

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Gebiedsontwikkelingen

De Raad

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft keuze fase 2 Havenkwartier

datum 12 november 2024
bijlage(n) 1- Stand van zaken Havenkwartier
en beschouwing fase 2
2- Compensatieplan havenkwartier

1. Inleiding

In september heeft u een raadsinformatiebrief ontvangen over de uitvoerbaarheid van fase 2 binnen het door u vastgestelde Ontwikkelkader Havenkwartier en in oktober heeft een informele raadsbijeenkomst plaatsgevonden. U heeft aangegeven behoefte te hebben aan meer informatie, met name over de gemeentelijke analyse, over de haalbaarheid van fase 2 (zie afbeelding hieronder, omkaderd gedeelte) en over de noodzaak van de heroverweging over fase 2. Deze brief informeert u over beide.

2. Kern informatie

In het Ontwikkelkader is opgenomen dat concrete afspraken over fase 2 pas kunnen worden gemaakt als fase 1 in aanbouw is. Het moment voor het maken van die concrete afspraken nadert. Vanuit marktpartijen hebben wij meegekregen dat de omstandigheden sinds de vaststelling van het Ontwikkelkader dermate zijn veranderd dat, met name om financieel economische redenen, realisatie van fase 2 binnen het gestelde kader niet zonder meer mogelijk is. Wij hebben een eigen analyse uitgevoerd (zie ook bijlage 1, paragraaf 2) die het beeld van de markt bevestigt. Daarnaast is ook het beleid (van landelijk tot en met gemeentelijk) intussen veranderd én zijn er andere (externe) omstandigheden waardoor de situatie niet meer zo is als ten tijde van vaststelling van het Ontwikkelkader. In bijlage 1 is er meer over de achtergrond en de (financiële) analyse te lezen.

De bijlage licht toe dat een keuze moet worden gemaakt voor het vervolg van fase 2. Dit is nodig zodat duidelijkheid en zekerheid ontstaat voor zowel eigenaren/gebruikers, eigenaren/initiatiefnemers en ontwikkelaars/initiatiefnemers. Die duidelijkheid maakt dat partijen kunnen gaan bepalen of ze bereid kunnen en willen zijn om te investeren in het gebied en in het vastgoed. Dit bepaalt de toekomst van het Havenkwartier.

De bandbreedte in keuzes voor ontwikkelscenario's varieert in ruimtelijke kwaliteit, in programma, in financieel risico en in keuzes voor sturing vanuit de gemeente. In de informele sessie van 8 oktober jl. heeft u al mee kunnen spreken over een eerste verkenning van verschillende scenario's. Op dit moment werken we deze ontwikkelscenario's op hoofdlijnen uit met de (mogelijke) consequenties en zullen we deze in een raadsvoorstel in het eerste kwartaal 2025 aan u voorleggen om verdere richting te bepalen.

Deze ontwikkelscenario's voor fase 2 betreffen:

- *Vasthouden aan het Ontwikkelkader*
In het Ontwikkelkader is onder andere uitgegaan van zo'n 2.100 – 2.500 woningen en 70.000 m² bedrijvigheid. Vasthouden aan het Ontwikkelkader betekent programmatisch de ruimte bieden

aan ca. 400 woningen en ca 40.000 m2 bedrijvigheid in fase 2. Het is dan onzeker of de ruimtelijke kwaliteiten zoals het ommetje rond de haven en de langzaamverkeersroute (met brug) naar Oud-Rijswijk nog realistisch zijn. De afronding van de gebiedsontwikkeling kan veel langer duren. Dit brengt extra gemeentelijke kosten met zich mee. Er zullen aanvullende (financiële en juridische) afspraken nodig zijn met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie).

- *Fase 2 laten zoals het is*
Op dit moment zit er zo'n 40.000 m2 bedrijvigheid in fase 2. Dit betekent dat eigenaren zekerheid kunnen krijgen voor hun bedrijfsvoering en kunnen gaan investeren in hun bedrijfspanden. Ruimtelijk gezien zullen zaken zoals het ommetje rond de haven en een volledige langzaamverkeersroute (met brug) naar Oud-Rijswijk niet door kunnen gaan doordat de bedrijfspanden op de huidige kavels zullen blijven. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zit dan met name in de aanpak van de straatprofielen en de haven. Er zullen nieuwe en aanvullende (financiële en juridische) afspraken nodig zijn met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie).
- *Fase 2 intensiveren met bedrijvigheid*
Er volgt een nadere uitwerking waarbij de bestaande panden blijven en/of de mogelijkheid wordt geboden om te verdichten met bedrijvigheid (ca. 40.000 m2 bedrijvigheid + extra bedrijvigheid toevoegen). Hierbij is de kans zeer groot dat panden dan gesloopt worden en nieuwe grotere panden worden gebouwd. Er is beperkt kans op een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, omdat er ruimtelijk minder programma te realiseren is en daarmee de bijdrage aan bijvoorbeeld inrichting openbaar toegankelijk gebied kleiner is. Er zullen aanvullende (financiële en juridische) afspraken nodig zijn met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie).
- *Fase 2 Intensiveren met divers programma (bedrijfsruimten, woningbouw, en voorzieningen)*
Het intensiveren van fase 2 binnen de ruimtelijke kaders van bouwhoogten, beeldkwaliteit en bereikbaarheid met meer programma leidt tot een haalbare exploitatie voor gemeente en derden. Hierbij wordt het aantal m2 bestaande bedrijvigheid in het Havenkwartier volgens compensatieplan ingepast. Dit betekent een groter aantal woningen en ruimte voor de doorsteek en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Hiermee kunnen we tevens voldoen aan de afspraken met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie).

3. Vervolgtraject

Wij leggen u de komende periode twee raadsvoorstellen voor.

Allereerst gaan wij aan de slag met het verder uitwerken van de ontwikkelscenario's. Bij de uitwerking van de verschillende scenario's zullen we voor- en nadelen in beeld brengen, inclusief een inzicht in de financiële consequenties. Een aantal zaken wordt in een gebiedsontwikkeling namelijk op de schaal van het gebied geregeld en een aantal zaken op niveau van de concrete locatieontwikkeling. Wij zullen deze uitwerking van de ontwikkelscenario's in het eerste kwartaal van 2025 aan u voorleggen met daarbij een voorkeursscenario.

Per ontwikkelscenario worden de voor- en nadelen inzichtelijk gemaakt en toegelicht langs de lat van de Grotick-aspecten¹. Hierbij wordt ook vanuit het gezichtsveld van de verschillende belanghebbenden een inschatting gegeven wat de consequenties voor hen zijn.

We zullen deze aspecten beschouwen op het niveau van het gebied. Het gaat om een inschatting van mogelijke consequenties op de gebiedsbegroting, op de kwaliteit van de openbare ruimte in zijn geheel. Voor een individu kan het anders uitpakken dan voor het geheel. Daarnaast hebben we te maken met de verschillende belanghebbenden in en om het gebied: bestaande bewoners en bedrijven en nog te vestigen bedrijven. Ook hier geldt dat een individu wellicht anders kijkt naar een ontwikkelscenario dan we van de algemene deler verwachten. Het is slechts een inschatting

¹ Grotick is een projectmanagement-methode waarbij wordt uitgegaan van de aspecten Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie, Communicatie en Kwaliteit.

op basis van ervaring en kennis van het gebied, maar zo ontstaat er wel een eerste inzicht. In de verdere uitwerking van ontwikkelscenario's zullen gesprekken volgen met partijen.

Na uw keuze voor het voorkeursscenario zullen we dit scenario en de vervolgstappen verder uitwerken en met belanghebbenden verkennen. Deze verdere uitwerking zal u worden voorgelegd in een addendum Ontwikkelstrategie fase 2, naar verwachting in het derde kwartaal van 2025. De ontwikkelstrategie bevat onder andere de samenhang tussen volumes, openbare ruimte en toedeling van functies aan locaties. Het stedenbouwkundig plan kan dan worden vastgelegd in een omgevingsplan, op basis waarvan na verdere planuitwerking vergunningverlening mogelijk is.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Stand van zaken Havenkwartier en beschouwing fase 2
Compensatieplan Havenkwartier