

# Het Havenkwartier in beweging

## Een perspectief op weg naar een ontwikkelkader

VERSIE T.B.V. BESLUIT B&W 14 mei 2019

De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het Havenkwartier te versterken en te verduurzamen als onderdeel van de versterking van de Plaspoelpolder. Het moet een gemengd stedelijk gebied worden met zowel ruimte voor werken als wonen. Op dit moment zijn in het Havenkwartier nagenoeg alle bedrijfsgebouwen in gebruik, maar staan veel kantoren leeg. Bovendien voldoet een deel van de bedrijfsruimte op termijn niet meer aan de veranderende wensen van de gebruikers en de maatschappij. Een andere trend is dat bedrijfsactiviteiten milieuvriendelijker worden waardoor hinder voor omliggende gebruikers afneemt. Ook blijkt, onder meer uit een rapport van Stec groep (mei 2018) dat er vraag is naar onder meer nieuwe bedrijfsruimte en woningen. Er is een groeiende behoefte aan duurzame, toekomstbestendige en gemengde buurten. Daarom gaan we graag in gesprek over de ambities voor het Havenkwartier<sup>1</sup>. De grens voor de plannen voor het Havenkwartier is in het **Ruimtelijk Kader** aangegeven.

### **Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027: kansen voor versterking van het Havenkwartier.**

De Toekomstvisie Plaspoelpolder is op 7 februari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en duidt het Havenkwartier aan als een potentieel "aangenaam verblijfsgebied met functies als wonen, werken, horeca en maatschappelijke functies. Op verschillende plekken zijn er al ontwikkelingen gaande. De Toekomstvisie spreekt van kansen voor het Havenkwartier, in dit ontwikkelperspectief beschrijven we de ambities die de gemeente heeft.

### **Ontwikkelperspectief als basis voor het gesprek**

*Dit ontwikkelperspectief geeft op hoofdlijnen weer hoe een mogelijke vernieuwing van het Havenkwartier in zijn werk kan gaan. Wat blijft behouden? Waar liggen kansen? Waar moeten we samen wat aan doen? Hierover gaat de gemeente graag in gesprek met de ondernemers, geïnteresseerde ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties en bewoners. Daaruit resulteert het Ontwikkelkader Havenkwartier, dat we daarna aanbieden aan de gemeenteraad. Daarin willen we gezamenlijk de kaders en spelregels benoemen voor de beoogde vernieuwing van het Havenkwartier.*

---

<sup>1</sup> De plannen voor het Havenkwartier worden begrensd door de Handelskade en Elsenlaan. Het woongebied Havenkwartier is hiervan geen onderdeel.

Trends: verbetering en nieuwe functies in duurzame stadswijk al ingezet

### **Het Havenkwartier verandert al**

Het Havenkwartier ligt op de overgang tussen het kernwerkgebied van de Plaspoelpolder, twee nabijgelegen woonwijken en aan de voormalige haven langs de Vliet. Het Havenkwartier is gebouwd in een periode dat scheiding van bedrijvigheid en wonen noodzakelijk was vanwege milieu- en geluidshinder. Daar onder meer technische ontwikkelingen is dit niet langer overal het geval. En hoewel sommige bedrijven een goed onderkomen hebben, willen andere juist meer ruimte, uitbreiden, schoner, energiezuiniger of een meer representatief gebouw. We zien dat gebruikers en bewoners steeds vaker vragen om:

- een hogere kwaliteit van de het openbaar gebied en de gebouwen. Dit komt tot uiting in duurzaam materiaalgebruik, bewust omgaan met energie en een sterkere groenstructuur.
- een stad waarin werken, wonen en voorzieningen dicht bij elkaar liggen.
- de mogelijkheid gebouwen voor meerdere (soms wisselende) doeleinden te kunnen gebruiken.

Harbour Village is hiervan een treffend voorbeeld en laat zien dat bedrijventerreinen veranderen. Terreinen worden gemengder, met een meer hedendaagse uitstraling en meer onderdeel van de stad. De Indola-fabriek laat zien dat door de invulling met creatieve bedrijvigheid karakteristieke gebouwen (tijdelijk) hergebruikt kunnen worden. Ook zijn er plannen om grotere kantoorgebouwen om te zetten naar woningen of een hotel. De veranderingen in het Havenkwartier wijzen in de richting van een meer duurzame en toekomstbestendige buurt waarin werken en wonen goed zijn ingepast.

### **Behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, woningen en voorzieningen**

In Rijswijk en de regio is een grote vraag naar goede locaties voor bedrijvigheid, vooral vanuit het Midden en Klein Bedrijf. Locaties dichtbij de klant, in de stad. Ook is er veel behoefte aan nieuwe woningen in diverse segmenten. Tenslotte is er behoefte aan voorzieningen, zowel maatschappelijk (welzijn, zorg, onderwijs, sport en cultuur) als commercieel (hotel, cafés, restaurants, lunchrooms) en recreatie.

## **Vraag naar een duurzame stadswijk**

Duurzaamheid is een randvoorwaarde voor een toekomstbestendige ontwikkeling van steden. Voor de gemeente Rijswijk heeft duurzaamheid betrekking op een aangename leefomgeving en de wijze waarop inwoners, bedrijven, instellingen en de gemeente zelf daar samen aan werken. Duurzame maatregelen gaan daarom om het realiseren van een duurzame leefomgeving in de breedste zin van het woord waarbij ook sociale duurzaamheid en samenhang een belangrijke rol spelen.

## **Naar een duurzame en gemengde stadswijk**

Er zijn volop kansen voor een duurzaam en gemengd Havenkwartier. Maatschappelijk, economisch en sociaal duurzaam met ruimte om te ondernemen, een mooie plek om te wonen en voorzieningen op loop- en fietsafstand. Net zoals het in de vooroorlogse stadswijken was, maar dan in een hedendaagse vorm. Met verbindingen tussen werken, wonen en voorzieningen. Het is niet alleen een maatschappelijke trend, door technische ontwikkelingen is het ook weer mogelijk geworden. Met voldoende aandacht voor de economie, gezondheid, veiligheid, natuur en milieu zowel in de gebouwen als buiten op straat. We zien daardoor een nieuwe buurt ontstaan waarin ruimte is voor verschillen en voor duurzame aspecten als stadsnatuur, klimaatadaptatie, milieukwaliteit van de leefomgeving en het opwekken van duurzame energie.

## **Welke ambities zijn hiervoor nodig?**

De gemeente wil een toekomstbestendig Havenkwartier waar het goed werken, wonen en verblijven is. Ambities die volgens de gemeente hiervoor van belang zijn, richtinggevend, maar nog niet vaststaan en waarover we graag in gesprek gaan:

- a. bereiken dat tenminste de bestaande ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar blijft
- b. toevoegen van woningen en voorzieningen
- c. realiseren van een duurzaam en klimaatadaptief Havenkwartier
- d. toevoegen van prettige verblijfsplekken en verbindingen
- e. verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte

Hoe bereiken we dit?

- f. We stellen heldere en uitnodigende kaders en spelregels op.

g. We werken stap voor stap mee aan de ontwikkeling van het totale gebied

Deze ambities worden hieronder beschreven. Aansluitend aan het 'waarom' van de (her)ontwikkeling van het Havenkwartier schetsen we daarin ook het mogelijke 'wat' en 'hoe'. Die combinatie is van belang. Juist omdat op dit moment niet helemaal duidelijk is wat, waar, wanneer en door wie verbouwd of ontwikkeld wordt. Daarom bevat dit document ook uitgangspunten en spelregels (vaak technisch van aard) om de (her)ontwikkeling in goede banen te leiden. Ook die staan op dit moment nog ter discussie.

Welke ambities moeten we hanteren om een duurzaam en toekomstbestendig Havenkwartier te realiseren met ruimte voor werken, wonen en voorzieningen?

#### **a. bereiken dat dat tenminste de bestaande ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar blijft**

De gemeente Rijswijk is trots op de bedrijvigheid in het Havenkwartier. Deze bedrijvigheid biedt werk aan een groot aantal mensen. Dat willen we behouden. Het is dus niet de bedoeling dat bedrijvigheid hoeft te vertrekken, laat staan dat bedrijven gedwongen zouden worden om te verplaatsen. Wel gaan we proberen een andere plek of een aangepaste bedrijfsvoering te bereiken voor bedrijven, die zich niet verdragen met woningen. Ook dienen bedrijven in de toekomst rekening te houden met een ligging in gemengd gebied met woningen. In leegstaande kantoren en bedrijfsruimten willen we alvast ruimte bieden voor transformatie naar gemengd gebruik. Op termijn kunnen ook bedrijfskavels getransformeerd worden.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- het bestaande bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte met bijbehorende kantoren blijft tenminste gehandhaafd
- huidige bedrijven kunnen blijven ondernemen; wel gaan we proberen een andere plek of een aangepaste bedrijfsvoering te bereiken voor bedrijven, die zich niet verdragen met woningen; ook dienen bedrijven in de toekomst rekening te houden met een ligging in gemengd gebied met woningen.
- de havenbekkens zijn de plek voor hoofdzakelijk bedrijvigheid met een link met het water, die past in een gemengd stedelijk gebied; we streven naar de aanleg van een jachthaven, met daarnaast nog voldoende ruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen als openbaar vervoer of stadsdistributie over water; we ontwikkelen de plannen samen met drie potentiële exploitanten

- de zelfstandige kantoren kunnen vervallen en worden omgebouwd tot woningen met bedrijfsruimten.

#### **b. toevoegen van woningen en voorzieningen**

Het Havenkwartier heeft de kwaliteit om een unieke buurt te worden met een combinatie van werken, wonen en voorzieningen. Een 'gewone' woonbuurt wordt het dus niet. Wel één die Rijswijk nog niet heeft. Uitgangspunten hierbij zijn dat:

1. andere functies kunnen worden toegevoegd, zoals woningen, horeca, vrijetijdsvoorzieningen, dienstverlening of kleinschalige winkels;
2. functies kunnen worden toegevoegd door zowel vernieuwing en uitbreiding van bestaande gebouwen als transformatie van bestaande gebouwen of door sloop en nieuwbouw;
3. het wonen moet leefbaar worden met maatregelen tegen gevaar, hard geluid, stank en stof; wel dienen toekomstige bewoners rekening te houden met een ligging tussen bedrijven; het wordt wonen in gemengd gebied en niet in een woonwijk;
4. met het toevoegen van functies een stedelijk gebied ontstaat met een hoge dichtheid;
5. het Havenkwartier ruimte kan bieden aan 2000 tot 3500 woningen in een hoogte, die oploopt van de "Rijswijkse" hoogte(4+1 bouwlaag) nabij bestaande woningen naar circa 50 meter richting de Plaspoelpolder, waarbij er ruimte is voor oriëntatiepunten in de vorm van torenflats.
6. We streven naar het realiseren van een inclusief woonaanbod met een aandeel van 10% sociale huurwoningen, en menging van micro, kleine, middelgrote en grote woningen, vooral appartementen en in de zone nabij bestaande woningen ook grondgebonden woningen

#### **c. realiseren van een duurzaam en klimaatadaptief Havenkwartier**

Het Havenkwartier wordt een duurzame buurt. Dat willen we bereiken door het toepassen van duurzame bouwconcepten zoals circulaire, natuurinclusieve en klimaatadaptieve bouw en maaiveldinrichting en gebouwen met nul-op-de-meter. Met bijvoorbeeld maatregelen als groen op gebouwen en waterberging in de gebouwde omgeving wordt hittestress ingeperkt, overlast door hoosbuien verminderd en dragen we bij aan stadsnatuur en vergroten we isolatiewaarden voor kou, warmte en geluid. Door dit soort maatregelen ontstaat een toekomstbestendige buurt met een aangename leefomgeving.

Voor het Havenkwartier zal in de komende jaren een gezamenlijke keuze gemaakt moeten worden voor een samenhangend energieconcept. Daarbij kan gedacht worden aan het zoveel mogelijk inzetten van all-electric, bijvoorbeeld met inzet van een smart grid. Voorts worden momenteel de

mogelijkheden onderzocht voor het toepassen van aquathermie in het nabijgelegen Te Werve alsmede de aanleg van een (lokaal) warmtenet. Mogelijk is dit net uitrolbaar in het Havenkwartier.

Duurzaamheid heeft ook betrekking op de toekomstbestendigheid van gebouwen. Door voldoende flexibiliteit in te bouwen wordt uitwisseling van functies en veranderbare gebouwen mogelijk. De plinten van gebouwen worden bijvoorbeeld extra hoog waardoor hierin zowel bedrijven als woningen kunnen komen. Ook op de verdiepingen kunnen zowel werk- als woonfunctie worden ondergebracht. Door aanpassingen in ontwerp, werkwijze of te gebruiken materialen kan op relatief eenvoudige wijze veel bereikt worden op het gebied van duurzaamheid in gebouwen en de bebouwde omgeving.

#### **d. toevoegen van prettige verblijfsplekken en verbindingen**

Bedrijven, bewoners en bezoekers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de omgeving. De huidige openbare ruimte van het Havenkwartier moet daarom mooier, beter en veiliger. Veilige, aantrekkelijke, groene en natuurrijke straten, pleinen en ontmoetingsplekken, aantrekkelijk en gezond water, veilige routes voor voetgangers en fietsers. Een nieuwe verbinding voor hen door het gebied, van het Jaagpad via de Klipperstraat naar de omgeving winkels Ravesteijnplein / Brede School behoort tot de mogelijkheden, met een brug ter plaatse van Harbour Village.

De havenbekkens krijgen toegankelijke kades met voorkanten van gebouwen, waardoor straks aan het water kan worden gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Op meerdere plekken in de buurt komen "sunspots": (groene)pleintjes die precies goed liggen met een fijn microklimaat. Plekken die een voorruimte maken voor een hoger gebouw of de ideale plek zijn voor een horecavoorziening. In de havenbekkens onderzoeken we de mogelijkheden voor terras- en verblijfsplatforms.

Tenslotte onderzoeken we de mogelijkheid voor een verbinding tussen de fietsroute Steenplaetsstraat en het fietspad Elsenlaan, als alternatief voor de smalle Koopmansstraat en voor een knip in het autoverkeer in de Koopmansstraat en de Handelskade, zodat de havenbekkens recreatief benut kunnen worden en aantrekkelijk en veilig toegankelijk zijn.

#### **e. verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte**

We streven naar optimale voorzieningen voor openbaar vervoer en fietsverkeer en de belasting met autoverkeer en parkeerruimte te verkleinen. De bestaande straten in het gebied worden heringericht, zodat er naast voldoende ruimte voor (bedrijfsmatig)autoverkeer, ook ruimte is voor voetgangers, fietsers, groen, natuurwaarden, wateropvang en bijvoorbeeld terrassen en uitstallingen. Het Jaagpad wordt heringericht tot fietsstraat met ruimte voor gras, bomen en wandelpaden.

Bewoners en nieuwe toe te voegen commerciële voorzieningen zullen parkeren op eigen terrein. Bij de beoogde omgevingskwaliteit en verdichting horen compacte en vaak gebouwde parkeervoorzieningen. Deze zijn kostbaar, dus is een lage parkeernorm gewenst. Dit lijkt mogelijk, in combinatie met een relatief laag autobezit, gebruik van het O.V. en deelauto's en ruim voldoende fietsparkeerplaatsen op de locaties.

Parkeren in het openbare gebied is bestemd voor bestaande bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, minder-validen-parkeren en (kort) bezoek. Om te bereiken dat deze parkeerplaatsen voor hen beschikbaar zijn, is parkeerregulering nodig.

#### **f. opstellen van heldere en uitnodigende kaders en spelregels**

De ambitie is het Havengebied te transformeren naar een toekomstbestendige en gemengde werken woonbuurt. We hebben daarvoor spelregels opgesteld om bestaande bedrijven te behouden en om herontwikkeling mogelijk te maken. De regels zijn er ook om voldoende kwaliteit te bieden, bijvoorbeeld op het gebied van programma of bouwhoogtes. Binnen de gestelde regels vinden initiatiefnemers de ruimte om naar eigen inzicht de best passende ontwikkeling in het Havenkwartier te realiseren.

#### Kaders programma:

- behoud van de bestaande bruto vloeroppervlakte aan bedrijfsruimte en bedrijfsgebonden kantoorruimte (ca. 80.000m<sup>2</sup>); uitgaande van 100.000 m<sup>2</sup> aan particuliere kavels in het totale Havenkwartier zou dit voor elke kavel betekenen dat 80% van het particuliere oppervlak gerealiseerd wordt in de vorm van m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak
- het oppervlak aan zelfstandige kantoren kan vervallen.
- toepassen van duurzame gebiedsontwikkelingsconcepten bij nieuwbouw, transformatie van gebouwen en bij herinrichting van openbare ruimten:
  - gebruik van 100% duurzame energie en geen gebruik van aardgas;
  - voldoende ruimte voor klimaatadaptief, natuurinclusief bouwen
  - biodiversiteit in het gebied;
  - aanbod van deelautoconcepten en ruime fietsenstalling;
  - waar mogelijk, een verbetering van het OV aanbod.
- toevoegen van een naar woninggrootte en prijsklasse gedifferentieerd woonprogramma van totaal 2000 - 3500 woningen.

- 10% van de woningen dienen tenminste 30 jaar beschikbaar te blijven in de sociale huur (tot € 711/maand)
- Er is voldoende aanbod in de middeldure huur (tot € 950/maand)
- Indicatieve verdeling naar woninggrootte: 10% microwoningen (40-50m<sup>2</sup>), 20% kleine woningen (50-85m<sup>2</sup>), 55% middelgrote woningen (85-105m<sup>2</sup>), 15% grote woningen (105-150m<sup>2</sup>)
- Wenselijk is dat bovenop het totaal m<sup>2</sup> bvo aan bedrijfsruimte ook maatschappelijke voorzieningen (kinderdagverblijf, medische praktijken/zorg, educatie e.d.) en een buurtsupermarkt worden gerealiseerd.
- Daarnaast stimuleren we het realiseren van horeca, die past bij het gebied (in principe categorie 1 en 2, gerelateerd aan de havenbekkens, bedrijven en woningen).
- We gaan er vanuit dat met Business Hotel Sijthoff voldoende is voorzien in ruimte voor hotels in het gebied<sup>2</sup>. Voor shortstay is wel ruimte: in de in 2019 te verschijnen notitie Flexwonen wordt bepaald wat shortstay inhoudt en hoeveel ruimte er is.
- Bewoners zullen parkeren op eigen terrein. Bij de beoogde omgevingskwaliteit en verdichting horen compacte en gebouwde parkeervoorzieningen. Deze zijn kostbaar, dus is een scherpe parkeernorm gewenst, uitgaand van een relatief laag autobezit en gebruik van het O.V. en deelauto's op de locatie. Voor het Havenkwartier en andere nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Rijswijk wordt daarom onderzoek gedaan naar het autobezit in Rijswijk. Tot het onderzoek klaar is geldt voor woningen de parkeernorm van gemiddeld 1,3 parkeerplaats per woning. Bij de woningen zijn ruim voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig. De nieuw toe te voegen (commerciële) voorzieningen krijgen, afhankelijk van de functie een norm per m<sup>2</sup> bvo conform het parkeerbeleid van de gemeente.
- Parkeren in het openbare gebied is bestemd voor bestaande bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, minder-validen-parkeren en (kort) bezoek. Om te bereiken dat deze parkeerplaatsen voor hen beschikbaar zijn, is parkeerregulering nodig in de vorm van Vergunningen en/of betaald parkeren.

#### Kaders bouwhoogte:

- Deze kaders zijn verbeeld en toegelicht in de bijlage **Ruimtelijk Kader**
- de basis bouwhoogte in het Havenkwartier is 4lagen plus 1 terugliggende laag (4+1)

---

<sup>2</sup> Hotelvisie 2019.



- op een aantal plekken zijn voor de oriëntatie en dichtheid stedenbouwkundige hoogteaccenten aangewezen: drie in de etalagezone A4, twee op het kruispunt van het zuidelijk havenbekken met de Elsenlaan en twee bij het kruispunt van noordelijk havenbekken met de beoogde langzaamverkeersroute over de Klipperstraat (uitleg over afmetingen en locatie toevoegen; de hoogtes zijn vermeld in het **ruimtelijk kader**).
- wanneer openbare ruimte op een particuliere kavel wordt gerealiseerd is er de mogelijkheid deze niet bouwbaar m<sup>2</sup> te compenseren door extra hoogte (maar nooit hoger dan het oplopend bouwplafond van 12m bij de Prunuskade tot ca. 50m bij de Elsenlaan).
- Om het maken van openbare ruimte te stimuleren mag met dubbel zo veel m<sup>2</sup> gecompenseerd worden, mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.
  - de bebouwing aan de NEN-normen voor windhinder gaat voldoen
  - elke omliggende bestaande en toekomstige woning aan de zware TNO bezonningsnorm gaat voldoen
  - het kwaliteitsteam, bestaande uit een stedenbouwkundige, welstandsadviseur en openbare ruimte ontwerper, de kwaliteit van het plan op basis van een nog te maken beeldkwaliteitsplan gaat vaststellen.

#### Kaders financiën

- De gemeentelijke kosten bij de herstructurering van het gebied worden betaald door de eigenaren van percelen, die grotere bouw- en bestemmingsmogelijkheden krijgen. Zij betalen hiervoor een exploitatiebijdrage aan de gemeente.
- Gemeentelijke kosten zijn: herinrichting openbaar gebied, plan (-begeleidings-) kosten, een fonds voor bijdragen aan onrendabele top van sociale en/of middeldure woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, en mogelijk aankoop van percelen grond ten behoeve van realisatie openbare ruimte.
- Een exploitatiebijdrage voor ontwikkelaars wordt berekend aan de hand van een residuele grondwaardeberekening en een vergelijking met andere relevante locaties.
- Het streven naar realisatie van 10% sociale huurwoningen rust op elke perceel. Niet op elk perceel kun je een complex sociale huurwoningen realiseren. Daarom zal de gemeente een fonds oprichten waarin verplichtingen kunnen worden afgekocht en met dit fonds op een beperkt aantal plekken goed beheerbare complexen worden opgericht.
- Het is mogelijk dat de gemeente een financiële bijdrage levert in de ontwikkeling. Dat vergt meer onderzoek.

### **g. stap voor stap meewerken aan de ontwikkeling van het totale gebied**

In het Havenkwartier is een organische gebiedsontwikkeling voorzien. De (her)ontwikkeling gaat in stappen. Soms snel, soms langzamer. Dit proces zal jaren duren. Bepaalde gebouwen kunnen al snel van functie veranderen, zoals de kantoren langs de Burgemeester Elsenlaan, de Sijthoff-locatie, de “lege “percelen aan de Nijverheidsstraat en de Indola-fabriek (fase 1). De panden Koopmansstraat 1 en Burgemeester Elsenlaan 321 zijn aangewezen als pioniers, die met pandsgewijze transformatie vooruit mogen lopen op het voorliggende beleidskader (fase 0). De beoogde fasering is te zien op de kaart fasering. Initiatiefnemers dragen zelf de bijkomende kosten voor een ontwikkeling, zoals verwerving ten behoeve van verplaatsing van hinder gevende bedrijvigheid en maatregelen om (geluids-)overlast te voorkomen. De gemeente faciliteert door hierin actief mee te denken, de benodigde planprocedures te doorlopen, vergunningen te verlenen en de verbetering van de openbare ruimte. We denken dat het Jaagpad, de Koopmansstraat ter hoogte van nr. 1 en de Handelskade al snel kunnen worden aangepakt.

### **Samen stad maken**

Het Havenkwartier is al in beweging. Dit ontwikkelperspectief bevat de ambities die volgens de gemeente van belang zijn voor de verdere ontwikkeling naar een duurzaam en gemengd Havenkwartier. Zoals beschreven geven de ambities richting maar staan ze nog niet in alle opzichten vast. Daarover gaan we graag met de betrokkenen in gesprek.