



Pasgeld Connects

Ontwikkelboek, juni 2019

Rijswijk



VolkerWessels
VASTGOED



DURAVERMEER

SYNCHROON
ontwikkelaars



Voorwoord

In 2009 is het masterplan voor het gebied Rijswijk-Zuid gepresenteerd. De gemeente Rijswijk wilde hier écht iets nieuws doen. Er kwam een ambitieus plan met hoge ambities op het gebied van o.a. duurzaamheid. EPC 0 was toentertijd zeer vooruitstrevend, en dat ook nog eens midden in de economische crisis. Het masterplan Rijswijk-Zuid is een solide en ambitieuze basis voor de ontwikkelingen in RijswijkBuiten, maar het is tijd voor een herijking: **the Next Step**.

De gemeente Rijswijk sprak begin 2018 de behoefte uit om met een hernieuwde neutrale blik naar het laatste deelgebied in Rijswijk-Zuid te kijken. Er was een frisse wind en een dosis positieve energie nodig. Een stel jonge honden die vrij van alle kaders en gevoeligheden hun blik laten schijnen op het gebied. Vanuit AM, Dura Vermeer, Synchron en VolkerWessels Vastgoed is de Next Generation samen met de Gemeente Rijswijk aan de ontwikkeling van deze visie begonnen. Met net als in 2009 hoge ambities op het gebied van


duurzaamheid. Niet alleen opnieuw vormgegeven naar de meest actuele stand op het gebied van technologie, maar ook sociale duurzaamheid als belangrijke pijler.

Dit was de start van een creatief en coöperatief proces, dat gaandeweg organisch groeide. Het werd een nieuwe way of work. Samen met gemeente Rijswijk speciaal vormgegeven om voor dit gebied tot een gezamenlijke visie en een integraal plan te komen. **Connecting the Dots**.

We kijken hier met veel plezier op terug en hebben zin in een voortzetting van onze goede samenwerking in de volgende fase.

Het creatieve proces heeft geleid tot een visie op wonen, werken én leven. Verwoord en verbeeld in dit ontwikkelboek: 'Pasgeld Connects: de Next Step'.

Team Pasgeld Connects



**“With our heads in
the clouds and our
feet on the ground.”**



MONSTER

WATERINGEN

Monsterseweg

Madeweg

Wateringseweg

Poeldijkseweg

Nieuwstraat

Bovendijk

De Poel

Honselersdijk

Naaldwijk

Rolpaal

Hoge Geest

Grote Achterweg

Molenbroeklaan

Naaldbijk

Zwethlaan

Honselersdijk

Schip

Westland

Haagweg

Vroondaal

Haagweg

Madeweg

Monster

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland

Westland

Westland

Noordweg

Ter Heijde

Madeweg

Paul Caprijnlaan

Verburghlaan

Arckweg

Poeldijk

Den Haag

Westland



**Pasgeld;
Ready for the Next Step!**

#WHY

1. Pasgeld Connects:
The Next Step 12

#HOW

2. Ontwikkelen 2.0 16

3. Pasgeld legt verbinding 18
3.1 Verleden 18
3.2 Heden 18
3.3 Toekomst 20

#WHAT

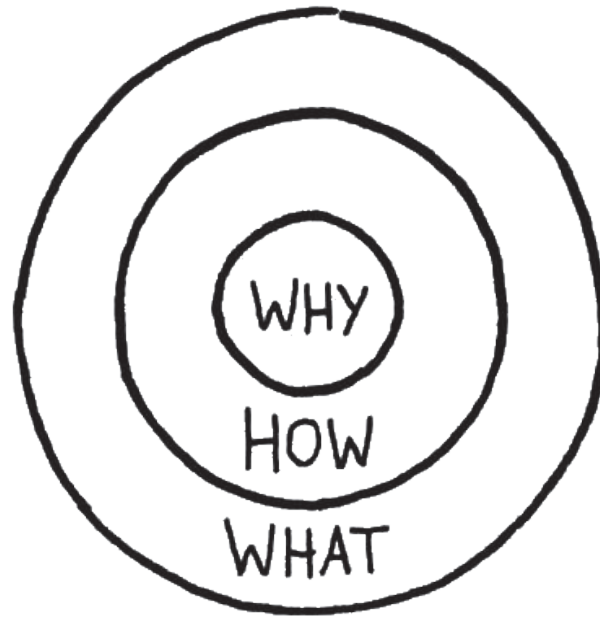
4. Fit, Brave, Energy 24
4.1 Mobiliteit & Bereikbaarheid 26
4.2 Klimaatadaptatie 28
4.3 Biodiversiteit 28
4.4 Circulariteit & afval 31
4.5 Energie 32
4.6 Services 33
4.7 Community 34

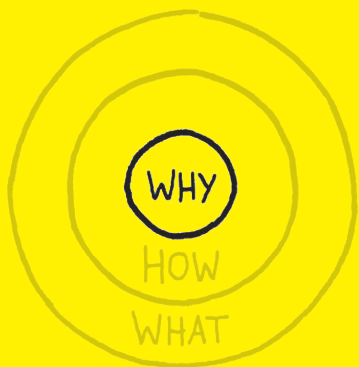
5 Ruimtelijke vise 36
5.1 Analyse 37
5.2 Landschappelijk raamwerk 40
5.3 Nieuwe parels 44
5.4 Karakteristieke kamers
met flexibele livingplots 46
5.4 Woonmilieus 48
5.5 Doelgroepen & programmamix 50

#NEXT

6 NEXT 56
6.1 Bedankt! 58

Inhoudsopgave





#WHY



1 Pasgeld Connects: The Next Step

Pasgeld Connects is dé Next Step. En daardoor altijd superactueel. Op het gebied van schone energie, sociale connecties, bereikbaarheid, smart grid, klimaatadaptief, natuurinclusief én circulair bouwen. We leggen de lat hoog en doen het niet voor minder. Naast een actuele ruimtelijke visie op gebiedsontwikkeling is Pasgeld Connects óók een nieuwe way of life én een nieuwe way of work. Connecting all the dots. Een energieke verbinding tussen vier ontwikkelaars en de gemeente, maar ook een fysieke en sociale verbinding in het gebied Rijswijk-Zuid.

Wij zijn connected

Wij, de Next Generation ontwikkelaars van AM, Dura Vermeer, Synchron en VolkerWessels Vastgoed hebben samen met de gemeente Rijswijk anders dan voorgaande generaties nagedacht over gebiedsontwikkelingen. Onze generatie is maatschappelijk betrokken, stelt áltijd de waarom vraag, wil een steentje bijdragen aan een betere maatschappij en heeft respect voor de planeet. We zijn opgegroeid in een tijd van snelle (online) veranderingen en de opkomst van Google. We weten niet beter dan dat internet en smartphones er altijd al waren. Met social platforms als Twitter, Instagram en Facebook zijn we in een paar klikken connected met de hele wereld.

Astronautenblik

Vanuit deze context hebben we met een andere blik gekeken naar de gebiedsontwikkeling Pasgeld dan onze voorgangers van andere generaties. Wij willen dit gebied vooral mét elkaar ontwikkelen. Door én voor de nieuwe generatie en de generaties daarna. Met Pasgeld Connects willen we een integrale en holistische manier van ontwikkelen laten zien. Ook wel onze astronautenblik: we zien het gebied vanaf een grote afstand, kijken over de verschillende

belangen heen en denken in grotere systemen en structuren.

De Next Step

Waarom doen we wat we doen? Waarom zetten we de Next Step? We vinden het niet alleen nodig, nee, we vinden het zelfs noodzakelijk om gezonde steden te ontwikkelen. Gezond houdt niet alleen in dat het duurzaam is, maar ook dat bewoners fysiek en sociaal gezond zijn. Gelukkig zijn. Daarom klinkt de Next Step duidelijk door in alle aspecten van onze visie. We spelen in op trends die we signaleren in de markt zoals de inclusieve samenleving, flexibel bouwen en duurzaamheid én we nemen hierin de Next Step.

Verstedelijking

Steeds meer mensen willen in óf dichtbij de stad wonen: dicht bij werk, winkels, scholen, caféetjes en restaurants. Ze houden van reuring om zich heen. Zeker als ze er geboren zijn, maar ook is er een trek vanuit omringende steden en dorpen. In het verlengde hiervan naar goed bereikbare gebieden rondom de stad, al naar gelang de levensfase. Voorwaarde hierin is wel dat deze locaties ongelooftlijk goed verbonden zijn met de

stad. Pasgeld Connects is wat betreft bereikbaarheid een tóplaatje: OV en een lightrail verbinding met de regio, veilige fietsroutes richting centrum Rijswijk, Delft en Den Haag, mobiliteitshubs voor deelauto's en -fietsen, bereikbaarheid over het water d.m.v. een brug over de Vliet en een nieuwe op- en afrit naar en van de A4. De insteek is dat we voor iedere mobiliteitsbehoefte een passende oplossing hebben: eerste met de fiets, gevolgd door OV en daarna de auto.

Naar een inclusieve samenleving

De samenleving verandert: jongeren gaan later op zichzelf wonen, 40 tot 50% van de bevolking is alleenstaand, mensen worden ouder en er komen steeds meer eenoudergezinnen bij. Tel daar nog eens bij op dat de overheid zich steeds meer terugtrekt, ook uit de zorg. Deze ontwikkelingen spelen in op het belang van de inclusieve samenleving. De samenleving wordt steeds meer een participatie- en netwerksamenleving. Dat vraagt om nieuwe woonconcepten, waarin gemeenschapszin, de community en nabuurschap steeds belangrijker worden. Maar dit vraagt ook om flexibele woonvormen voor verschillende doelgroepen. We kunnen opbouwen, bijbouwen,

splitsen en samenvoegen. You name it! Om de verschillende doelgroepen met elkaar te verbinden, krijgt Pasgeld Connects fijne ontmoetingsplekken. Denk aan een pleintje voor een gezamenlijke bbq of potje pingpong, speelplekken voor kids en recreatief water. Hier ontstaan spontane ontmoetingen tussen burens en connecten ze met elkaar. Deze sociale energie geeft een positieve vibe aan Pasgeld Connects.

Zingeving en social belonging

De inclusieve samenleving past bij ons. Én bij Pasgeld Connects. We zijn ons namelijk continue bewust van wat écht belangrijk is in het leven: zingeving, connectie met onze familie, vrienden en burens, vrijheid en zelfontplooiing. Waardering, sfeer en uitdaging vinden we belangrijker dan ons salaris. Ook willen we geen tijd verspillen aan onbenulligheden die ons veel tijd kosten, zoals lang in de file staan, thuis wachten op een pakketje dat tussen 12 en 17 uur bezorgd wordt of in de rij staan bij de kassa van de supermarkt. We willen onze tijd zinvol besteden aan zaken én mensen (vrienden, familie, burens) die we belangrijk vinden. We willen dingen meemaken, ergens bij

horen, elkaar ontmoeten. Connected zijn met onze omgeving. Dat geeft een sense of social belonging. In het verlengde hiervan zoeken we in Pasgeld Connects ook naar oplossingen en services om tijd te besparen, zoals pakketdiensten, een nabijgelegen gym, kinderopvang en lokale groenten en producten uit de buurtschuur.

Kleine footprint

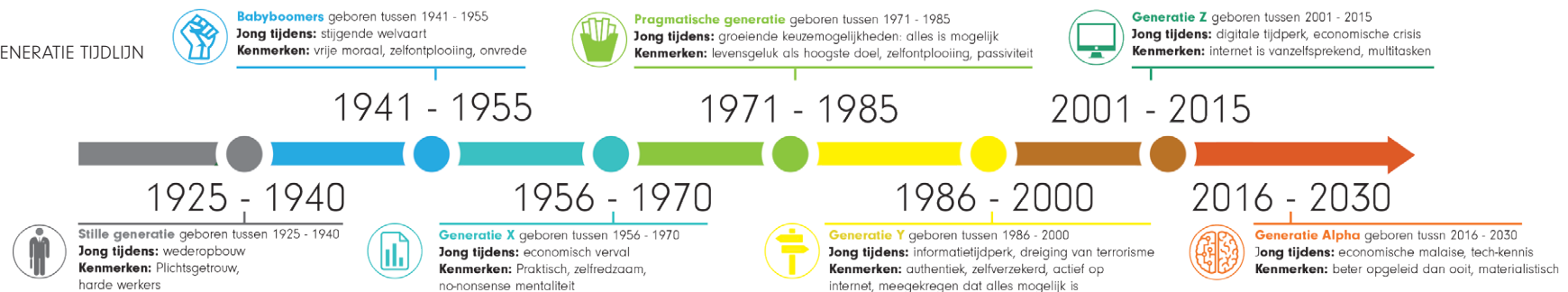
We zijn ons bewust van hoe we omgaan met onze planeet. We denken bewust na over waar ons voedsel vandaan komt, de kleding die we dragen en de spullen die we kopen. Verspilling is een hot issue. Dat willen we niet meer. We hebben behoefte aan milieuvriendelijke (lokale) producten. In Pasgeld Connects maken we niet alleen gebruik van duurzame schone energie, maar de wijk krijgt ook een smart grid om pieken in verbruik en opwekking op te vangen, een groen netwerk ten gunste van de ecologie en biodiversiteit, minder CO2 uitstoot tijdens de bouw, materiaalgebruik met een lage milieu impact, hoge afvalscheidingspercentages en ga zo maar door. Verderop in dit ontwikkelboek lees je er alles over. We hebben respect voor en zijn connected met de aarde. We zorgen voor elkaar.

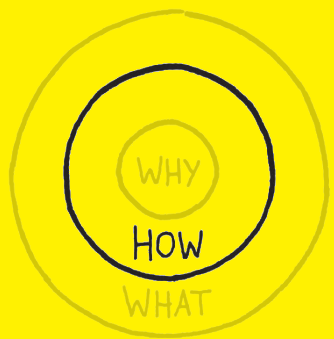
WIE IS DIE NEXT GENERATION?

De Next Generation, geboren tussen 1986 en 2000, ook wel generatie WHY (stelt altijd de waarom vraag) of Millenials genoemd. Deze generatie is op dit moment de jongste op de werkvloer en heeft een andere manier van doen dan de voorgaande generaties. Deze groep groeide op in een decennium van terreurdreigingen en milieuproblemen, maar ook van economische welvaart en sterke technologische vooruitgang. Ze voelen zich bijzonder, zelfverzekerd en waren al vroeg actief op internet. MSN, Hyves en later Facebook; ze hebben het allemaal voorbij zien komen. Ze hechten veel belang aan het opdoen van ervaringen en minder aan bezit dan voorgaande generaties. Ze verkiezen een 'tiny house' in stedelijke gebied boven ruim wonen en werken graag op flexibele basis. Het liefst zijn ze 'digitale nomaden' die waar dan ook ter wereld hun laptop openklappen voor een korte klus. Ondernemerschap en zingeving zijn belangrijk - in werk, wonen én het dagelijks leven. Ze willen authentiek, speciaal en creatief zijn. Deze jongeren groeien veelal op in luxe en kennen daardoor grenzeloze ambities: een eigen bedrijf, werken in het buitenland, de wereld over reizen. Alles is mogelijk!



GENERATIE TIJDLIJN





#HOW



2. Ontwikkelen 2.0

Hoe het allemaal is begonnen...

Begin 2018 heeft de gemeente aan de ontwikkelaars VolkerWessels Vastgoed en Dura Vermeer, gevraagd om een vernieuwende visie te ontwikkelen voor het laatste deel van Rijswijk-Zuid. Al snel wordt het team versterkt met AM en Synchroon. Onze opdracht? Een herijking van het masterplan uit 2009. Er was een frisse blik nodig. Een dosis positieve energie. Daarom schoven de marktpartijen ons, een Next Generation ontwikkelaars en creatieve denkers, naar voren om met een hernieuwde blik, zónder de bagage uit het verleden, naar het gebied te kijken.

Hoe zijn we van start gegaan? Ten eerste wilden we meer te weten komen over de locatie en de gebiedsvisie. Daarom hebben we de ontwerpers van het Masterplan van 2009 geïnterviewd. In februari 2018 zijn we gestart met een gezamenlijke kick off. Gevolgd door een pressure cooker, een intensieve samenwerkingsperiode van drie maanden met verschillende workshops. In deze korte tijd hebben we, het nieuwgevormde Next Generation team van marktpartijen, de gemeente en experts op allerlei gebieden, een visie gemaakt. In korte tijd zijn we samen op zoek gegaan naar dé grote ambities voor Pasgeld.

Al snel hadden we ons hoofdthema te pakken: Connects. Met daaronder drie ambities waarmee we de ontwikkeling vormgeven: Fit, Energy en Brave. Deze ambities vormen de basis voor Pasgeld Connects: een flexibele ruimtelijke visie. In juni 2018 hebben is het plan voor Pasgeld Connects op de Provada gepresenteerd aan de wethouders van Rijswijk. Ze hebben ons plan positief ontvangen. Op verzoek van de gemeente zijn we daarna vol enthousiasme aan de slag gegaan om onze visie verder uit te werken en te verdiepen.

Connecting the dots

In september 2018 gaan we verder met een vergroot team. In het kader van Connects hebben we het team uitgebreid met Next Generation ontwikkelaars van AM en Synchroon, ookal actief in het gebied. Op deze manier kunnen we een integrale visie voor Pasgeld Connects ontwikkelen. De afgelopen maanden hebben we veel met elkaar gedeeld en van elkaar geleerd: nieuwe inzichten, inspiratie, doelstellingen en een nieuwe planning met als doel om op de Provada van 2019 onze verdiepingsslag te kunnen presenteren. Deze bevat nieuwe én lokale inzichten en aanscherping van onze visie uit 2018. En heel belangrijk: Pasgeld Connects is nu al verbonden met stakeholders en betrokkenen. En daardoor een visie die op draagvlak kan rekenen.

Binnen het thema Connects en onze 3 ambities om Fit, Energy en Brave te zijn, bestaat veel ruimte voor onze verschillende verdiepende thema's. We zijn realistisch en vinden dan ook dat 'visie = kiezen'. Daarom hebben we een prioritering aangebracht in onze thema's. Hiermee zien we kansen om vernieuwend – zelfs baanbrekend – te zijn. En vinden we raakvlak met de gemeente en de huidige bedrijven en bewoners.

It's a new way of work - the way we like it

Het Connects-concept loopt vanaf het begin al als een rode draad door ons plan. Waar Connects eerst vooral ging over het fysiek verbinden van Pasgeld met haar omgeving, werd het later ook een way of life voor toekomstige bewoners van Pasgeld Connects. En nu, in fase twee, is Connects óók een way of work geworden. Als onderdeel van onze verdiepingsslag hebben we een actieve samenwerking met de gemeente, onze belangrijkste partner en stakeholder, opgezocht. In februari 2019 hebben we door middel van een pitch voor gemeenteambtenaren van verschillende afdelingen samenwerking gezocht. Binnen hun eigen discipline dachten ze mets ons mee. De samenwerking met de gemeente Rijswijk werd geïntensiveerd tijdens zeven expert-workshops, waar altijd experts vanuit de gemeente bij aanwezig zijn. Onze ambities stijgen namelijk boven het alleen bouwen van woningen uit. Denk bijvoorbeeld aan werkervelden zoals afval en circulariteit. Om die reden hebben we ons voor deze workshops laten adviseren en inspireren door externe experts uit die werkervelden. Door het activeren van de juiste kennis tijdens de workshop én alle thema's en belangen in Rijswijk te betrekken, kunnen we nu een integrale gebiedsvisie neerleggen.

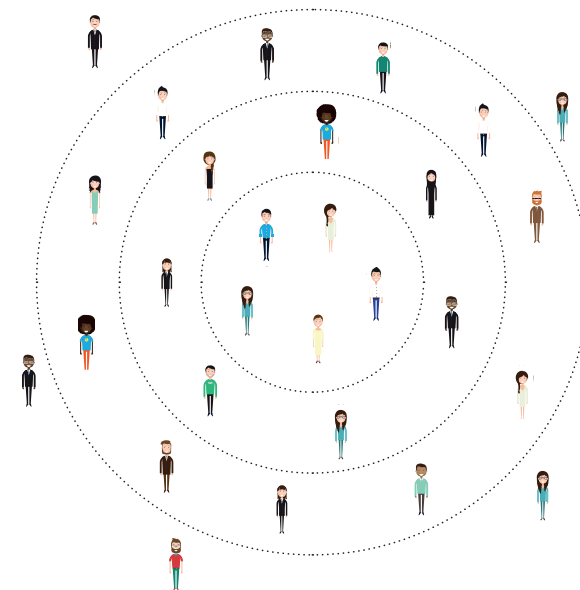
Een open houding is dé sleutel

Groot onderdeel van het succes van het team is de open houding. Omdat we tijdens de workshops open en nieuwsgierig durven te zijn, en er ruimte is om vrij te denken en met elkaar te sparren, kan de creativiteit de vrije loop nemen. Wie zijn hoofd boven het maaiveld durft uit te steken, komt al snel tot innovatieve en originele ideeën. Hierdoor bereik je met elkaar grote hoogten. De gemeente geeft aan dit ook zo te ervaren. Er is geen wij - zij mentaliteit, maar écht eentje van samen. Openheid is de basis voor een nieuwe manier van samenwerken

waarin we als next generation hebben gezocht naar creatieve oplossingen die boven de verschillende belangen uitstijgen. Voor ons een belangrijke les voor toekomstige ontwikkelingen.

Gelaagd plan

Met de uitkomsten van de workshops zijn we aan de slag gegaan. Deze ingrediënten vormen de randvoorwaarden en de ontwerpprincipes voor de gebiedsvisie. Lagen die je over elkaar heen legt. Wat dit in ruimtelijke zin betekent, vind je terug in het hoofdstuk 'Ruimtelijke Visie'.



KERNWAARDEN VISIE PASGELD CONNECTS

CONNECTS

De verbinding met de plek, met elkaar en met de omgeving. Connects draait niet alleen om de verbinding van Pasgeld met haar omgeving via allerlei vormen van infrastructuur (voetganger en fietser eerst, daarna OV en tenslotte de auto) en mobiliteitshubs. Connects gaat ook – of juist – over de mensen die werken en wonen in de nieuwe wijk en een relatie met elkaar aangaan. Door het verleden, heden en de toekomst met elkaar te verbinden ontstaat er een plek met identiteit. Door de bewoners, gebruikers en passanten off- en online met elkaar te verbinden, ontstaat een inclusieve wijk. Tevens verbindt en versterkt de visie de huidige en toekomstige waardevolle (groene) elementen in het gebied, de zogenaamde parels. Pasgeld Connects eindigt niet bij de Vliet, de A4 en het spoor, maar kijkt over de plangrenzen heen.



FIT

Een wijk die altijd passend is. Pasgeld Connects is geen blauwdruk maar een ruimtelijke visie. Dat maakt het plan toekomstbestendig en aanpasbaar op acuele vraag naar woon-, werk- en bedrijfsruimte. De livingplots bieden deze ruimte voor aanpasbaarheid. De plots zijn op zichzelf functionerende buurtjes, afgestemd op hoe de bewoners willen wonen, leven en zich verplaatsen. De plots zijn klimaatadaptief. Parkeerruimte is op- en afschaalbaar. Er is ruimte voor een pop-up plein dat zorgt voor spontane ontmoetingen. We stimuleren een gezond leven: het Elsenburgerbos, de hockeyvelden en de volkstuinten zijn de dragers voor activiteiten zoals hardlopen en mountainbiken, sportevenementen en urban farming.



BRAVE

Een circulaire wijk met een materialenpaspoort. Het vraagt lef om in te zetten op nieuwe levenswijzen die te maken hebben met het bieden van (deel) services en circulariteit. De Next Step voor Pasgeld vraagt om het maken van gedurfde keuzes. Door gebruik te maken van 'slimme' technieken en sensing wordt Pasgeld een gezonde en 'smart' wijk. De bewoners delen voorzieningen, mobiliteit en kennis. Met de Pasgeld Connects App heb je toegang tot alle deelservices en voorzieningen, zoals de mobiliteitshub, een aandeel in gezond eten vanuit de buurtschuur en het collectief gebruik van diensten. We kiezen voor een lichte verdichting. Een groen-stedelijke mix aan doelgroepen en woonproducten.



ENERGY

Pasgeld Connects is een energieleverende wijk. Het gebied wekt meer energie op dan het verbruikt. Zo draagt het ruimschoots bij aan de klimaatdoelstellingen en wordt de wijk 'Paris-proof'. In Pasgeld Connects wekken we niet alleen elektriciteit op, maar ontstaat ook sociale, mentale en fysieke energie. Met andere woorden: In Pasgeld Connects draait het om ontmoeting, geluk en beweging van bewoners. De kleinschalige opzet van iedere plot nodigt uit om elkaar te ontmoeten en spullen te delen. Mensen voelen zich op deze manier niet alleen eigenaar van hun woning, maar ook van de gezamenlijke binnentuin en de omgeving.

3 Pasgeld legt verbinding

Pasgeld ligt te midden van groene parken, een recreatief gebied en de stadskernen Rijswijk en Delft. Een gebied met een heel eigen identiteit en voor de bewoners en gebruikers al jaren hun thuis. Het gebied is relatief onbekend voor mensen van buitenaf. Dat is niet vreemd gezien de relatief sterke fysieke barrières om het gebied te bereiken en het gesloten karakter van de TNO-locatie. Dwars hierdoor heen gaan we het gebied verbinden met haar omgeving. Binnen onze visie connecten we Pasgeld met haar verhalen uit het verleden, heden en toekomst. Verhalen die voor ons een bron van inspiratie zijn én waar we ons graag mee verbinden. Maar ook met de mensen, services (online als offline), de natuur, gebiedseigen parels en de parels uit de omgeving!

3.1 VERLEDEN

Chique Buitenplaats

Met Pasgeld Connects borduren we voort op de rijke historie van de plek. Bijvoorbeeld dat Pasgeld van oudsher niet alleen een poldergebied was, maar ook een chique locatie voor de Buitenplaatsen van de happy few. Hier stonden adellijke buitenhuizen waar rijke lieden hun zomers doorbrachten. Buitenplaats Pasgeld, gebouwd in 1682, was daar één van. Toen eind 19e eeuw de Vliet moest worden verbreed, werd de Buitenplaats Pasgeld helaas afgebroken.

Van puin naar parel!

Pasgeld was vroeger een agrarisch polderlandschap en is langzaam verkleurd naar een Randstedelijk buitengebied waar in lichte mate gewoond en gewerkt wordt. In de jaren 60 was er een puinstort in het gebied, waarop in de jaren 70 het huidige Elzenburgerbos is gebouwd. Van puin naar parel! Over parels gesproken... Aan de rand van Pasgeld staan werken van een internationaal bekende parel: de kunstenaar Theo Jansen. In 1980 laat hij een grote ballon in de vorm van een UFO op in het Elzenburgerbos. Delftenaren wisten niet wat ze

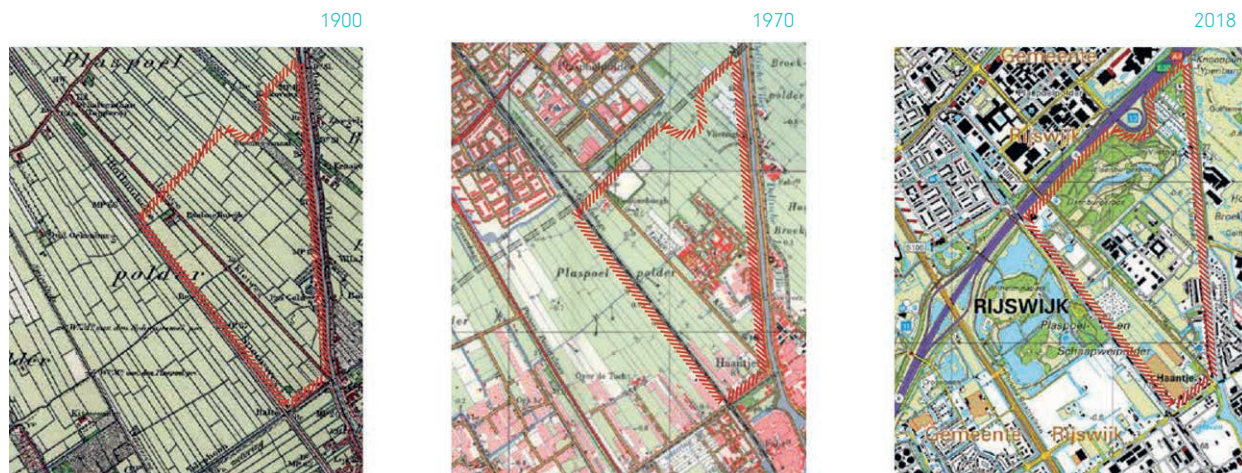
zagen! Het vreemde object boven de stad haalde zelfs de krant. Dit was in zijn beginjaren. Nu is hij wereldberoemd met zijn 'Strandbeesten'.

3.2 HEDEN

Pasgeld Connects wil met dit ontwikkelboek een ontwikkeling voorstellen die verbonden is met het

heden en nu. Een passend ontwerp faciliteren dat gebiedseigen aanvoelt.

Ontwerpen voor het nu is een manier om volledig op te gaan in de dag van vandaag. Een beetje mindfull zou je kunnen zeggen. Om in te gaan op het nu is het van belang om een scan te maken van alle aspecten

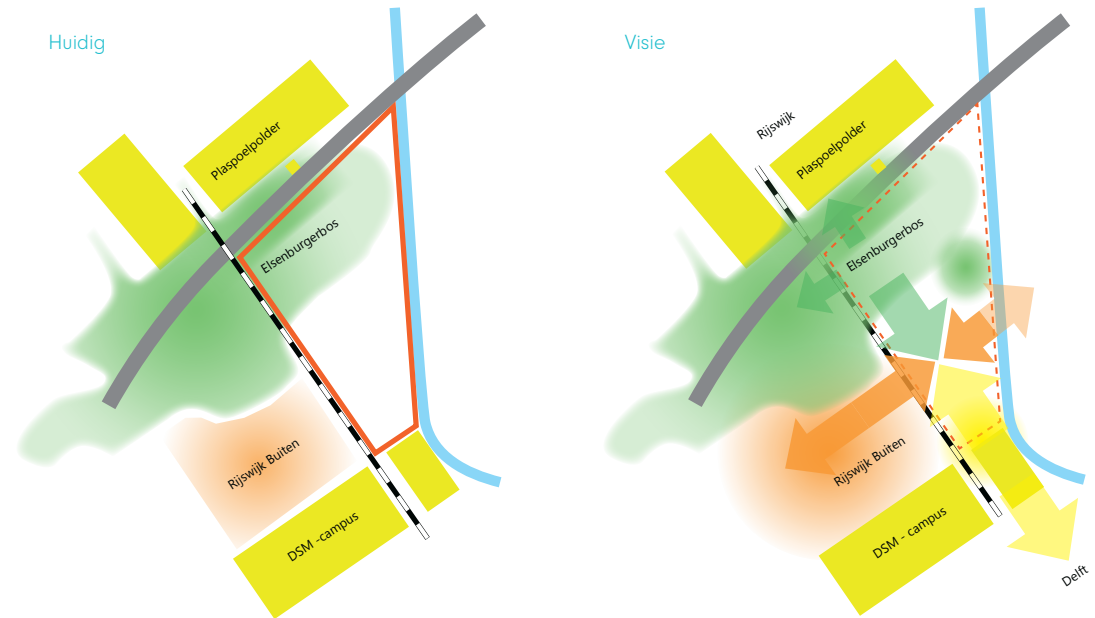


Het gebied heeft zich ontwikkeld van een monofunctioneel agrarisch gebied tot een stadsrand

van het gebied:

Van de mensen, de infrastructuur, de belangrijkste groene dragers, de bedrijvigheid. Dit zijn veelal fysieke zaken zonder waardeoordeel, maar we willen als Next Generation naast de kansen ook de knelpunten durven benoemen. Door dat te doen is het mogelijk een ontwerprichting voor te stellen die lokaal verankerd is met het heden en meebeweegt met de tijd.

Het belangrijkste wat uit de analyses komt, is dat Pasgeld nu nog een eiland is, een groen relict in een verstedelijkt landschap. Een aantal kenmerken van het eiland is dat het lastig te bereiken is met OV, dat er verschillende nog onbekende groenkwaliteiten zijn in het gebied en dat er tal van bedrijven en mensen gevestigd zijn die beter verbonden kunnen worden met hun directe omgeving zoals Rijswijk en Delft. Vanuit de wens om het gebied te verankeren in het stedelijk weefsel zoeken we op alle lagen verbinding.



Van geïsoleerd 'eiland' begrensd door duidelijke lijnen, naar een gebiedsvisie die deze grenzen verzacht waardoor Pasgeld beter verankerd kan worden in haar omgeving.



Waarom staat het gebied bekend onder de naam 'Pasgeld'?

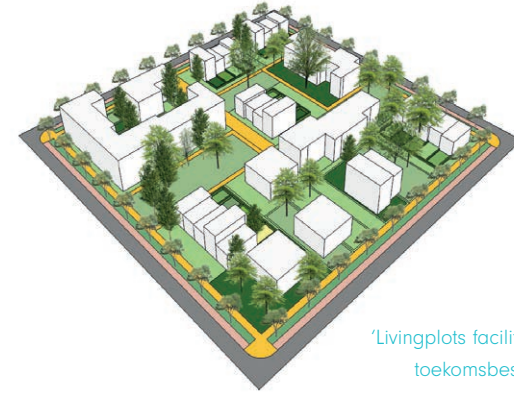
Precies weten we dat niet. Johan Gram schreef in 'De Trekvaart tusschen Den Haag en Delft voor de vaartverbreding' uit 1892 dat de naam 'Pasgeld' waarschijnlijk herinnert aan de oproep van de trekschuitkapitein om met gepast geld te betalen. Sv.E. Veldhuijzen, die in 1967 uitgebreid over de buitenplaats publiceerde in een jaarboek van Die Haghe, meent dat het geloofwaardiger is dat Pasgeld is afgeleid van 'passagiegeld', dat staat voor tolgeld, maar ook voor het geld dat voor vervoer betaald moest worden voor de trekschuit. Het begrip 'passagiegeld (zonder r) kwam hij tegen bij de ordinanties van de trekschuit op de route Den Haag - Delft. (Bron Wikipedia)

3.3 TOEKOMST

Om de toekomst te lijf te gaan, moet je uitspraken durven doen over waar Pasgeld naar toe moet bewegen. Pasgeld Connects wil verbinden met de toekomst. Om superactueel te kunnen zijn, moeten er richtinggevende keuzes gemaakt worden, maar tegelijkertijd ook ruimte over blijven voor flexibiliteit.

In het plan staan tal van onzekerheden waar het lastig op voorsorteren is. Denk aan de toekomstige stationshalte en de lange termijnvisie van een overkluizing over de A4. Ook het termijn waarop het vertrek van TNO uit het gebied mogelijk is, kan nog geen uitsluitsel worden gegeven.

Met Pasgeld Connects willen we een werkwijze en gebiedsvisie voorstellen waarin het niet uitmaakt welke kant sommige keuzes op vallen. Een wijk die meedeint met de tijd en openstaat voor de nieuwste ontwikkelingen. Over ontwikkelingen gesproken, de techniek staat ook niet stil. We zijn ons bewust dat de tijd ons kan inhalen. Juist die veranderingen omarmen we en passen goed bij de flexibiliteit van het plan en het proces. Pasgeld Connects heeft de tijd mee en heeft een vooruitstrevende gemeente die samen met een stel jonge ontwikkelaars hun tanden in de businesscase durft te zetten.



'Livingplots faciliteren de ambities voor een toekomsbestendige en adaptieve wijk'



Referentiebeeld: DELVA Landscape Architecture & Urbanism

**huidige
kwaliteiten**

Centrale Ligging

Goed ontsloten
A4
Centraal in MRDH
Nabij voorzieningen /stad
Sport faciliteiten
Fietsverbinding Delft/
Rijswijk

Cultuurhistorie

Watertoren
Passagiersgeld
Vliet
Lange Kleiweg
Agrarische geschiedenis/
Ondernemerschap
Zwethzone
Boerderij

Landschap/Groen

Elsenburgerbos
Zwethzone
Vliet
Drassige driehoek
Slagenlandschap
Lange Kleiweg
Volwassen groen



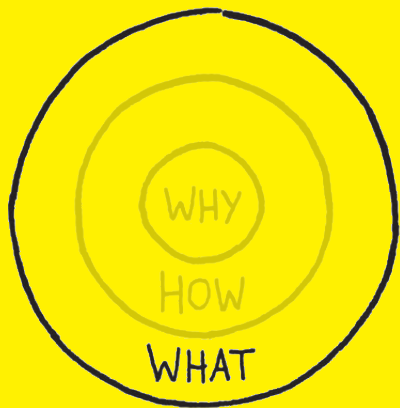
**toegevoegde
kwaliteiten**

Innovatie

Connected
Fit Brave Energy
Wijk van de toekomst
Next Gen
Circulair
Biodivers
Sharing offline & online
Energieleverend
Smart-grid

Stadsleven

Levendigheid
Inclusief
Wonen Werken Verblijven
Gemengd woonmilieu
Doorgroeien
Maatschappelijke
voorzieningen
Groene leefomgeving



#WHAT

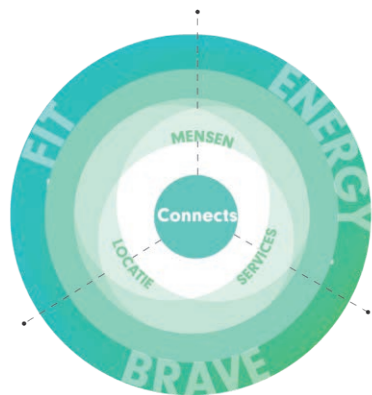


4. Fit, Brave & Energy

'With our head in the clouds and our feet on the ground!'

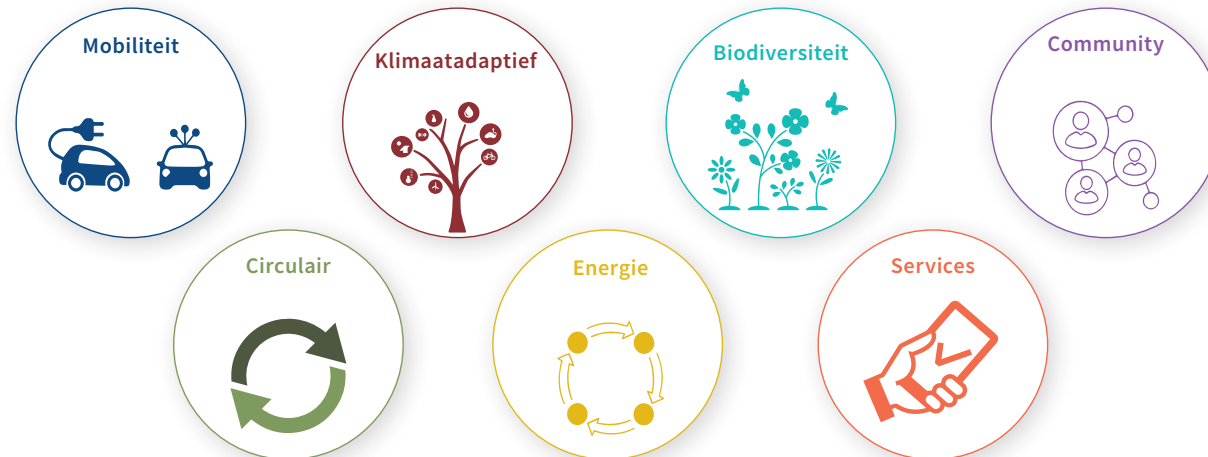
Vanaf 2018 hebben wij 3 ambities gedefinieerd: Brave, Fit en Energy. Deze maken van Pasgeld Connects dé wijk van de toekomst. Om hier meer richting aan te geven hebben wij samen met de Gemeente Rijswijk een verdiepingsslag gemaakt. Ook is er zorgvuldig gekeken naar de Stadsvisie 2030 van Rijswijk. Zo komen we van idealen naar concrete maatregelen.

We hebben onze ambities doorontwikkeld naar een aantal behapbare concrete onderwerpen (subthema's). De subthema's zijn samen met de stakeholders in het gebied en in de regio tot stand gekomen. Daarnaast hebben we inhoudelijke workshops met experts, opdrachtgevers en opdrachtnemers georganiseerd. In dit hoofdstuk beschrijven wij bij elk subthema hoe we dit concreet gaan maken aan de hand van de inzichten en resultaten uit onze workshops. Deze inzichten zijn de hoofdingrediënten voor onze gebiedsvisie. Met altijd onze ambities om Fit, Energy en Brave te zijn als rode draad.



De visie Pasgeld Connects staat voor verbinding tussen mensen, locatie en services

De subthema's



SMART GRID

De verschillende subthema's zijn:

- Mobiliteit & bereikbaarheid
- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit
- Community
- Circulariteit & afval
- Energie
- Services

Onze subthema's faciliteren we door middel van een smart grid. Een kansrijke enabler voor een passend energieaanbod en de slimme distributie daarvan. Tijdens een van de workshops werd ons de noodzaak van een smart grid rondom het thema energie duidelijk: door de komst van de vele zonnepanelen ontstaat er op momenten piekbelasting die het net niet aankan. Op deze pieken zijn netbeheerders niet ingericht. Dit heeft storingen tot gevolg met alle kosten van dien. Een smart grid meet het aanbod en de vraag van

energieflows en kan dit slim op elkaar afstemmen. Voor een energieleverende wijk zoals Pasgeld Connects is een smart grid écht een must. Het denken in tweerichtingsverkeer van informatie (connect 2 ways) is voor meerdere ambities, waarin data een rol speelt, kansrijk. Denk hierbij aan:

- Slimme afvalsystemen opzetten, zodat we een no waste cultuur kunnen creëren. Bijvoorbeeld een seintje naar de afvaldienst wanneer containers vol zitten.
- Slim onderhoud van woningen of straatverlichting. Wanneer een onderdeel niet meer werkt, krijgt de leverancier een melding.
- Het aanbod van mobiliteit: je snelste route wordt berekend op basis van filedrukke en vertragingen in het OV.

De technologie van een smart grid staat nog in de kinderschoenen. Maar is wel volop in ontwikkeling. We vinden het belangrijk om al op die ontwikkeling voor te sorteren door te werken met een plug & play methode. Zo blijven we flexibel voor nieuwe technieken en kunnen we het grid in- of uitbreiden al naar gelang de vraag.



Smart grid layers

De Cloud-laag

Deze laag bevat de data, analyse en communicatie voor de inhoud en context in en rond de wijk Pasgeld

De Leeflaag

De tastbare laag, waarin we met data worden ondersteund om fijn te wonen, werken, recreëren en communiceren.

Het Netwerk

De slimme ondergrondse infrastructuur (smart grid) waar op het meerdimensionale transport plaatsvindt van data, maar ook van energie en water.

4.1 MOBILITEIT & BEREIKBAARHEID

De nieuwe generatie is minder dan voorgaande aan één plek gebonden. Belangrijker is een goede internetverbinding en jezelf makkelijk kunnen verplaatsen. Om te profiteren van de centrale ligging van Pasgeld in de zuidelijke Randstad is een goede bereikbaarheid essentieel.

In Pasgeld Connects draait alles om het verbinden van het gebied met de omgeving. Rijswijk, Delft en Den Haag. En verder richting Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport. De bewoners van Pasgeld Connects zijn perfect verbonden: de A4 (mét een nieuwe aansluiting naar Pasgeld), de A13, het spoor en het water. Deze maken van Pasgeld dé ideale plek voor mensen die overal in de Randstad leven. In 30 minuten ben je op je werk in Rotterdam, binnen 20 minuten ben je met de trein in het centrum van Den Haag voor je favoriete theatervoorstelling en in 10 minuten zit je met een lekkere koffie op een van de terrasjes op de Beestenmarkt in Delft. En vergeet vooral je dagelijkse boodschappen niet. Op de (elektrische) fiets ben je in een mum van tijd in de Boogaard, het centrum van Rijswijk.

Aantrekkelijke en veilige fiets- en voetgangersroutes

In Pasgeld Connects kun je je actief en gezond voortbewegen, hiervoor leggen we aantrekkelijke en veilige routes voor de voetganger en de fietser aan. Dit stopt niet in Pasgeld Connects, maar gaat verder buiten de wijk. Ook komen er zogenaamde snelfietsroutes die Pasgeld verbinden met de omliggende steden en bijvoorbeeld het vliegveld. Pasgeld wordt verbonden met de Vliet via een brug voor auto- en langzaamverkeer.

Mobiliteitshubs op strategische plekken

Op strategische plekken in het gebied zijn mobiliteitshubs. Deze bieden een grote diversiteit aan mogelijkheden om jou van A naar B te brengen. (Elektrische) deelauto's en fietsen, busje, scooters, bakfietsen, stepjes. Noem maar op.

We denken vanuit de beleving van de bewoners. Deze begint in huis. Door het slimme gebruik van Mobility as a Service loop je 's ochtends naar een hub. Daar gooi je je afval gemakkelijk weg en pak je een opgeladen elektrische auto of de lightrail naar je werk. Aan het einde van de dag kom je thuis en kun je meteen je online bestelde pakketje ophalen. In Pasgeld Connects hoef je niet onnodig te wachten en thuis te blijven. De mobiliteitshubs zijn toekomstproof. Bij de inrichting van de hubs houden we bijvoorbeeld al rekening met de komst van zelfrijdende auto's.

Autoluw

We maken van Pasgeld zoveel mogelijk een autoluwe wijk. Zodat er veel ruimte over is voor groen én spelen. En spelen in het groen! Parkeren lossen we zo veel als mogelijk op in de hubs aan de randen van Pasgeld. Hier komen ook oplaadpalen voor elektrische auto's. We hanteren een gedurfde parkeernorm, deze sluit aan bij de ambities van de gemeente. Om het aantrekkelijk te maken je auto in de mobiliteitshub te parkeren, creëren we een fijne last mile oplossing waarbij beleving en comfort het belangrijkste zijn. Vanuit de hub ga je met je elektrische step of via de overdekte route naar je huis. En andersom.

Pasgeld Connects App

Mensen zijn eerder geneigd om te delen als ze daardoor toegang krijgen tot meer dan ze in hun eentje kunnen realiseren. Oftewel, wie deelt heeft meer. Via de Pasgeld Connects App kun je op elk moment een passende vorm van mobiliteit boeken. Mobility as a Service, via het openbaar vervoer of de mobiliteitshub waar verschillende typen en afmetingen auto's, (elektrische) fietsen, scooters, (elektrische) bakfietsen en stepjes staan. Misschien zelfs die gave sportauto. Deze bieden we vanaf dag 1 aan, zodat de nieuwbakken bewoners meteen de juiste way of life adopteren.



Door de week ga je het liefst met de trein, je verliest geen tijd met files en komt uitgerust op je werk. Onderweg werk je op je laptop al even wat e-mails weg. Of je leest ontspannen een ochtendkrantje. Eventueel is 'the last mile' met je elektrische step zo gedaan, en ben je supersnel op locatie.

In het weekend help je soms je vader met klussen. Gelukkig zijn er verschillende auto's en busjes beschikbaar. Er is zelfs een sportauto om met goed weer uit te waaien. Naast het gemak en de luxe van zoveel keuzemogelijkheden is iedereen tevreden over hoe Pasgeld Connects is ingericht. Er staan nog maar weinig auto's geparkeerd in de wijk, en er is geen onenigheid over laadpalen. Door de mobiliteitshubs is er meer ruimte voor groene straten.



Mobiliteit



Wandelroutes
en speelplekken



Snelfietsroutes



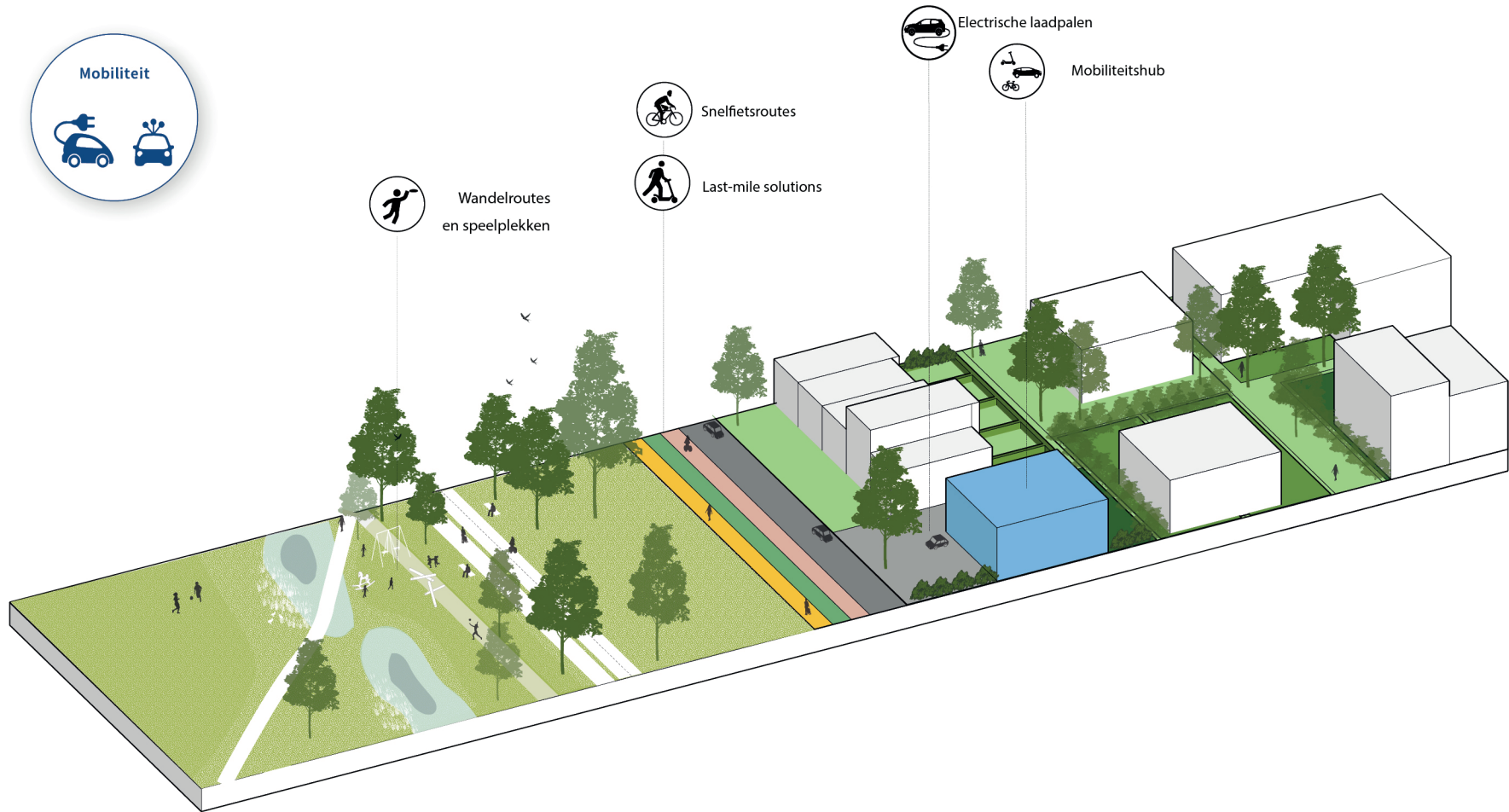
Last-mile solutions



Electrische laadpalen



Mobiliteitshub



4.2 KLIMAAT ADAPTATIE

Klimaatadaptief bouwen

Ons klimaat verandert: zomers worden warmer en winters natter. Dat heeft direct invloed op ons leefklimaat. In Pasgeld besteden we daarom bijzondere aandacht aan het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Om hoge temperaturen te voorkomen bouwen we klimaatadaptief. Dat heeft een positieve impact op de gezondheid en het welbevinden van mens en dier. Meer groen op de grond, groene daken, minder verharding en de toepassing van materialen met een hoge albedo (reflectiefactor van een materiaal) leidt tot aanzienlijk lagere temperaturen.

Mozaïek van groengebiedjes

In Pasgeld Connects is voldoende groen en water aanwezig waardoor het per jaar slechts een beperkt aantal nachten boven de 20 graden is. Groene daken vormen een mozaïek van groengebiedjes op verschillende hoogten. We integreren het groen en het water op creatieve manieren in het gebied. De structuur van de Zwethzone versterken we bijvoorbeeld door de landschappelijke structuren door te zetten. In de inrichting van de openbare ruimte laten we waar het kan de bestaande volwassen bomen staan. Zodat bewoners direct profiteren van het verkoelende effect op de omgeving.

Waterberging

Het gebied heeft voldoende waterbergingsmogelijkheden en capaciteit. We voorzien de

watergangen van natte ecologische zones en versterken ze met openbaar groen. Hemelwater infiltreert in de bodem of brengen we door middel van bovengronds afwateren bij de verschillende watergangen. Deze duurzame oplossing levert direct een stukje concrete/zichtbare bewustwording op bij bewoners.

4.3 BIODIVERSITEIT

Pasgeld speelt een sleutelrol in het verbinden van verschillende landschappelijke structuren en ecologische milieus. Dat gebeurt door de fysieke barrières van Pasgeld, zoals de A4, A13, de spoorweg en de Schie, te overbruggen en de connectie te maken met de omgeving. Pasgeld fungeert als een hub door de ecologische barrières te verzachten en de ecologische kwaliteit in het gebied te versterken.

Ecologische verbinding

We versterken het Natuur Netwerk Nederland rondom Pasgeld doordat we concrete verbindingen maken met de groene domeinen binnen en buiten het gebied. De groenstructuur bouwen we evenwichtig op in stepping stones, hubs, corridors en sites. De corridors fungeren als ecologische verbindingzones waardoor bijvoorbeeld dieren makkelijker van en naar Pasgeld kunnen bewegen. Door de ecologie te verbinden met de infrastructuur zijn infrastructurele knelpunten tegelijkertijd groene verbindingen tussen Pasgeld en de omgeving. De langzaamverkeersroutes nodigen bewoners en bezoekers uit om in het groen te bewegen.

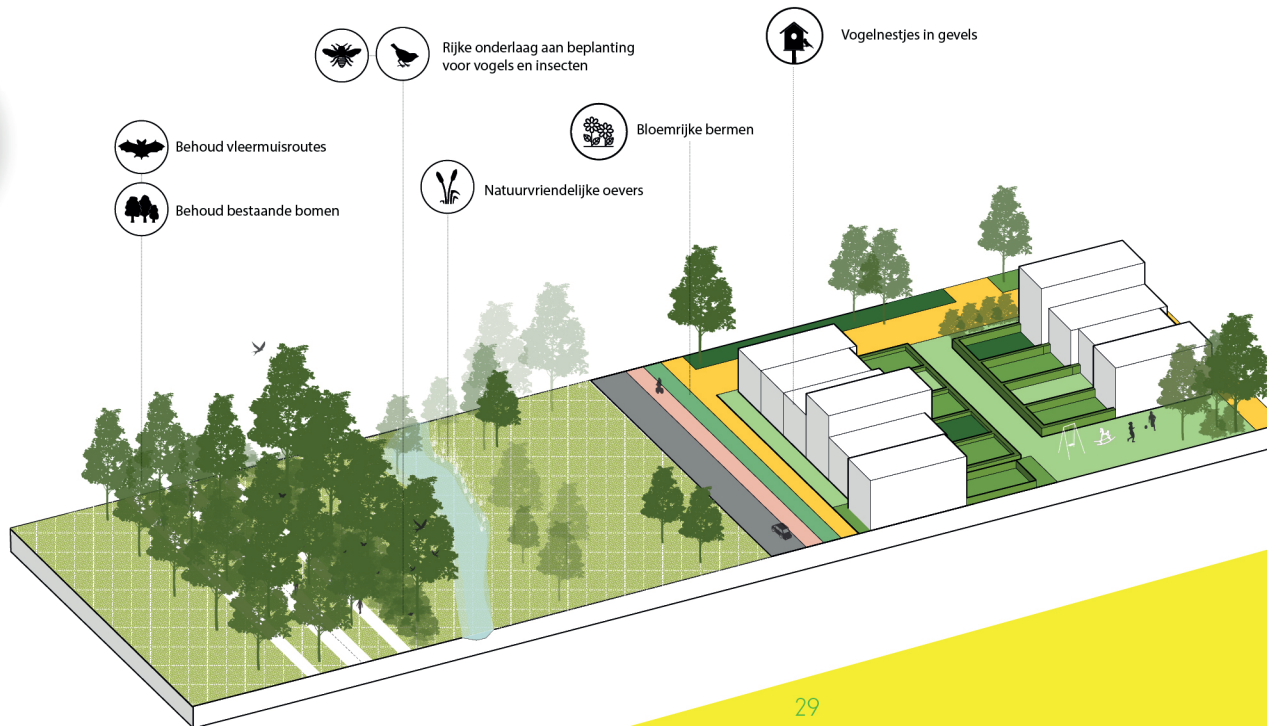
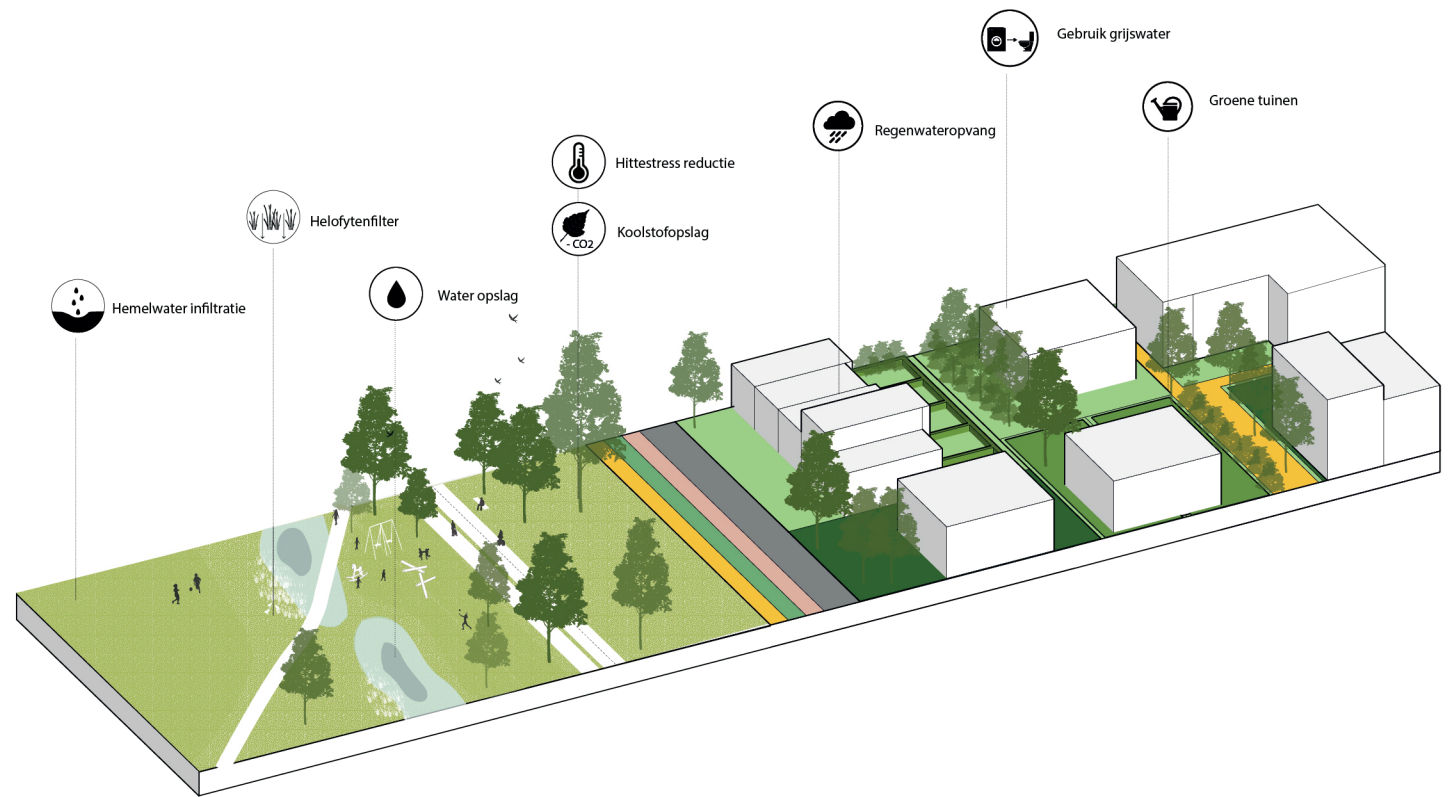
Groene kwaliteit

We doen geen compromissen als het aankomt op de groene structuur. Pasgeld kent verschillende waardevolle groene gebieden. Te denken valt aan de Zwethzone, het Elsenburgerbos, het Slagenlandschap Driehoek, de bomenrijen en bosjes en de volkstuinten De Schoffel en Lommerijck. Deze bestaande structuren maken we toegankelijk, versterken we en verbinden we onderling met elkaar. Waar mogelijk combineren we ecologisch hoogwaardig groen met klimaatadaptatie, gebouwen, infrastructuur of recreatief gebruik.

Natuurinclusief

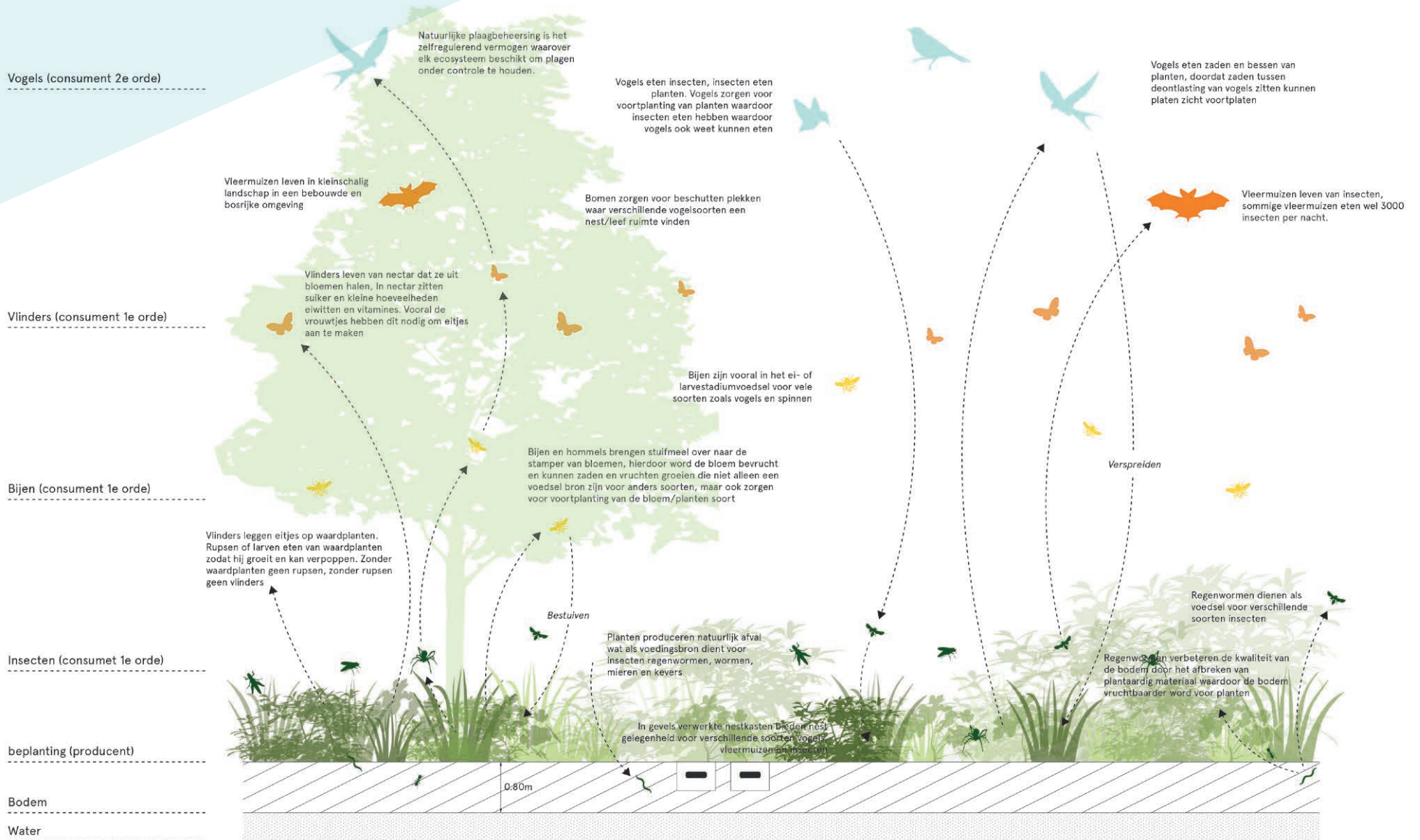
Buurtjes en tuinen én de gebouwen en woningen krijgen zo veel mogelijk een natuurinclusieve invulling. Collectief groen in combinatie met waterberging of -infiltratie levert een bijdrage aan de vergroting van de biodiversiteit. Op kleine schaal is plaats voor bloemrijke buitenruimtes voor insecten en insectenhôtels. De volkstuin gaan we samen met de huidige eigenaren en de toekomstige bewoners gebruiken als community garden en biodiversiteitshotspot.

In het ontwerp worden bestaande ecologische waarden, zoals grote bomen, gebruikt als uitgangspunt. Dat zijn dragers van het gebied en geven direct karakter. Het behoud zorgt na oplevering meteen voor een ecosysteem dat anders jaren nodig zouden hebben om dit niveau te bereiken.



Ecologische kringlopen

Voor ecologie vormt een goede bodem en een goed watersysteem de basis. In het plan worden plantensoorten gekozen die op de locatie voorkomen en de huidige kwaliteiten versterken. Er wordt zo ontworpen dat er een rijkdom aan vlinders, bijen, vogels, insecten en vleermuizen in pasgeld kan leven.



4.4 CIRCULARITEIT & AFVAL

Pasgeld Connects is een circulaire wijk. Dat betekent dat we circulaire en duurzame materialen gebruiken en dat we verspilling tegengaan. We bouwen de gebouwen op basis van CB'23, de nieuwe norm in circulair bouwen (momenteel nog in ontwikkeling). We registreren alle materialen in een materialenpaspoort (online database). Daarmee zijn ze bruikbaar voor toekomstige ontwikkelingen.

Circulair ontwerpen en inkopen

Ons uitgangspunt is om bouwmaterialen van hoge kwaliteit te gebruiken die over hun gehele levensduur een lage milieu impact én een langere levensduur hebben. Daarnaast kijken we naar materialen die demontabel zijn en geen natte verbindingen hebben. Woningen hebben een goede isolatieschil waardoor het aantal installaties beperkt en de energievraag laag blijft. Hoe minder installaties, hoe lager de

footprint. Waar mogelijk gebruiken we biobased materialen. Maar onze blik reikt verder dan alleen woningen. Ook bij de realisatie van de openbare ruimte gaan we uit van deze circulaire principes.

Delen en repareren

Met het faciliteren van deelconcepten voorkomen we veel onnodig materiaalgebruik. Bewoners hoeven niet allemaal hun eigen auto, ladder en boormachine aan te schaffen. Die kunnen ze eenvoudig reserveren en gebruiken met de Pasgeld Connects App. Door in de gebruiksfase hergebruik te bevorderen, verlengen we de levensduur van apparatuur en materialen. In een werkplaats repareren of hergebruiken we kapotte spullen.

Efficiënte bouwlogistiek

Een efficiënte bouwlogistiek vinden we belangrijk. Tijdens de bouwperiode maken we waar mogelijk

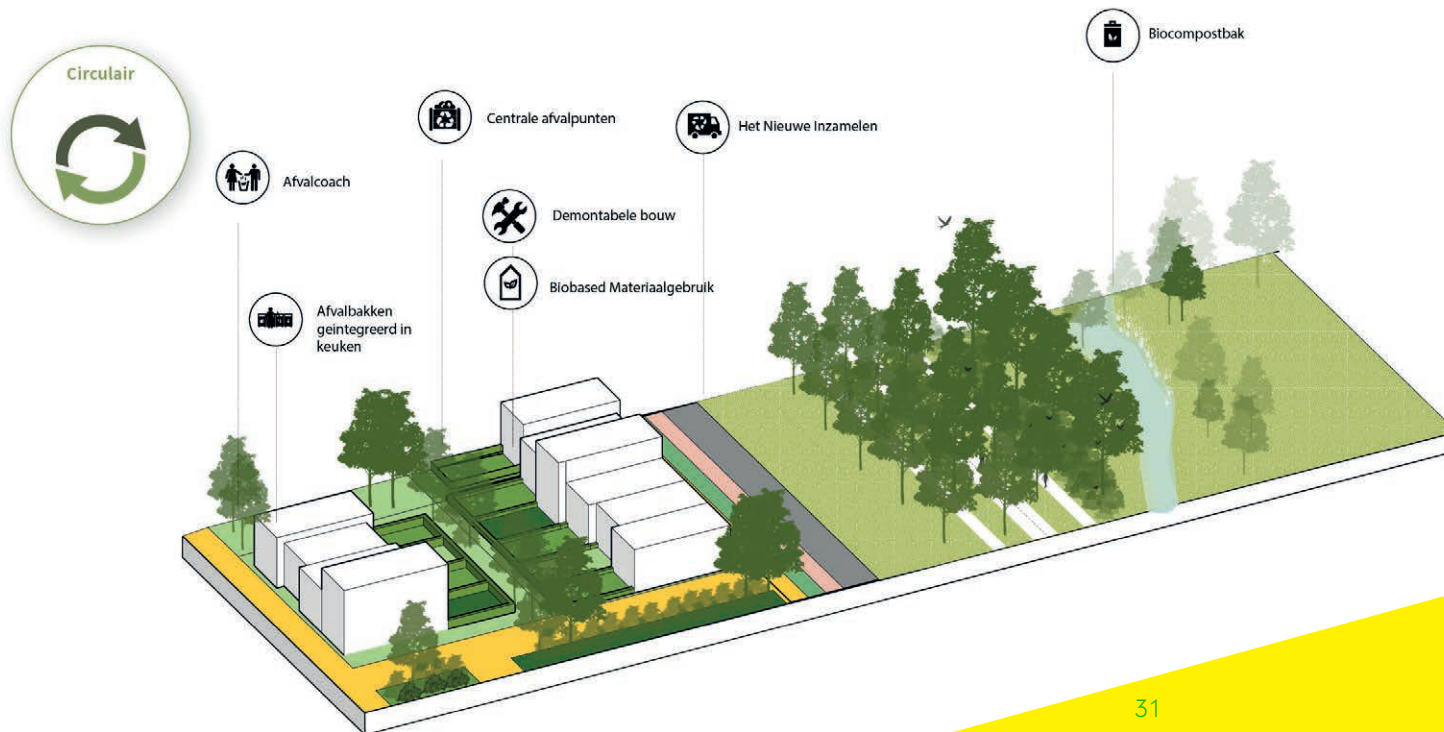
gebruik van bouw hubs. Dat zijn plekken van waaruit we de bouwplaats bevoorraden. Vrachtwagens komen en gaan het gebied altijd in en uit met een volle lading. Zo kunnen we Pasgeld zoveel mogelijk ontlasten tijdens de bouw en verpakkingsmateriaal terugdringen.

Herbestemming: toffe lofts

Voor de bestaande gebouwen en lokale initiatieven in het gebied zoeken we zo veel mogelijk een geschikte (her)bestemming. Zo versterken we de al aanwezige gebiedskwaliteiten. Denk eens aan de oude TNO-gebouwen. Dit kunnen toffe lofts worden, of mooie ateliersruimtes. We ontwikkelen het landschappelijke raamwerk van Pasgeld Connects organisch. Zo kan het gebied zich in de toekomst makkelijk aanpassen en altijd meebewegen met de laatste (technologische) ontwikkelingen.

Afval scheiden

Wat betreft afval volgt Pasgeld Connects de door de gemeente Rijswijk ingeslagen weg. We stimuleren het omgekeerd inzamelen. Tevens geeft een afvalcoach tips om afval überhaupt te voorkomen: geen plastic boterhamzakjes, maar een broodtrommel; geen plastic waterfles, maar bijvoorbeeld een Dopper, en geen aluminiumfolies. Dat kan ook door ondernemers en bewoners aan elkaar te koppelen. Bijvoorbeeld resthout dat een ondernemer normaal gesproken weggooit, gebruikt een bewoner weer voor een hekje of voor de houtkachel. We stimuleren het scheiden van afval door aan een hoog scheidingspercentage en weinig restafval een beloning te koppelen. Dit houden we bij in de Pasgeld Connects App. Ook zorgen we dat het scheiden van afval gewoonweg makkelijk is, door handige scheidingsstations in de woningen. Organisch afval hergebruiken we in de community gardens en moestuinen. In de mobiliteitshubs staan composteermachines en wormenhotels.



4.5 ENERGY

Demografische ontwikkelingen, de energietransitie én de wens om baanbrekend duurzaam te zijn, geven aanleiding om opnieuw te kijken naar het energievraagstuk binnen Pasgeld.

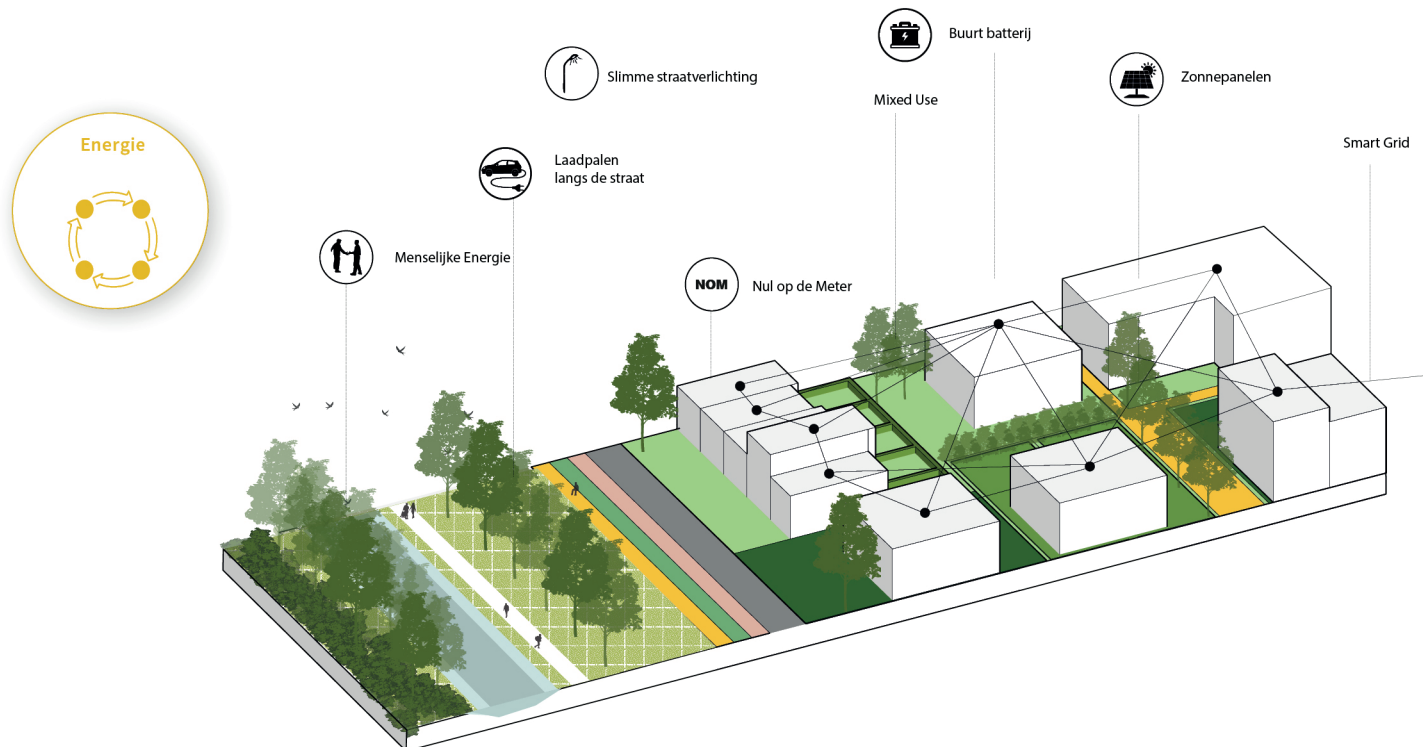
Op gebiedsniveau streven we ernaar om de openbare ruimte off-grid te maken en zoveel mogelijk voorzieningen en gebouwen nul-op-de-meter.

Energieleverende wijk

Pasgeld is een energieleverende wijk. De energie wekken we lokaal en duurzaam op. Alle daken van de woningen én de voorzieningen voorzien we van zonnepanelen. Huizen die vandaag gebouwd worden, produceren door hun hoge energieprestaties, al snel meer energie dan ze nodig hebben.

De duurzaam opgewekte energie gebruiken we voor de woningen, de bedrijven, de voorzieningen en het openbaar gebied. De wijk krijgt buurtbatterijen

om grote pieken in verbruik en opwekking op te vangen. En eventueel ook energie op te slaan. Het energiesysteem van Pasgeld Connects staat niet op zichzelf, maar delen we ook met de omliggende gebieden. In een vroeg stadium betrekken we de gemeente, de omliggende bedrijven, de netbeheerder en de andere stakeholders om het energievraagstuk zo optimaal mogelijk af te stemmen en de demarcatie en rolverdeling te bepalen.



4.6 SERVICES

Zoals we al eerder hebben benoemd, delen we steeds meer ons bezit. De laatste jaren komen er ook steeds meer initiatieven bij op het gebied van het delen van diensten.

Pasgeld Connects App

In Pasgeld Connects stimuleren we het delen van bezit, en ook het delen van gemeenschappelijke ruimtes. Om makkelijk bezit, ruimtes en diensten te delen, maar ook om onderling bewonerscontact (pas jij op de kinderen, dan haal ik jouw recept bij de apotheek) te stimuleren, ontwikkelen we een Pasgeld Connects App. Die geeft toegang tot online en offline diensten. Zo kunnen bewoners en bezoekers van Pasgeld Connects makkelijk gebruik maken van de deeleconomie en services die de wijk te bieden heeft. Hierdoor besparen bewoners niet

alleen kosten, maar staan ze ook meer in contact met elkaar.

Hardware

De hardware die we ontwikkelen om alle services aan te bieden, nemen we al in een vroeg stadium van de ontwikkeling mee. Denk hierbij aan afvalsysteem, pick-up points voor zowel je pakketjes als je bezorgmaaltijd, parkeerdiensten, slimme verkeersborden en sensoren in de openbare ruimte. Deze services zijn meteen bij de start van de ontwikkeling beschikbaar. Zodat ook de eerste bewoners al gebruik maken van alles wat Pasgeld Connects te bieden heeft.

Een gezonde lifestyle

De belangrijkste dragers van de Pasgeld Connects App zijn het delen van mobiliteit en diensten.

Slimme technologieën helpen bewoners bij het navigeren naar hun bestemming, het vinden van een parkeerplaats, het ophalen van een pakketje bij de mobiliteitshub of het op tijd wegbrengen van afval. Ook in bijvoorbeeld scholen en in kinderopvang houden we rekening met het combineren van functies: een gymzaal is overdag bestemd voor de basisschoolkinderen, maar 's avonds voor yoga of de volleybal- en basketbalvereniging. Aula's worden in de avond door allerlei clubs gebruikt, voor een theatervoorstelling of een concert. In de buurtschuur kunnen mensen gereedschap uitwisselen en lokaal verbouwde groenten kopen. De services in Pasgeld Connects leveren meer dan gemak, ze stimuleren een gezonde lifestyle.



4.7 COMMUNITY

Pasgeld Connects is a way of life: inclusief wonen, samen services delen, een Pasgeld Connects App en spontane ontmoetingsplekken. Hier wil je wonen. De inclusieve stad is een stad die voor iedereen is. Om in te wonen en te leven: jongeren en ouderen, mensen met een grote én een kleine portemonnee, gezinnen en singles, senioren en starters op de woningmarkt. Een plek die inspireert, verbindt en uitnodigt tot ontmoeting. Een plek waar je makkelijk mensen met een andere achtergrond of leefwijze leert kennen. In Pasgeld Connects experimenteren we met nieuwe creatieve woonvormen en brengen we mensen samen. We ontwerpen voor iedereen een fijne woonplek; van appartementen en gelijkvloerse seniorenwoningen tot ruime gezinshuizen. Koop én huur in een rustig maar stedelijk woonmilieu. Doordat we in Pasgeld Connects elkaar makkelijk ontmoeten en services delen, gaan we vanzelf een verbinding met elkaar aan.

Deeconomie

Wanneer we denken aan de deeconomie, denken we direct aan organisaties als Uber, taxiritjes zonder autobezit, Airbnb, een overnachting zonder tussenkomst van een hotelaanbieder en Peerby, gereedschapuitleen zonder het bezit van ook maar een stuk gereedschap. Kortom; de deeconomie in full swing. Populairder dan ooit. In Pasgeld Connects zetten we op kleinere schaal een eigen deeconomie op. 'Doe jij de boodschappen, dan kook ik een lekkere maaltijd!'

Een kleine voetafdruk door te delen

Wist je dat een boor gemiddeld maar 19 minuten gebruikt wordt in zijn hele boor-bestaan? Dat zijn nogal wat boren die ongebruikt in de kast liggen. Veel zinvoller om met z'n allen één boor te delen. Niet alleen kunnen gebruikers op deze manier over méér gereedschap beschikken, maar door spullen te delen, is de voetafdruk van de bewoners ook veel kleiner. Beter voor het milieu. Zo slingert er bijvoorbeeld minder ongebruikt gereedschap rond. Zo denken we ook over mobiliteit. Door auto's, scooters en fietsen (al dan niet elektrisch) te delen in mobiliteitshubs, staan er minder auto's in de wijk. Ook heb je ineens beschikking over die sportauto die je niet in je eentje kan betalen en pak je af en toe een mountainbike om in de bossen te crossen.

Op kleine en grote schaal

We zien allerlei vormen van de deeconomie terug in Pasgeld Connects. Op kleine én grotere schaal. Tussen ondernemers en bewoners, maar ook tussen burens onderling. Bijvoorbeeld in de moes- en pluktuinen in Pasgeld Connects, waar we bewoners verbinden aan de moestuinders en vice versa. Samen groente verbouwen en verkopen aan de bewoners van Pasgeld via de Buurtschuur. Ook leuk om aan je kids te laten zien waar ons voedsel eigenlijk vandaan komt. Samen delen is win-win.

Menselijke energie

Naast alle doelen en ambities die we onszelf gesteld hebben, is het uiteindelijke doel natuurlijk dat we een gebied ontwikkelen waar mensen graag willen wonen en zijn. Waar de bewoners gezond leven, zich thuis voelen en trots op zijn. Met gezond

leven doelen we aan de ene kant op een bewuste gezonde levensstijl, lekker leven in het groen. Aan de andere kant op sociaal gezond, lekker in je vel zitten.

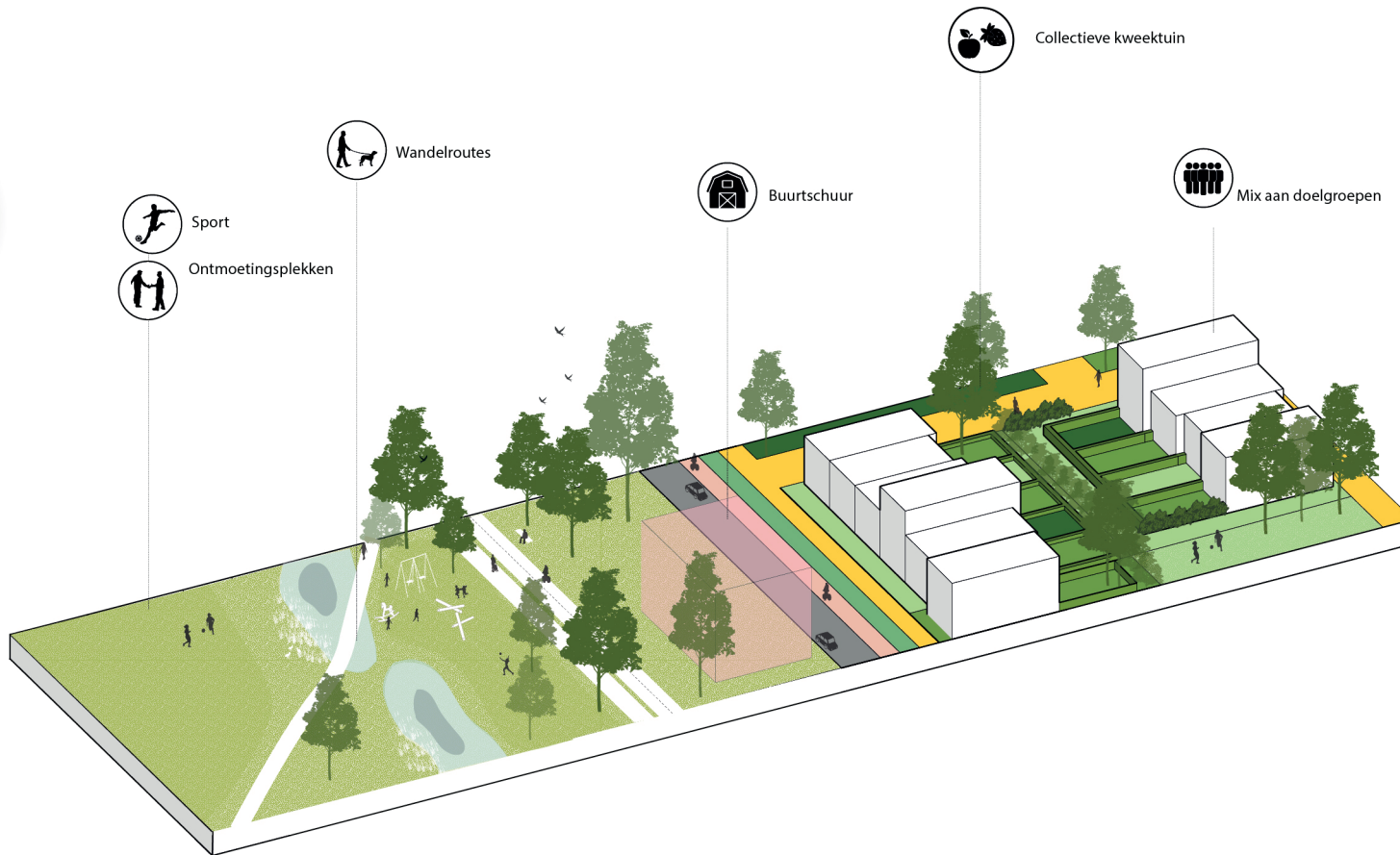
Spontane ontmoeting

Ontmoetingen en sociale interactie stimuleren en faciliteren we door de openbare ruimte zó in te richten dat mensen elkaar makkelijk toevallig tegenkomen. Daar worden mensen happy van. Een bankje om even een kletspraatje te maken, picknicktafels voor spontane buurtborrels, zitjes bij de speeltuin en ontmoetingen bij de mobiliteitshubs waar je met je buur nog even een koffie doet. Bewoners ondernemen samen activiteiten in de moestuin en organiseren gezamenlijk events in de buurtschuur. Bewoners genieten volop van hun omgeving in Pasgeld Connects. Ook de online Pasgeld Connects App draagt een steentje bij aan de interactie.

Groen = gezond

Door de aanwezigheid van het vele groen in de wijk, hebben alle bewoners verbinding met de natuur. De groene paden en wegen door Pasgeld leiden bewoners naar het bos. Het is bewezen dat natuur, bomen en groen bijdragen aan een betere gezondheid, stress verminderen en ons welzijn bevorderen. Door al dat mooie groen voor de deur gaan bewoners bewuster leven. Met het grootste gemak maken ze een ommetje. Of doen ze een work-out op de buitenfitness toestellen of trim- en fietsparcoursen. Alleen of met elkaar.

Zo zorgen we voor optimale menselijke energie. Hier ontstaat een hechte community.



5 Ruimtelijke visie

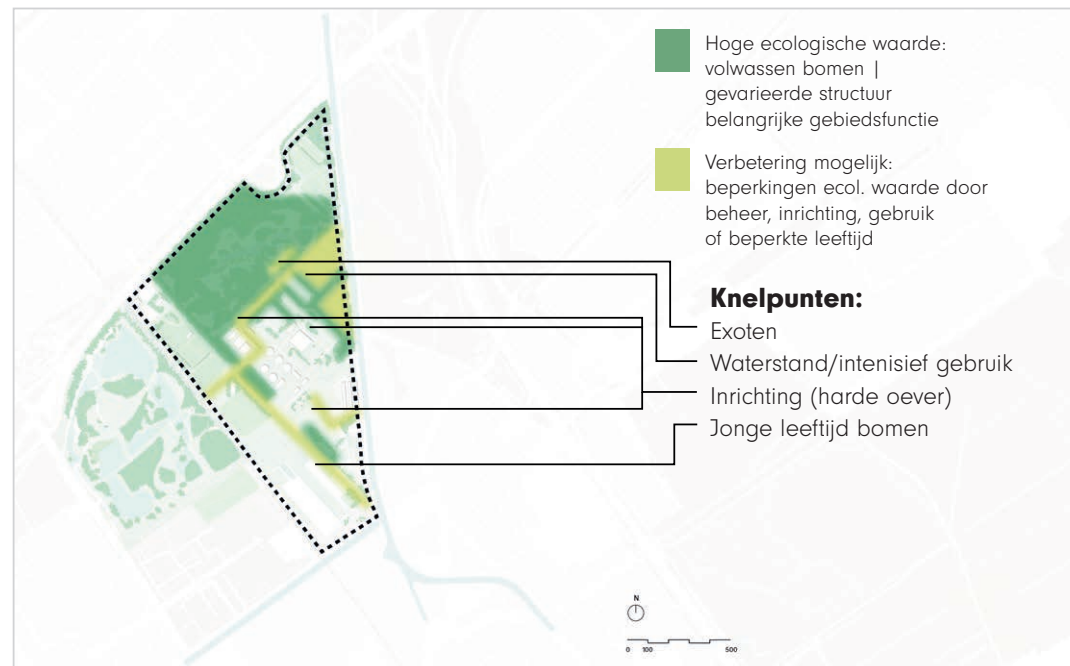
De ambities Fit, Brave en Energy en ook alle resultaten van de workshops komen uiteindelijk bij elkaar in de ruimtelijke visie van Pasgeld Connects. Onze ambities zetten we hier om in ontwerpprincipes, die de ruimtelijke kaders vormen en de parels in het gebied meer glans geven. Alle verschillende thema's en ambities leggen we als het ware als lagen over elkaar heen. Wanneer alle lagen op elkaar liggen, zie je de totale gebiedsvisie voor Pasgeld Connects. De gelaagdheid van het plan biedt houvast en tegelijkertijd flexibiliteit.

Want die flexibele kaders zijn heel belangrijk, omdat er nog veel onzeker is. We hebben ruimte nodig om mee te bewegen met toekomstige veranderingen. Het plan moet richting geven, maar óók makkelijk aanpasbaar zijn. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Daardoor noemen we Pasgeld Connects de Next Step. Altijd actueel en future-proof.

De ruimtelijke hoofdstructuur is een landschappelijk en groen kader waarin onze ambities een plek krijgen. Voorbeelden hiervan zijn: het versterken van de ecologie en biodiversiteit, het garanderen van waterberging en het tegengaan van hittestress. Heldere infrastructuur, ondersteund door groen. Parels herkennen en versterken; nu en in de toekomst.

5.1 ANALYSE

Het gebied kenmerkt zich door een sterke afwisseling van stad en landschap. De groene plekken in het landschap staan erg op zichzelf en hebben vooral een intrinsieke kwaliteit. Het plangebied is geïsoleerd aan de noord en westzijde door het spoor en de snelweg. Richting de Vliet liggen kansen om het gebied landschappelijk beter te verankeren.



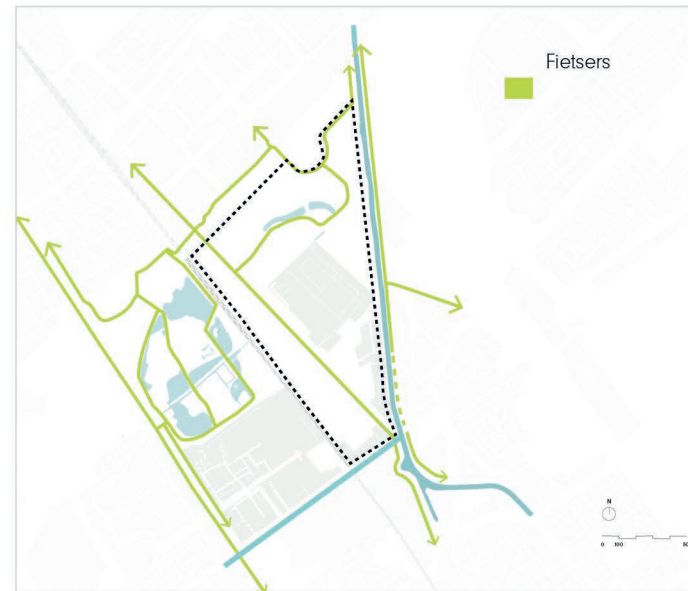
Analyse; ecologiegradient



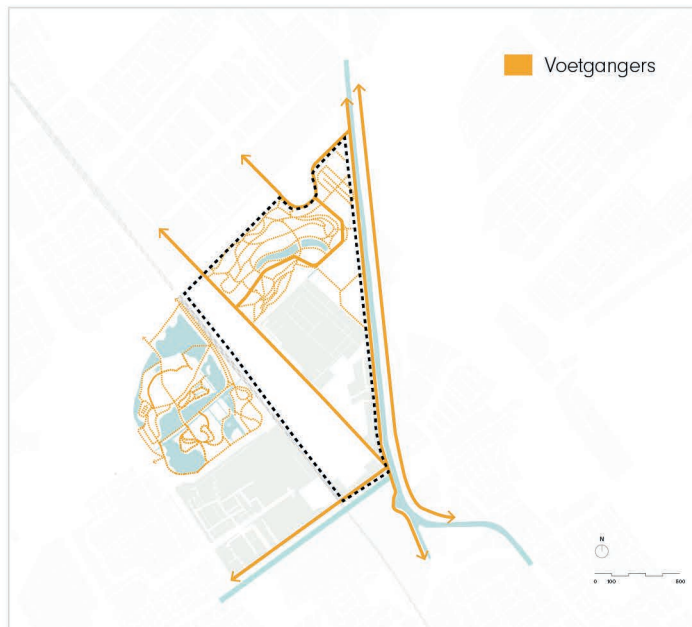
Analyse huidige situatie Infrastructuur



Openbaar vervoer



Fiets

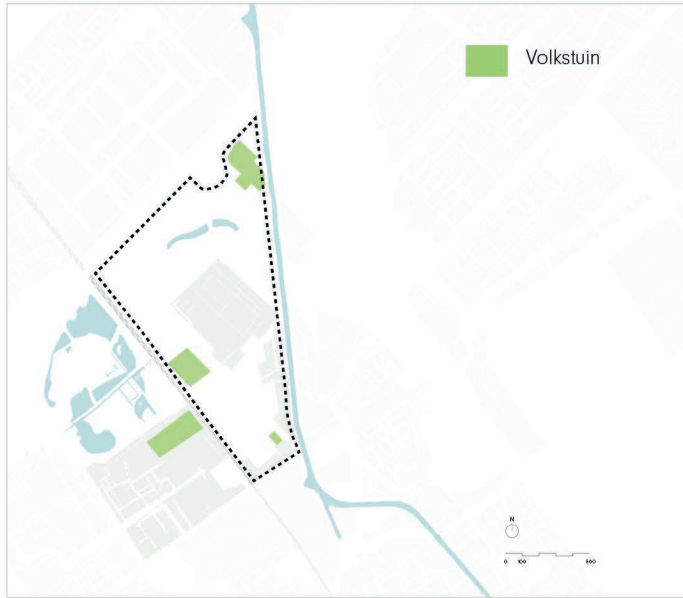


Voet



Auto

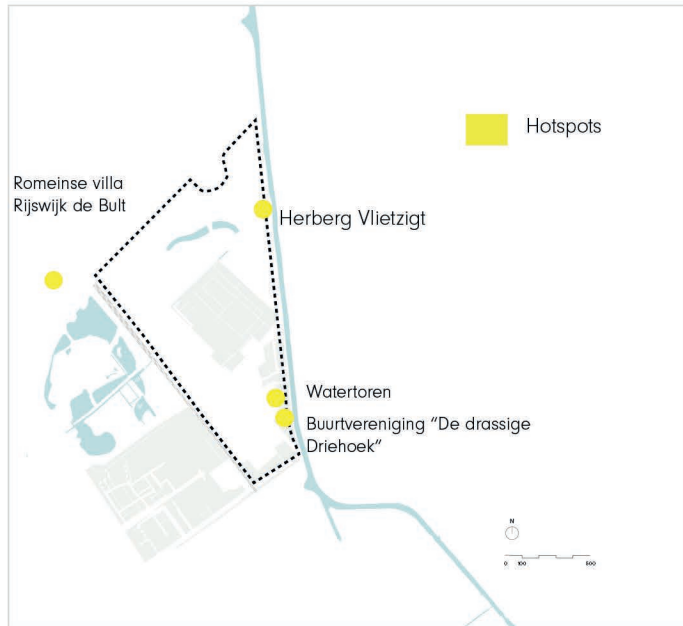
Analyse huidige situatie Programma & Gebruik



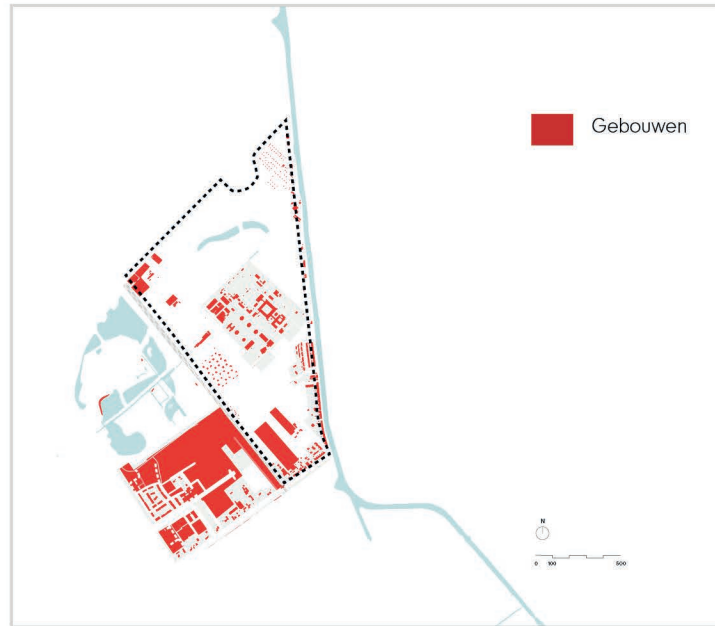
Volkstuinen



Sport



Hotspots



Bebouwing

PARELS VAN PASGELD



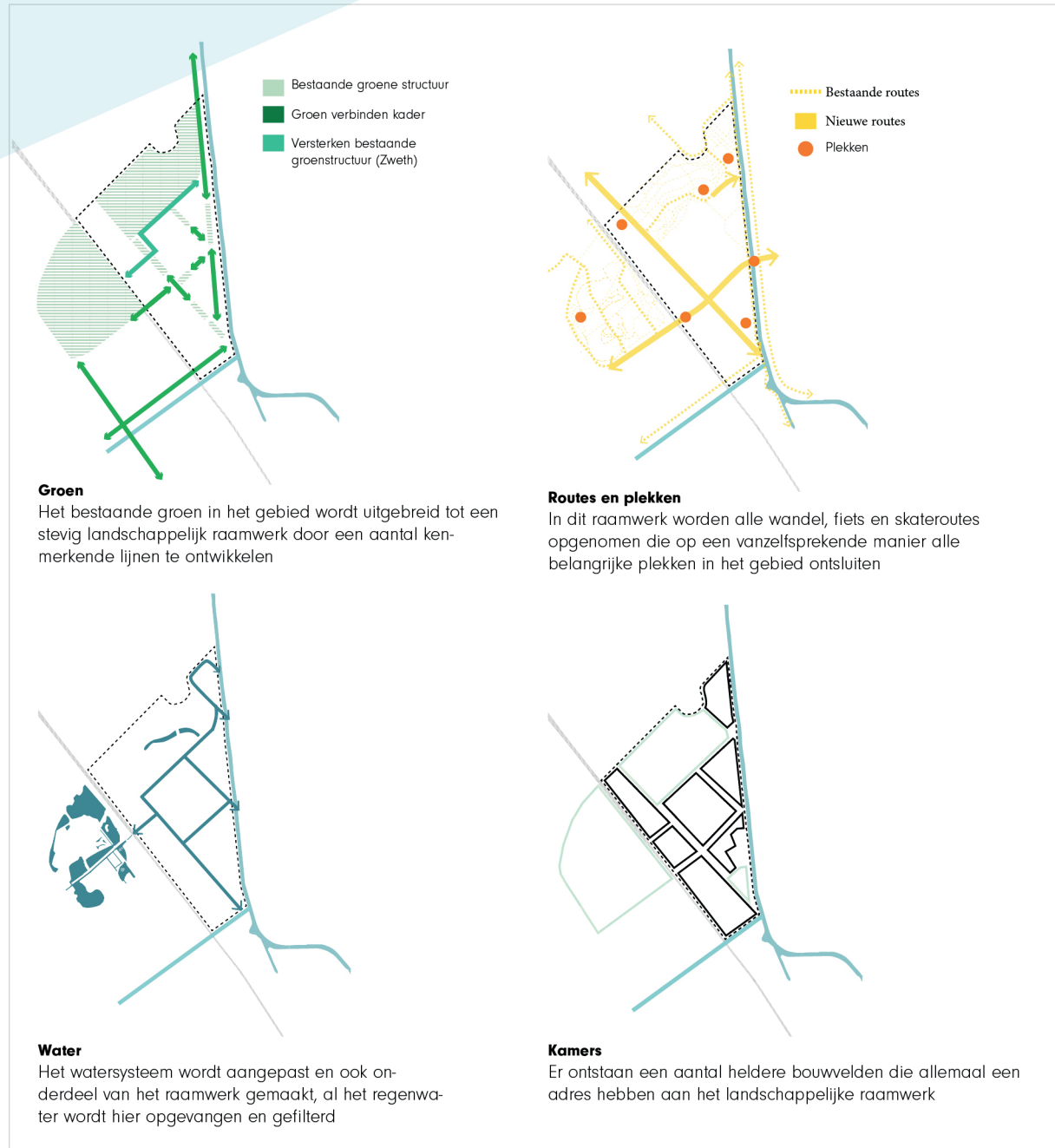
5.2 LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK ALS DRAGER VAN HET PLAN

Het landschap van en rondom Pasgeld Connects kent een rijke geschiedenis, opgebouwd uit vele inspirerende verhalen. Die aanwezige landschapswaliteiten stellen we centraal. We maken verbinding met de gebieden om Pasgeld heen: niet alleen met de mensen en de omgeving, maar óók met het aanwezige landschap.

Met respect voor de plek maken we er een bruisend woon-, werk- en leefgebied van. We zoeken naar de lokale parels: wat zijn de bijzondere plekken in Pasgeld Connects? Dat zijn de dragers van het gebied. Welk groenstructuren zijn er al aanwezig? In samenwerking met landschapsontwerpers en stadsecologen zijn we op zoek gegaan naar deze groene dragers. Voorbeelden hiervan zijn het slagenlandschap, Herberg Vlietzig en het buurthuis de Drassige Driehoek. In deze structuur ontstaan een aantal heldere ruimtes met elk een eigen karakter. Deze ruimtes noemen we de 'kamers'.



Groenstructuur als onderlegger voor de gebiedsontwikkeling



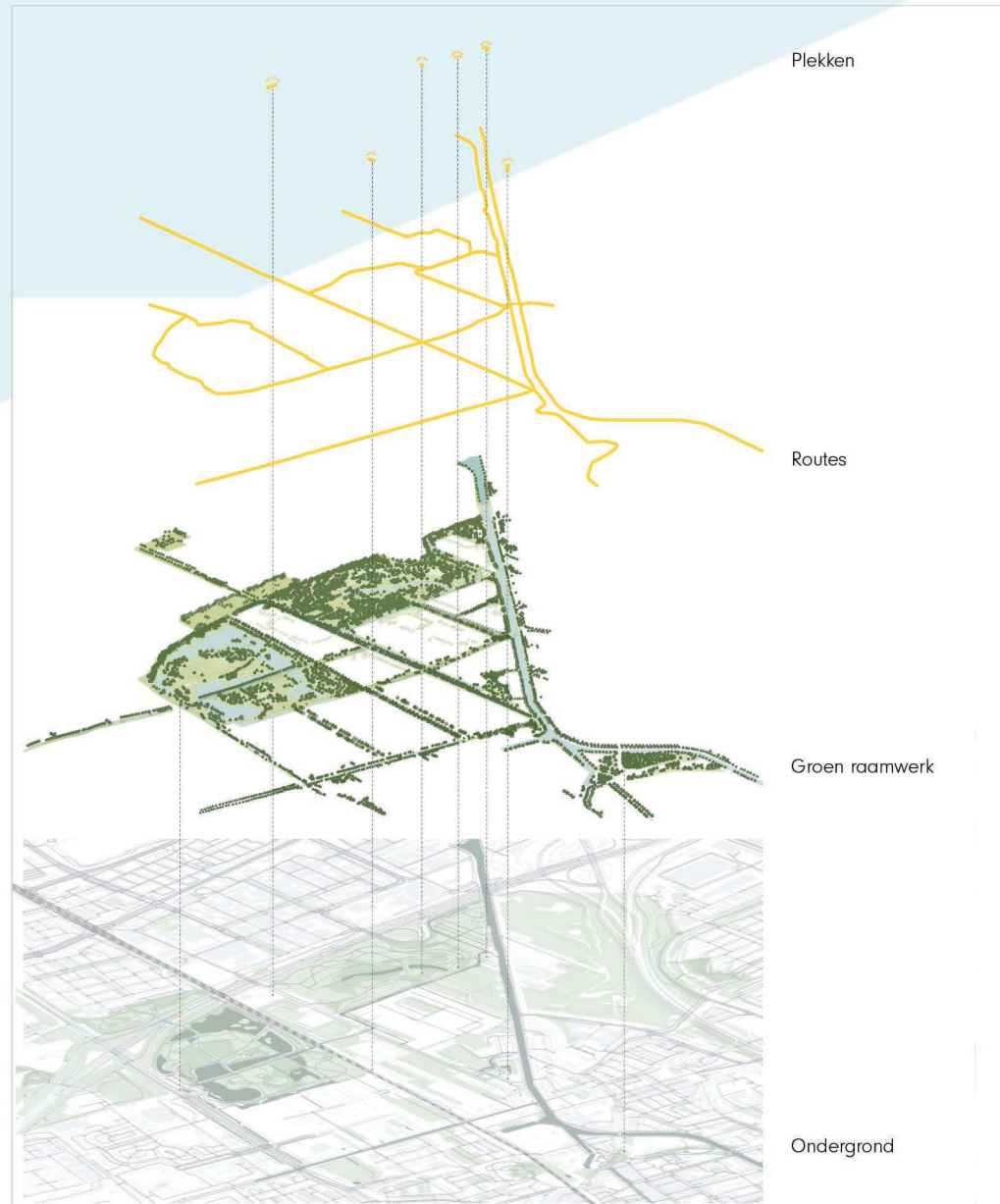
Een aantal landschappelijke lijnen worden ontwikkeld tot een stevig raamwerk.

Landschappelijk raamwerk



Het landschappelijk raamwerk vormt een stevig tegenwicht aan verstedelijking in het gebied en verbindt op een logische manier alle bestaande kwaliteiten in het gebied.

Onderdelen landschappelijk raamwerk



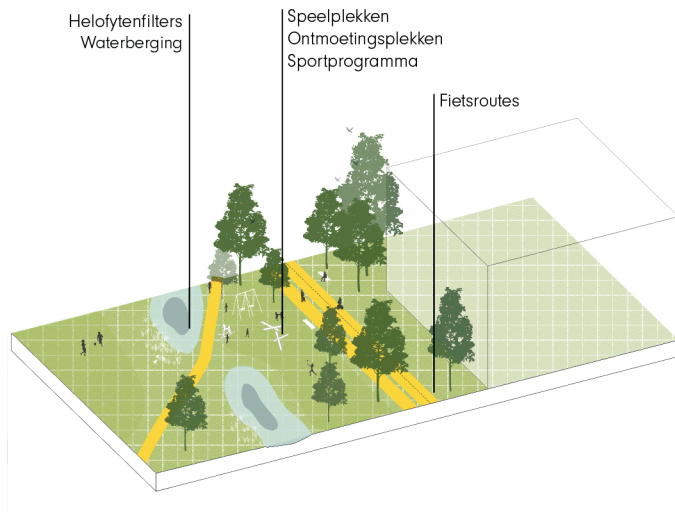
Het landschappelijk raamwerk bestaat uit karakteristieke landschappelijke lijnen waarin langzaamverkeersroutes en belangrijke plekken zijn opgenomen.

Landschappelijke lijnen

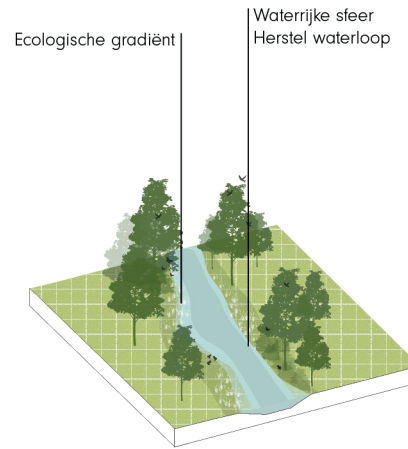


Lijnen met een eigen landschappelijke karakteristiek.

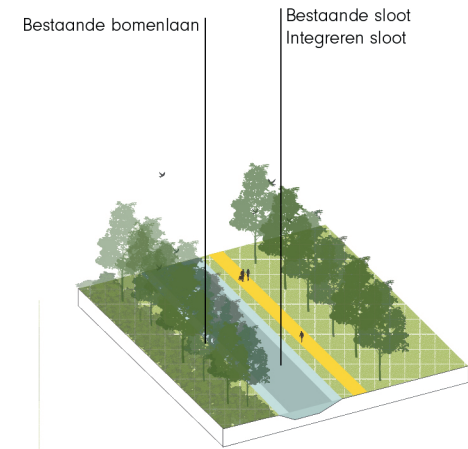
Principedoorsnedes landschappelijke lijnen



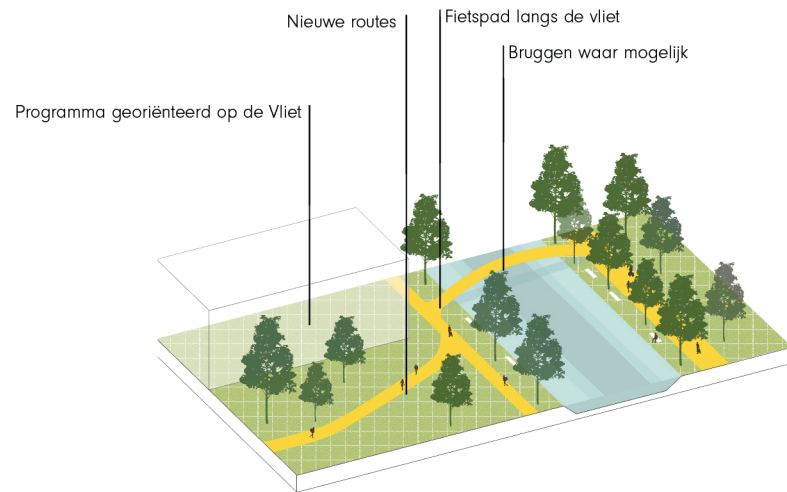
(1) Linear stadspark



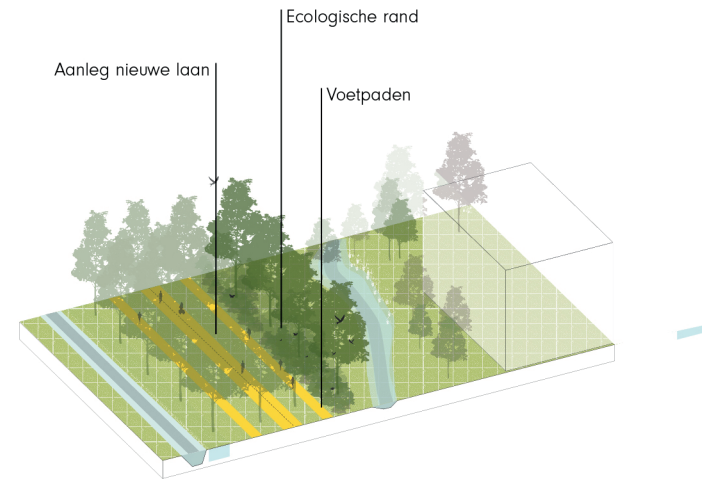
(2) De Zweth



(3) Fietslaantje



(4) De Vliet



(5) De Lange Kleiweg

Inzoom per verschillende groenkaracters van het landschappelijk kader. Water, bomen en groengewassen kenmerken de profielen die ieder een eigen verschijningsvorm hebben gebaseerd op bestaande aanwezige elementen en toekomstig gebruik

5.3 NIEUWE PARELS

Bewoners maken zich het gebied eigen door hun onderlinge relaties en hoe zij Pasgeld Connects gebruiken. Zij ontmoeten elkaar bij de mobilityhub, stationshalte, het nieuwe terras bij het Mauritslab of bij de picknick bank. Hier ontstaan als vanzelf de verhalen van de nieuwe wijk. Ook het groene Elsenburgerbos kan met een gaaf paviljoen aan het water een nieuwe parel worden. Of de mooie hardloop- en fietsroutes door het bos. Nieuwe functies in het gebied zoals de mobiliteitshubs zijn ook plekken waar mensen elkaar ontmoeten en een nieuwe geschiedenis schrijven. Door de nieuwe parels te verbinden met de bestaande, maken we ruimte voor gedeelde verhalen.



Paviljoen Elsenburgerbos



Stationshalte



Community Bar



Overkluizing



School & sport gebouw in 1



Recreatief Slagenlandschap



Nieuwe parels

Plekken voor mens en natuur

Habitat van de mens;

De habitat van de mens bestaat uit routes voor skaten, fietsen en wandelen aangevuld met de belangrijkste plekken van activiteit zoals de herberg, de watertoren en een aantal nieuwe plekken in het park voor spelen, sporten en ontmoeting.

Habitat van de natuur;

De habitat van flora en fauna geconcentreerd in luwere zones en op plekken waar nu al ecologische kwaliteiten aanwezig zijn, dit wordt verder versterkt.

human nature;

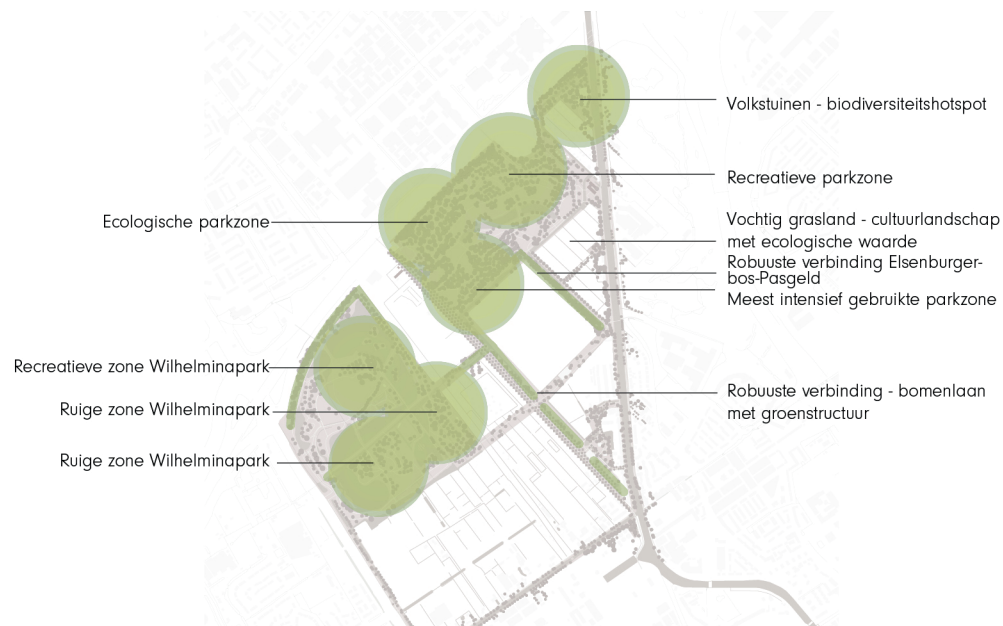
De habitat van de mens en van natuur vormen elkaars inverse en vallen zo op een logische manier in elkaar. De twee gebruikers van het gebied verstoren elkaar niet maar zijn juist aanvullend.



Habitat van de mens



Human nature



Habitat van de natuur

5.4 KARAKTERISTIEKE KAMERS MET FLEXIBELE LIVING PLOTS

De parels en de landschappelijke structuur zijn dus belangrijke dragers van de gebiedsvisie voor Pasgeld Connects. Tussen de parels en de landschappelijke structuur blijft er 'vrije onbeschreven ruimte' over. Deze ruimte is vrij voor ontwikkeling. Op deze plekken zijn allerlei scenario's denkbaar. In Pasgeld Connects ontwikkelen we gevarieerde orthogonale living plots. Het ene plot ontwikkelen we met wonen als zwaartepunt, het andere meer voor ondernemers of recreatie. Er zijn verschillende soorten, maten en smaken. De living plots zijn alle vierkante of rechthoekige plots die de lijnen van het landschap volgen (parallel aan de spoorweg). Binnen de living plots krijgen de verschillende thema's, zoals groene daken, waterberging en mobiliteit, ook in meer of mindere mate een plek.

Ook houden we uiteraard per plot rekening met de locatie specifieke waarden. Bij het slagenlandschap is de rechte lijnige structuur en het waterlandschap leidend in het ontwerp, terwijl bij TNO de bestaande bomenlaan en het Mauritslab identiteit aan de plek geven. Ook functionaliteit speelt een rol: rondom een (stations)plein of mobiliteitshub gaan we bijvoorbeeld meer verdichten dan bij een gebied langs de Vliet. Samen met landschapsarchitecten en stedenbouwers én in gesprek met omwonenden en nieuwe bewoners gaan we de plots invullen.

Kamers



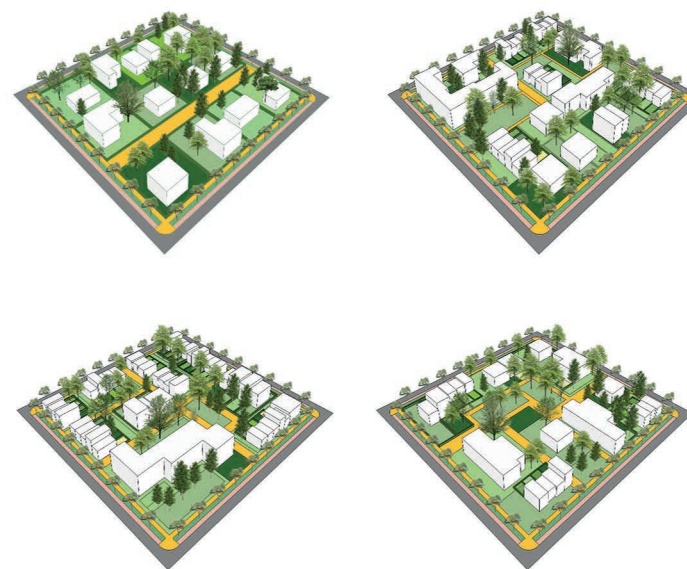
In de kamers zijn er landschappelijke kwaliteiten die de basis vormen voor de stedenbouwkundige uitwerking.



Kamers bieden kaders voor flexibele invulling met Living Plots



Ontsluitingsprincipes



Een aantal voorbeelden van verschillende living plots: van grondgebonden woonmilieus tot meer stedelijke varianten.

5.5 WOONMILIEUS

Pasgeld Connects heeft één opvallende eigenschap die met kop en schouders boven de rest uitsteekt: het is er groen. Het zijn verschillende soorten groen: van waterloopjes naar het Hollands Bos tot landbouwgronden. Kwalitatief groen toevoegen aan Pasgeld Connects is daarom de meest voor de hand liggende manier om van de wijk een fijne plek te maken om te wonen en te leven. Zowel voor mens als dier.

Het groenstedelijk wonen in Pasgeld krijgt in de verschillende deelgebieden steeds een andere vorm. Dit komt door de ligging, de bereikbaarheid en het al aanwezige groen. Deze vormen steeds de basis voor de toekomstige buurten/leefmilieus. Tussen en in de living plots is veel groen zoals bomen en lage struiken.

De verschillende gebieden en hun karakteristiek:

Pasgeld Oost

Wonen aan de Vliet en nabij de Drassige Driehoek. De watertoren als landmark maakt het gebied herkenbaar van een afstand – dát is een belangrijke identiteitsdrager. Wonen aan en bij het water, dat is een duidelijke kwaliteit van dit gebied. De woningen sluiten aan bij de laagbouw langs de Vliet en worden een mix van sociaal en betaalbaar tot royale herenhuizen (hoger segment). De zone waar nu kabels en leidingen lopen, transformeren we naar een groen park.

Pasgeld West

Tegen het spoor aan, nabij Parkrijk en de voorzieningen, komen afwisselend grondgebonden woningen en appartementengebouwen. Geschikt voor een diverse doelgroepen. De dichtheid is hier hoger dan in de rest van het gebied. Maar we zetten het zo op dat het toch luchtig aandoet. Midden door het gebied loopt een groene wadi die bijdraagt aan een klimaatadaptieve wijk en tevens voor woonkwaliteit zorgt.

TNO-locatie

Op de TNO-locatie komt een levendige mix van werken en wonen. Het Mauritslab is een icoon voor het gebied en geeft herkenning en monumentaliteit. De huidige bedrijvigheid behoudt zijn plek. We vullen dit aan met wonen en werken. De bomenlaan met volgroeide bomen en de ligging onder het Elzenburgerbos maakt het gebied supergroen. Deze kwaliteit geeft het bedrijventerrein een beschut karakter en zorgt voor intimiteit. Een mix van werken en wonen rondom hoven is hier goed denkbaar.

Slagenlandschap

In het slagenlandschap spelen natuur en zichtlijnen een belangrijke rol. De lange slagen met het drassige gras en de sloten geven richting aan de vergezichten. Deze kwaliteit behouden we graag. Hier past recreatief wonen of wonen aan het water in laagbouw met bijvoorbeeld vlonders aan het water. De nadruk ligt op groenbeleving en uitzicht.

Elsenburgerbos & de sportvelden

Het Elzenburgerbos is een groene en relatief onbekende parel in het gebied. Het gebruik van het park is (nog) niet intensief, maar heeft wel potentie. Aandacht voor de randen en een heldere entree werken uitnodigend. Een paviljoen in het park waar geluncht kan worden in het zomerseizoen heeft een trekkende werking op het gebied. Op termijn kunnen we sportvelden verplaatsen en een clubhuis delen met andere verenigingen, zoals de wielclub.

Rondom de moestuin

Dit gebied ligt naast de TNO-locatie, langs het spoor én vlak bij het Elsenburgerbos. Het is hier groener dan in Pasgeld West en Oost, maar het gebied heeft geen water in de directe omgeving. De aanwezigheid van de volkstuinten geven het gebied een extra groen karakter dat informeel en gezellig aandoet. Op deze plek passen grondgebonden woningen goed, gecombineerd met appartementen, als accenten op de hoeken.

Overkluizing & Plaspoelpolder

De snelweg A4 snijdt Pasgeld nu af van de rest van Rijswijk. Al langer liggen er ideeën voor een overkluizing over de snelweg wanneer deze verbreed wordt. De planning voor de verbreding staat nu op 2023 - 2028. Het is onze ambitie om Pasgeld Connects te verbinden met Rijswijk en de omgeving. Het is voor ons belangrijk om hier een kwalitatieve invulling aan te geven. De overkluizing

zal de verbinding leggen tussen Pasgeld en de Plaspoelpolder, daarom nemen we deze locatie ook op in onze visie. Op termijn zien wij de Plaspoelpolder meer verkleuren naar wonen. Wanneer dit gebeurt, wordt het park kvolop benut worden en ontstaat er een groene wandelroute naar het Elzenburgerbos.

DSM Campus / De KompHaan

Ten zuiden van Pasgeld West ligt de KompHaan, een bedrijventerrein met middelgrote bedrijvigheid. In onze visie van een mixed use gebied past dat goed om hierop aan te sluiten.



Pasgeld Connects bestaat uit verschillende woonmilieus



1 Elzenburgerbosrand



2 Slagenlandschap



3 TNO



4 Pasgeld Oost



5 Rondom de Moestuin



6 Pasgeld West

5.4 DOELGROEPEN & PROGRAMMAMIX

In Pasgeld Connects experimenteren we met nieuwe creatieve woonvormen en brengen we mensen samen. Doordat we in Pasgeld Connects elkaar makkelijk ontmoeten en services delen, gaan we vanzelf een verbinding met elkaar aan. We benoemen een aantal kansrijke doelgroepen voor wonen en werken.

Starters en Young Professionals

Ook in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) bestaat een groot tekort aan woningen voor jongeren die starten op de woningmarkt. In Pasgeld Connects zijn voorzieningen en mobiliteitshubs op loop- of fietsafstand, is er ruimte om te sporten en te recreëren en zijn steden als Rijswijk, Delft en Den Haag vlakbij. Voor starters zijn er studio's en tweekamerappartementen.

Doorstromers uit o.a. Den Haag of Delft

Happy stedelingen die een gezin willen stichten, zoeken kwaliteit, ruimte en rust. In Pasgeld wonen ze nog steeds dichtbij alle leuke dingen van de stad, maar wonen ze ook in een groene veilige omgeving waar hun kids lekker buiten kunnen spelen. Door de aanwezigheid van de mobiliteitshubs hebben ze hun tweede auto niet meer nodig. En dat betekent geld besparen.

Doorstromers vanuit Vinex wijken

Bewoners uit omliggende Vinex wijken willen graag de volgende stap zetten in hun wooncarrière. Ze zien de voordelen van Pasgeld: een superduurzame wijk, die goed ontsloten is en eenvoudig bereikbaar voor voetgangers, fietsers en het OV. De bereikbaarheid en het hoge serviceniveau vinden ze erg prettig. Hierdoor combineren ze hun drukke baan met genieten met familie en vrienden.

Internationale doelgroep

Voor internationals en expats uit Den Haag en Rijswijk is Pasgeld dé perfecte woonlocatie. Zij zoeken een appartement op een plek die goed ontsloten is, nabij de stad en alle stadse voorzieningen binnen handbereik heeft.

Senioren

Ouderen blijven langer thuis wonen en hebben op den duur zorg aan huis nodig. Om in te spelen op die behoefte ontwikkelen we in Pasgeld Connects flexibele en levensloopbestendige woningen. Door de aanwezigheid van verschillende vervoersmogelijkheden, zorg en voorzieningen is Pasgeld Connects de ideale plek voor senioren.

Sociale huurders

In Pasgeld komen sociale huurwoningen. De doelgroep voor dit type woningen is divers, maar denk hierbij aan starters, éénoudergezinnen en alleenstaande senioren. Zo is het ook voor een doelgroep met een kleine portemonnee mogelijk om in Pasgeld te wonen en bouwen we aan een inclusieve wijk.

Levendig woon- en werkgebied

Pasgeld Connects verbindt niet alleen het gebied met de omgeving en de bewoners onderling, maar ook met kleinschalige bedrijvigheid en werkgelegenheid. Denk aan fijne werkplekken voor ZZP-ers, een lekkere koffie- en borreltent, de fietswinkel die ook een gezellige kapperszaak is, een buurtschuur met lokale groenten en een gereedschapuitleen. Hier en daar geclusterd, en altijd in de buurt. Ook vindt (kleinschalige) bedrijvigheid een plek in Pasgeld. De bestaande bedrijvigheid wordt versterkt en Pasgeld biedt ruimte voor toegepaste innovatie. We betrekken de al aanwezige ondernemers en andere stakeholders bij de ontwikkelingen. Pasgeld Connects wordt een bruisend woon- en werkgebied.



Starters en young professionals



Internationale doelgroep/ expats



Doorstromers uit o.a. Den Haag of Delft



Senioren



Doorstromers vanuit vinexwijken



Sociale huur



Pasgeld Connects;

**Een plek om te wonen, werken en ondernemen
maar vooral om te genieten van leven in een
groene en innovatieve wijk**



Conceptverkeveling

- Legenda:
-  parels
 -  gemengde woon werk buurtjes
 - 
 -  hoofdstructuur
 -  hoofdstructuur groen
 -  werkbuiltje
 -  recreatieve routes
 -  waterstructuur
 -  intens bos
 -  overkluizing
 -  plangrens

#NEXT



6 #NEXT

Ons doel is al vanaf het begin om samen met de gemeente Rijswijk de Next Step te zetten in gebiedsontwikkeling: dat is Pasgeld Connects. Wij, het Next Generation team van AM, Dura Vermeer, Synchron en VolkerWessels Vastgoed, zijn in korte tijd uitgegroeid tot een hecht team van collega's. Het intensieve en creatieve traject met de gemeente Rijswijk heeft geleid tot wederzijds vertrouwen en verrassende uitkomsten. Samen hebben we dit fantastische plan ontwikkeld. Daar zijn wij trots op!

Maar het plan – het ontwikkelboek – is een concept en zeker nog niet af. The story continues. Hoe we vanaf dit ontwikkelboek verder gaan is nog niet in beton gegoten. Het blijft een proces zonder een van tevoren uitgestippeld pad, maar wel met een helder doel voor ogen: Pasgeld ontwikkelen tot een duurzame en toekomstbestendige wijk. In dit proces willen we verbinding blijven leggen met alle stakeholders. Dat betekent dat we blijven zoeken naar haakjes en nieuwe samenwerkingen, zowel hoog over op beleidsniveau als in de lokale verankering en placemaking. Wij zijn ervan overtuigd dat als we het op die manier sámen doen het plan er nog beter van wordt. Het leuke van deze samenwerking is de onderlinge inspiratie, het onverwachte en het onbekende, die nieuwe luikjes opent en een andere kijk biedt op wat mogelijk is.

One step at a time

De volgende stap is nader in gesprek gaan met de gemeente Rijswijk, maar ook met andere stakeholders, zoals de Metropoolregio RDH,

Provincie Zuid-Holland, de lokale ondernemers en natuurlijk de bewoners. Wat zijn de verwachtingen, welke mogelijkheden liggen er en wat is nu prioriteit?

Hiermee verbreden we het draagvlak voor de ontwikkeling van Pasgeld en zorgen we voor verdieping van de visie vanuit de verschillende invalshoeken. Omdat er toch een moment komt dat er keuzes gemaakt moeten worden, zorgen we er met dit proces mee dat deze beslissingen weloverwogen genomen kunnen worden.

Van visie naar business plan

Dit proces leidt uiteindelijk tot het business plan Pasgeld Connects. Het business plan bevat concrete handvaten voor de ontwikkeling van Pasgeld, waarin de kernwaarden tot hun recht komen, maar ook rekening wordt gehouden met de verschillende belangen en financiële afwegingen. Pasgeld Connects zal werken als een zelflerend concept, waarin de ambities vanaf het begin helder zijn, maar ook tijdens de uitvoering ervan telkens weer the

next step zal worden gezet. Hierdoor kan er worden geanticipeerd op nieuwe inzichten, ontwikkelingen en nieuwe innovaties. Met de living plots spelen we daar slim op in en legt Pasgeld Connects de verbinding met de op dat moment geldende context.

De plek maken

De ambities uit het ontwikkelboek en het business plan zullen als eerste landen in Pasgeld-Oost, maar in heel Pasgeld kan de placemaking beginnen! Met placemaking zetten we in op de kracht van verbinding (Connects) en geven we de plek meer bekendheid. Niet veel mensen kennen het gebied Pasgeld en kennen het zeker niet als toekomstig woon-, werk- en recreatielocatie. Een bekende tool om dit te doen is een placemakingsproces. Hierdoor zorgen we ervoor dat Pasgeld van plek naar parel gaat.

WAT IS PLACEMAKING?

Placemaking is het proces én het eindresultaat waarbij toekomstige én huidige bewoners, ondernemers, gebruikers en belanghebbenden centraal staan. De kracht van Pasgeld Connects is dat we verbinding zoeken met alle stakeholders in het gebied. We nemen gebruikers, ondernemers en stakeholders mee in het ontwikkelproces. We betrekken ze in een vroeg stadium, zodat ze een relatie (verbinding) aangaan met ons gebied. Ze ontwikkelen nieuwe positieve associaties. Zo krijgt ons gebied in hun beleving een waardevolle betekenis en voegen we waarde toe aan Pasgeld Connects. Een space wordt een place. Door gave dingen op locaties te organiseren, of te laten ontstaan, zorgen we voor mooie verhalen.

We verbinden ze met wat er later in een gebied gerealiseerd wordt. Zo ontstaat eigenaarschap op locatie en worden initiatiefnemers en gebruikers ambassadeurs. We wakkeren in een vroeg stadium veel positieve lokale energie aan, die Pasgeld Connects vleugels geeft. En ook niet onbelangrijk, we creëren al vroeg draagvlak voor onze ontwikkeling.



BEDANKT!

We hebben dit boek voor Pasgeld Connects met een aantal belangrijke ambassadeurs, partners en veel andere betrokkenen gemaakt. Graag bedanken wij hen door dit ontwikkelboek op te dragen aan hen die ons advies, support, ideeën en ruimte hebben gegeven.

Speciaal dankwoord

In het bijzonder bedanken wij Jan Brugman. Als projectdirecteur van RijswijkBuiten is Jan de aanjager van het Next Generation team. Jan heeft voor een nieuwe wind in RijswijkBuiten gezorgd, en deze wind waait nu harder dan ooit. De durf van Jan om een jong team in te zetten voor het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling is een teken van zijn lef en bezieling. Jan, met veel energie en plezier bedanken wij jou!

Graag bedanken wij de Gemeente Rijswijk met in het bijzonder

Frank de Bruijn | Gemeente Rijswijk
Cees Rieke | Gemeente Rijswijk
Arthur van de Poel | Gemeente Rijswijk
Ron Bon | Gemeente Rijswijk
Henk van Leeuwen | Gemeente Rijswijk
Durk Jellema | Gemeente Rijswijk
Kitty Vollering
Peter van Stralen
Vivienne Medik
Moska Loda
Patrick Kops
Lydia Groenheyde
Jaap Jan van Ingen | Gemeente Rijswijk
Bianca van Petegem | Gemeente Rijswijk
Ilonka Nagy | Gemeente Rijswijk
Yvon de Ruijter | Gemeente Rijswijk

Graag bedanken wij de Stuurgroep

Dick Boelen | Dura Vermeer
Hans Borsje | VolkerWessels Vastgoed
Hans Bootsma | Synchron
Maarten Kool | AM
Jan Brugman | Gemeente Rijswijk

Graag bedanken wij het Expertteam

Emma Klamer | Primum
Dirk van Hout | Primum
Lars van der Meulen | Primum
Frank Schipper | Aveco de Bondt
Anne van Mullem | AM Measure
Rink Drost | Dura Vermeer
Joost van der Heijden | Dura Vermeer
Mark Verbeet | OverMorgen
Paul den Otter | OverMorgen
Willem Knol | OverMorgen
Maarten Markus | AM
Gerwin de Vries | Flux landschape architecture
Jorne van de Water | Flux landschape architecture

Mayke Baltussen | Flux landschape architecture
Rens de Boer | Bureau Stadsnatuur
Jacques Vink | De Natuurlijke Stad
Michiel van Wickeren | Modulo Milieustraten
Dennis van Goch | Bam Energy Systems
Gijs van den Boomen | KuiperCompagnons
Tijme Scholten | KuiperCompagnons
Stijn van Tijn | KuiperCompagnons
Gerrit Bronkhorst | Hyrde
Cunera Smit | VolkerWessels Telecom
Jan Jochem Puite | Van Hattum & Blankevoort

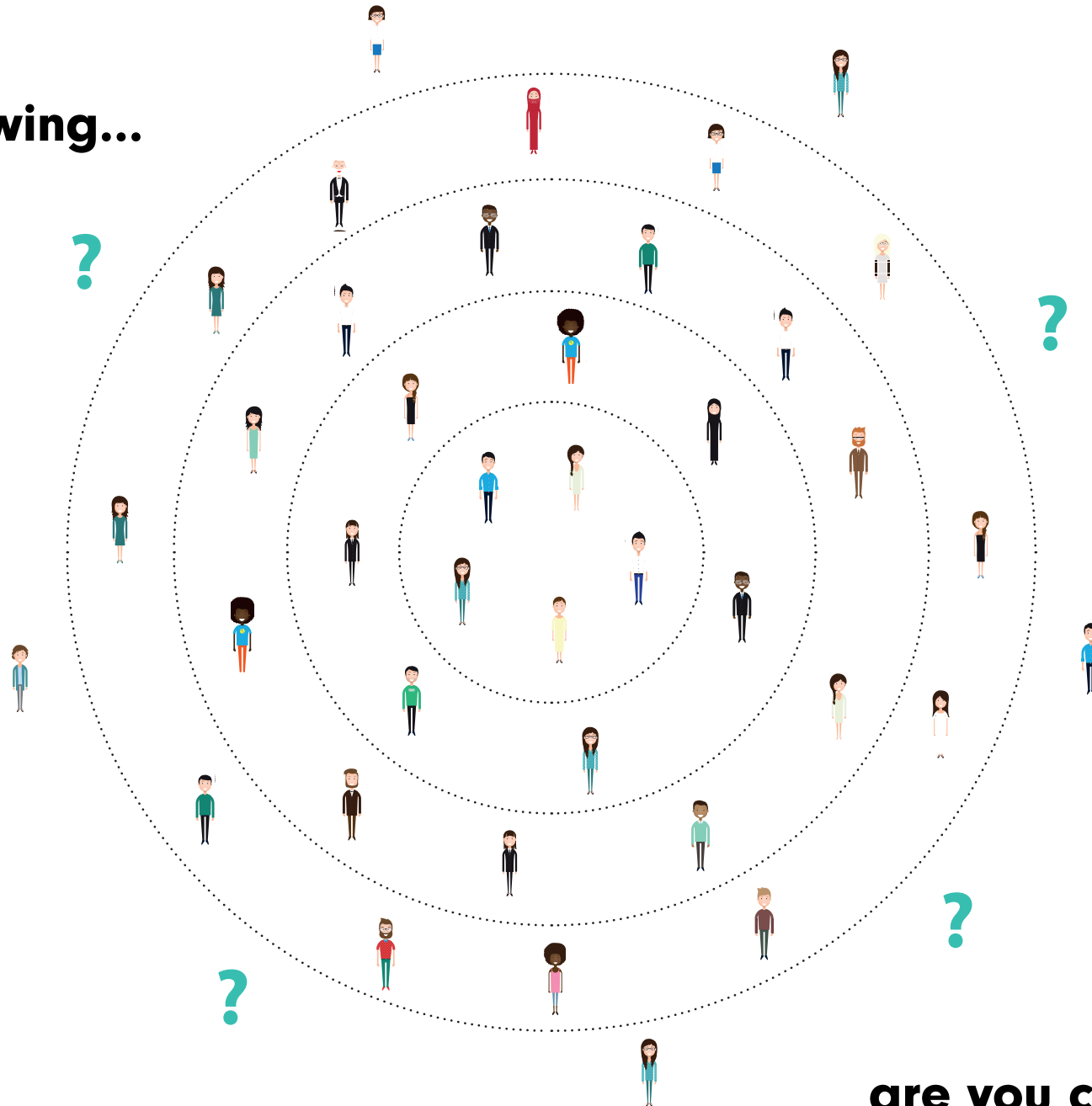
Projectteam (v.l.n.r.)

Dirk van Duijn | Synchron
Marianne Davidson | VolkerWessels Vastgoed
Roderick Stoffer | VolkerWessels Vastgoed
Fieke van der Helm | Dura Vermeer
Erica van Holten | AM
Marije Ruigrok | AM
Lieuwe Conradie | Dura Vermeer
Ellen Struijk | Dura Vermeer



Projectteam

**The team
keeps growing...**



are you connected?



To be continued...

Disclaimer

In dit boekwerk geven wij een beeld van onze ambities, ideeën en plannen voor de locatie Pasgeld te Rijswijk. De getoonde beelden, schetsen, impressies en teksten in dit ontwikkelboek geven een eerste indruk van onze visie op de diverse onderdelen. Wij spreken daarom nadrukkelijk van een 'ontwikkelboek' dat uitgangspunt vormt om in de vervolgfase in overleg met de betrokken partijen en stakeholders de visie nader uitwerken tot concrete ontwikkelplannen. Aan dit boekwerk kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Het boekwerk mag niet met derden worden gedeeld en het copyright behoort toe aan het samenwerkingsverband 'Pasgeld Connects'.

