Pasgeld aangepast aan de meer suburbane sfeer van RijswijkBuiten, waar het groene karakter en de relatie met het Hollandse polderlandschap eveneens een voorname rol spelen.

Onze missie was om hier een prettig stedelijk(er) milieu te maken met unieke landschappelijke kwaliteiten

Vanwege die landschappelijke context is dus een Cityplot light, ofwel een Living Plot-aanpak bedacht. Ellen Struijk: 'We begonnen met een grotere, stedelijke visie voor de hele driehoek Pasgeld. In dat proces hebben we goed gekeken naar de landschappelijke dragers en bestaande kwaliteiten en bijzondere plekken ('de parels van Pasgeld') in het gebied, gelegen tussen Delft en Rijswijk. In samenwerking met de gemeente en in overleggen tussen gemeen-

te en provincie kwam de wens dit gebied als verdichtingsopgave (of woningbouwopgave) te zien steeds duidelijker naar voren. Onze missie was om hier een prettig stedelijk(er) milieu te maken met unieke landschappelijke kwaliteiten, waarbij we de landschappelijke connectie van het gebied zeker niet uit het oog wilden verliezen.'

Het concept ging oorspronkelijk uit van een kavel van 100 bij 100 meter waarbij elke plot een specifiek karakter en invulling krijgt. In de uitwerking door KuiperCompagnons heeft het grid speelse verdraaiingen gekregen, waardoor er nu variaties van 70 tot 130 meter worden toegepast. Daardoor blijft voldoende ruimte over om een 'binnenwereld' te creëren, met ruimte voor een hofje, een pleintje of een autoluw straatje binnen elke plot. De factoren die dat bepalen zijn, onder meer, de onderliggende landschapskwaliteiten, de mate van het aan te leggen openbaar groen en de beschikbare ruimte. Een Living Plot onderscheidt zich door de maat, maar ook door de landschappelijke component heel duidelijk van een traditioneel bouwblok. Het is namelijk een vormend principe op een groter schaalniveau.

Marije Ruigrok: 'Het idee werd aanvankelijk geboren uit de wens naar een vorm van flexibiliteit. De opdeling in verschillende deelgebieden en het bijbehorende ruimtelijke raamwerk gaven daarbij houvast. Ze boden controle, maar ook de vrijheid om gefaseerd aan de slag te kunnen gaan. Ellen Struijk: 'Een goed groen raamwerk biedt het comfort, de coherentie en de zekerheid om daarbinnen flexibel en variabel naar de juiste invulling te zoeken. Zo ontstaat een gemixt programma met verschillende typologieën. Het idee dat er nog een bepaalde vrijheid bij de invulling was, zonder dat dit een aanpassing vergde van de algehele identiteit van de gebiedsontwikkeling, was zeker een eyeopener voor alle betrokkenen.'

Tussenschaal bedient bewoners

Bij een Living Plot is op gedetailleerdere wijze aandacht voor de 'tussenschaal' zoals die ook



Collage Livingplots. Bron:
concept stedenbouwkundig
plan Pasgeld-West (2022)

Bij een Living Plot is op gedetailleerdere wijze aandacht voor de ‘tussenschaal’ zoals die ook door bewoners van een wijk wordt ervaren

door bewoners van een wijk wordt ervaren. De maat biedt veel ruimte voor het programmeren van verschillende woningtypen. Denk aan elementen als een extra straatje, parkeervoorzieningen of collectief groen in de vorm van een hofje. Het is bovendien de bedoeling dat de Living Plots gefaseerd worden ontwikkeld. Zo kan steeds gereageerd en bijgestuurd worden op basis van voorafgaande ontwikkelingen of nieuw verkregen inzichten en wensen.

Het parkeren wordt collectief per Living Plot opgelost, parkeerdekken en binnenhoven zijn daar de aangewezen plek voor. Lieuwe Conradie: ‘Zo kun je een gevarieerd woonprogramma maken, het parkeren oplossen en ook nog een intiem hofje maken.’

Je creëert een tussenschaal die mensen goed kan bedienen op woningniveau, maar die ook kan bijdragen aan subtiele buurtvorming

Bij het woonprogramma ligt het accent op grondgebonden woningen met hier en daar een hoogteaccent door een appartementenbouw. Marije Ruigrok: ‘Het prettige van de Living Plots is dat je op dat schaalniveau een kleine gemeenschap kan maken. Je creëert een tussenschaal die mensen goed kan bedienen op woningniveau, maar die ook kan bijdragen aan subtiele buurtvorming.’

De praktijk zal bijvoorbeeld laten zien dat een klein aantal huishoudens een VVE gaat vormen. Of dat een groepje burens samen besluiten neemt over het parkeren of de wateropvang in hun buurtje. De wijk telt uiteindelijk duizend woningen en het aantal bewoners zal dus aanzienlijk zijn. Ellen Struijk: ‘Door het principe van Living Plots gaan bewoners ongedwongen,

op een natuurlijke manier een verstandhouding aan met de burens in hun directe omgeving.’ Het concept voorkomt zo anonimiteit en eenkennigheid. Het gaat iets minder uit van individualiteit en iets meer van collectiviteit. ‘Je komt elkaar gewoon veel makkelijker en vaker tegen. Zo voorziet het in een prettige configuratie waarin je dingen samen deelt, maar waarbinnen je óók je privacy hebt.’

Puzzelstuk

Het denken vanuit het concept van 100 bij 100 meter zorgde voor verrassingen in relatie tot de gebieden waar Pasgeld op aansluit. Op het gebied van duurzaamheid bleek het concept bijvoorbeeld heel goed bruikbaar. Vanuit het principe van de kleinere schaal kon een constructief en vruchtbaar gesprek gevoerd worden over de duurzame wens van korte afstanden die het gebruik van fiets en wandelen stimuleren. En centraal parkeren op korte afstand van de woning mogelijk maken. In plaats van een grootschalig ambitieus plan voor het hele gebied, kon nu vanuit de opdeling in Living Plots op een vanzelfsprekende manier voorzien worden in de mobiliteit op kleinere schaal.

Voor de benodigde waterinfiltratie, een van de andere elementen van de nagestreefde duurzaamheid, zijn de randen van elke plot groen ingevuld waardoor een optimale situatie ontstond. De groene randen rondom elke plot volgen het raamwerk dat de hele wijk bestrijkt. In die groene randen komen ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie samen. Ook hier past Living Plots naadloos in de soms lastige puzzel die duurzaamheid in combinatie met gebiedsontwikkeling is.

Waar het ten slotte de gewenste variëteit aan bewoners betreft, zorgt de mix aan woningtypen en de woninggrootte binnen een plot eveneens voor diversiteit en een prettig woonmilieu. Zowel ouderen als gezinnen vinden hier hun plaats. Die mix aan bewoners zorgt voor levendigheid in de buurt. Lieuwe Conradie: ‘Zo

24

25



Collage Bosplots. Bron: concept stedenbouwkundig plan Pasgeld-West (2022)

kwamen we, naarmate we de verschillende aspecten afliepen en verder invulden, steeds meer tot de conclusie dat we met Living Plots een goed toepasbaar model ontwikkeld hadden.’

Zowel ouderen als gezinnen vinden hier hun plaats. Die mix aan bewoners zorgt voor levendigheid in de buurt

Proces

Een kenmerkend element van Pasgeld is dat de betrokken ontwikkelende partijen al vroeg begonnen zijn met het proces van denken, zoeken en richtingen verkennen. De uitkomst daarvan heeft uiteindelijk goed uitgepakt. Maar het kostte aanvankelijk best veel moeite om de koers te bepalen én anderen daarvan te overtuigen. Marije Ruigrok: ‘We draaiden aan een behoorlijk aantal ongebruikelijke knoppen van de reguliere gebiedsontwikkeling. Dan vergt dat soms wel even tijd voordat mensen en partijen, in zowel de markt als de politiek, dat volledig begrijpen.’ Het project week behoorlijk af van een reguliere uitgifte van woningen. Hier moest direct en nadrukkelijk nagedacht worden over zaken als cohesie en hoe je samenwerkt en samen dingen organiseert. ‘We moesten onze ambities levend houden en tegelijkertijd verbinden en trechteren.’

Ook binnen de groep ‘jonge honden’ van de verschillende marktpartijen passeerden daarvoor vele emoties de revue. Lieuwe Conradie: ‘Dat ging vier jaar lang echt van gesprekken, dialoog, ruzie, liefde tot het gevoel alles met

elkaar te kunnen delen en alles te kunnen zeggen. Intensief dekt de lading waarschijnlijk het beste.’ En het stof is nog steeds niet allemaal en overal neergedaald. ‘We zijn nog steeds onderzoekende hoe en waar onze ideeën en idealen nu bekijken.’ Eigenlijk hebben de Living Plots in dit soms grillige en langdurende proces gezorgd voor een bepaalde rust. Lieuwe Conradie: ‘Die kalmte heeft voorkomen dat we te grillig gingen opereren en, bijvoorbeeld, onze eigen (politieke) glazen hadden ingegooid.’ Dat neemt niet weg dat sommige zaken beter hadden gekund. Dat inzicht levert een terugblik, in combinatie met een looptijd van vier jaar, dan ook op. De algemene mening is dat hier en daar kostbare tijd is gemorst. Soms is wat te veel energie en aandacht besteed aan zaken en details die dat achteraf niet helemaal waard waren. Zoals het volgen van bepaalde ingeslagen wegen, langere fases van onderzoek en debat én het formuleren en herformuleren van standpunten en visies. Marije Ruigrok: ‘In die specifieke fases lees je natuurlijk ook onze onzekerheid en aarzelingen.’

Ook het aspect participatie is niet geheel vlekkeloos verlopen, beaamt iedereen direct. Als dat op een andere manier was aangepakt, zou het proces nu echt al een stap verder zijn geweest. Maar al die kritische punten verbleken direct bij het besef dat hier sprake is geweest van heel bijzondere leerschool en ervaring voor ons team Pasgeld Connects. Daarom bestaat ook veel waardering voor de ruimte die we hiervoor gekregen hebben. Juist daardoor zijn echt lessen geleerd en inzichten verkregen die iedereen die bij Pasgeld betrokken is geweest hun verdere carrière zal kunnen inzetten.

Het vervolg

Voor dit artikel is gesproken met Marianne Davidson, Fieke van der Helm en Frank de Bruijn



Projectteam Pasgeld Connects.
Vlnr: Marije Ruigrok, Ellen Struijk, Marianne Davidson, Dirk van Duijn, Frank de Bruijn, Fieke van der Helm, Jan Brugman, Roderick Stoffer

De ontwikkeling van Pasgeld gaat een nieuwe fase in. Na het raadsbesluit van 12 oktober 2021, waarmee de gemeenteraad instemde met de hoofdplanstructuur Pasgeld, is na vier jaar intensieve voorbereiding de weg vrij om aan de slag te gaan met de planvorming en de uitwerking van het gebied. Eind 2023 is de verwachte start van de bouw. Daarom sluiten we deze publicatie af met een doorkijk naar de toekomst van Pasgeld en met het vaststellen van de lessen die tot nu toe zijn geleerd.

Upgrade groenstedelijk wonen

Pasgeld is net als RijswijkBuiten gebaseerd op het concept van stedelijk wonen in het groen. Het verschil is dat in Pasgeld is gekozen voor een stedelijker én groener woonmilieu dan in Sion en Parkrijk: ook groenstedelijk, maar in een andere balans. Dat komt terug in de stedenbouwkundige opzet met 'Living Plots', waar het spanningsveld wordt opgezocht tussen kleine woonstraten en veel gemeenschappelijk groen. Aan de ene kant moet hier – als wens van de gemeente – verdicht gaan worden, in de nabijheid van het spoor en mogelijk een nieuwe halteplaats.

Daarnaast vormen de zogenaamde groene longen tussen de Living Plots en de groene skyline van Pasgeld belangrijke dragers voor de uitwerking van het gebied. Ook zijn duidelijke kaders gesteld om aan de ecologische uitdagingen in en rond Pasgeld te voldoen. Het groen in Pasgeld is niet alleen drager van het stedenbouwkundig plan, maar geldt tevens als voorwaarde om stedelijk wonen mogelijk te maken.

27

Niet alleen de buurt zelf is groen en stedelijk

Groenstedelijk wonen betekent ook wonen te midden van het groen binnen de stedelijke regio van de Randstad. Met de parels van Pasgeld (het Wilhelminapark, het Elsenburgerbos en het slagenlandschap), maar ook met het centrum van Rijswijk en Delft om de hoek. Op basis van die nabijheid van voorzieningen en stations én de toekomstige halteplaats aan het spoor is gekozen voor een lagere parkeernorm en het zogenaamde STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service, daarna komt pas de Particuliere auto aan bod. Door de kwaliteiten van een stedelijke omgeving te combineren met wonen in het groen, komt de biodiversiteit, ook voor de gezondheid van de mens, voorop te staan. Het is de kunst om het groen bij de uitwerking van de plannen tot in de haarvaten te laten doordringen. Letterlijk tot aan de voordeur van de woningen. Met groen wordt niet alleen beplanting bedoeld, maar ook de natuur in brede zin. Natuurinclusief bouwen zorgt bijvoorbeeld voor neststenen in de gevels van woningen en brengt vogels tot in de tuinen van de opgroeiende kinderen in de buurt.

Van ambities naar te realiseren plan

In het voortraject zijn veel ambities geformuleerd, maar 'visie betekent kiezen'. De tijd is aangebroken om kleur te bekennen en de ambities waar te gaan maken. Het is zaak om ambities vast te houden en concreet te maken in het stedenbouwkundig plan en de te realiseren woningen. Fieke van der Helm: 'Sommige ambities zijn inmiddels gemeengoed geworden in RijswijkBuiten, zoals natuurinclusief bouwen. Voor bepaalde ambities hebben we ons hard moeten maken. Sommige, misschien wat te wilde ideeën, zijn afgefallen omdat ze minder belangrijk bleken voor – met name – de beoogde doelgroep. Weer andere ambities zijn 'nice to have', maar niet langer uitgangspunt om op te excelleren. Door te kiezen is het plan als geheel sterker geworden.'

Het groen in Pasgeld is niet alleen drager van het stedenbouwkundig plan, maar geldt tevens als voorwaarde om stedelijk wonen mogelijk te maken

Soms loopt men ook gewoon aan tegen de beperkingen van de gevestigde orde. Als het gaat om beheer van de openbare ruimte of afvalinzameling bijvoorbeeld. De grotere systemen zijn het moeilijkst te veranderen. Soms moet je doorvechten, als je iets echt graag in je plan wilt hebben. Marianne Davidson: 'Ik ben blij dat het concept van Living Plots overeind is gebleven, dat was niet vanzelfsprekend. Ik geloof oprecht dat dit concept ruimtelijk en qua duurzaamheid meerwaarde gaat bieden voor de wijk. De opzet met deze buurtjes gaat écht zorgen voor een buurtgevoel onder bewoners.'

Pasgeld over tien jaar

Frank de Bruijn: 'Voor mij is het geslaagd als we over tien jaar nog steeds rondleidingen en presentaties geven over Pasgeld. Dat Pasgeld dan nog steeds een interessant referentieproject is voor gebiedsontwikkeling, als een buurt waar bewoners elkaar weten te vinden. Waar bewoners samen sporten, ontspannen en recreëren in de wijk. Net als in het bestaande Pasgeld, maar dan zowel voor de huidige bewoners als voor de bewoners van de nieuwbouw. Marianne Davidson: 'Ik zie een verbonden wijk, waar kinderen spelen en bewoners gemeenschappelijk tuinieren. Men neemt er de fiets naar Rijswijk of Delft en voelt zich verbonden met de omgeving en met elkaar. Dat zijn ook de kernwaarden die we hebben geformuleerd.'

Verbindend ontwikkelen

Pasgeld is een sprekend voorbeeld van 'verbindend ontwikkelen'. Door verbinding aan te gaan op allerlei vlakken: persoonlijk, organisatorisch, stedenbouwkundig en met de omgeving. Bewoners gaan verbinding aan met de nieuwe leefomgeving en met elkaar. Daarnaast is het een proces waarin ook het vakgebied gebiedsontwikkeling zich heeft ontwikkeld, in de bijzondere samenwerking tussen marktpartijen en overheid. Dit ontwikkelproces resulteert in een verbondenheid in Pasgeld die overblijft als de gebiedsontwikkelaars en het Programma-bureau allang niet meer betrokken zijn.

Bijzonder aan het proces rondom Pasgeld is dat de marktpartijen en het Programmabureau telkens weer initiatieven namen om de visie nog beter vorm te geven

Borgen van ambities

De oorspronkelijke ambities van Pasgeld Connects komen gaandeweg onder druk te staan naarmate het project concreter wordt. Een belangrijke les die in dit proces is geleerd, is dat ambities robuust blijken als ze in gezamenlijkheid zijn opgesteld, zoals in het geval van Pasgeld opgeschreven in het Uitgangspuntenboek. Ambities die door alle partijen worden gedragen, blijven in de planuitwerking overeind. Het gezamenlijk delen van ambities is uiteindelijk veel belangrijker dan de formele besluiten of contracten waarin die ambities worden opgeschreven.

Voorlopige lessen uit Pasgeld

De stakeholders uit de omgeving, met name de huidige bewoners van het gebied, zijn pas vrij laat betrokken bij het proces. Het was beter geweest als die eerder op de hoogte waren gebracht. Bij een volgende, vergelijkbare opgave zou het beter zijn, ook vanuit het concept van verbindend ontwikkelen, om eerder met de buitenwereld te communiceren over wat er staat te gebeuren. Een volgende keer moeten ook de randvoorwaarden aan de voorkant van het proces duidelijker en helderder worden besproken. De projectorganisatie, markt en overheid samen moeten de politiek bij het ontwikkelproces laten aanhaken om (bestuurlijk) commitment en draagvlak voor het participatieproces te creëren. Daarbij is het belangrijk om de reikwijdte van de participatie vooraf te bepalen. Leg duidelijk vast waarover je in gesprek gaat, wat nog ter discussie staat en wat simpelweg uitgangspunt is van de gebiedsontwikkeling. Maak aan de voorkant duidelijke afspraken met heldere kaders voor de participatie en zorg voor politiek en bestuurlijk draagvlak, zodat voor iedereen duidelijk is wat voor proces men met elkaar aangaat. De open vraag van het Programmabureau aan het jonge team van Pasgeld Connects zorgde ervoor dat het best een zoektocht was om telkens de volgende stap in het proces te bepalen.

Fieke van der Helm: 'Als we vooraf het resultaat beter voor ogen hadden gehad, hadden we onze ambities eerder kunnen trechteren en meer verdieping kunnen geven. De volgende keer gaat dat veel bewuster en sneller, dat is de ervaring die je meeneemt uit dit project.'

Gebiedsontwikkeling vraagt geduld

De nieuwe generatie ontwikkelaars heeft in Pasgeld geleerd dat gebiedsontwikkeling een proces van de lange adem is. Je moet geduld hebben. Het goed uitzoeken, goed afstemmen en het zorgvuldig doorlopen van de planvorming is gewoon een heel langdurig proces. Frank de Bruijn: 'Toch is het goed om ongeduldig te zijn, dat is een goede drijfveer om stappen te maken. En het is belangrijk om daarin koersvast te blijven. Je moet een consistent verhaal vertellen en dat verhaal blijven herhalen en uitleggen.' Het verhaal kan goed doortimmerd zijn en je kan overtuigd zijn van je gelijk, maar dat zegt nog niet dat je ook gelijk krijgt. Over de politieke context bijvoorbeeld, die tot andere keuzes kan leiden, heeft de ontwikkelaar geen controle.

Bijzonder aan het proces rondom Pasgeld is dat de marktpartijen en het Programmabureau telkens weer initiatieven namen om de visie nog beter vorm te geven. Om iedere keer weer een extra stap vooruit te zetten. Die unieke samenwerking heeft echt tot grote meerwaarde geleid. Het jonge team heeft zich daarin flexibel opgesteld. Voor Pasgeld zijn gedurfde keuzes gemaakt, maar daarbij werd ook geluisterd naar de politieke context en de weerstand vanuit de omgeving. Dat is opgepakt en daar zijn de plannen voor Pasgeld alleen maar beter van geworden. Kortom, een mooi voorbeeld van verbindend ontwikkelen.

28

De inhoud van deze publicatie is gebaseerd op gesprekken met de samenwerkingspartners van Pasgeld, het Programmabureau RijswijkBuiten, DuraVermeer, VolkerWessels Vastgoed, Synchron, AM en KuiperCompagnons.

Uitgave
Pasgeld Connects, november 2022

Samenstelling, interviews en redactie
Jeroen Mensink en JaapJan Berg

Projectmanagement
Belle Boss

Met bijdragen van
Jan Brugman, Marianne Davidson, Dirk van Duijn,
Fieke van der Helm, Roderick Stoffer, Frank de Bruijn,
Martijn Niehof, Jeroen de Oude, Ellen Struijk, Erika de
Vries en Marije Ruigrok

Tekstredactie
Els Brinkman

Beeldverantwoording

Tenzij anders vermeldt zijn alle foto's gemaakt door Kees Hummel. Het overige beeldmateriaal is verkregen uit het Ontwikkelboek Pasgeld Connects (2019), het Schetsboek in potlood (2021) en het concept stedenbouwkundig plan Pasgeld-West (2022).

Ontwerp en Infographics
JILLEM

Drukwerk
Panteon drukkers

November 2022

Voor meer informatie over het deelgebied
Pasgeld en over RijswijkBuiten kijk op
de website www.rijswijkbuiten.nl

Making
Making
Making
Making
Making
Making
Making
Making
Progress
Progress
Progress
Progress
Progress
Progress
Progress
Progress