



**corsanummer**  
25.001474

**bijlage(n)**  
Bijlage 1 Inzicht in Grottick-methode  
Bijlage 2 Rapport en beelden studie  
Peutz (juni 2024)  
Bijlage 3 Verkeersstudie Goudappel  
Coffeng (augustus 2024)

**datum**  
27 januari 2025

**betreft**  
Overwegingen ontwikkelscenario's fase 2 Havenkwartier

In deze notitie wordt ingegaan op mogelijke ontwikkelscenario's voor fase 2 van het Havenkwartier. In het raadsvoorstel staat de korte voorgeschiedenis en het voorstel benoemd. Deze memo is als bijlage bij het raadsvoorstel Actualisatie ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2 toegevoegd om inzicht te geven in de verschillende voor- en nadelen per ontwikkelscenario.

### Achtergrond ontwikkelscenario's

Per scenario beschrijven we kort wat het scenario concreet inhoudt. Voor deze ontwikkelscenario's zijn ook (verkennende) onderzoeken uitgevoerd op het gebied van industriegeluid en verkeer en andere thema's verkend om de hoeken van het speelveld voor deze mogelijke ontwikkelscenario's te verkennen. Dit zodat we niet een scenario voorstellen dat in de uitvoering onmogelijk blijkt. Per scenario staan de verwachte voor- en nadelen kort beschreven en is er ook een globale (eerste, grove) indicatie van (gemeentelijke) financiële consequenties beschreven. Dit vooral om scenario's onderling te kunnen vergelijken. Vervolgens hebben we op basis van onder andere de kosten/baten-inschatting (RIB 24 085), de ervaring van het team in gebiedsontwikkelingen in het verleden en elders een inschatting gemaakt van de gevolgen voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, bedrijvigheid, woningbouw, financiën en overige zaken (zoals een inschatting voor alle betrokkenen: zowel gemeente, als bewoners, bedrijfseigenaren en ontwikkelaars).

Belangrijk om te weten is dat er veel onzekerheden zijn en dit geen exacte wetenschap is. De uitwerkingen per scenario zijn geen poging om met 100% zekerheid te beschrijven wat er gaat gebeuren. De scenario's zijn bedoeld om u een beeld te geven van wat wij, op basis van onze gezamenlijke kennis over mechanismen in publiek-private samenwerking en de huidige situatie in beleid en bouw, denken dat realistische consequenties van verschillende keuzes zijn.

Het is noodzakelijk om nu als gemeente na te denken over hoe we deze fase willen invullen om ervoor te zorgen dat we over 20 jaar met tevredenheid kunnen terugkijken op deze gebiedsontwikkeling. Het maken van keuzes is nodig voor het (zoveel mogelijk) waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, het programma, de financiële risico's en sturing vanuit de gemeente. Bovendien zijn keuzes nodig om duidelijkheid te creëren voor alle betrokken, 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.



### Vier mogelijke Ontwikkelscenario's

In een complexe gebiedsontwikkeling zoals die in Havenkwartier hangen veel dingen met elkaar samen en zijn de vele betrokken partijen in verschillende opzichten van elkaar afhankelijk. Keuzes op het ene vlak (bijvoorbeeld minder of meer woningen) zijn van invloed op andere aspecten (zoals ontwerp openbare ruimte, leefbaarheid of bereidheid van ontwikkelaars om te investeren). Daarvoor is samenwerking nodig, en financiële overeenstemming tussen meerdere partijen, die niet per se baat hebben bij een scenario. In alle scenario's zal, behalve in scenario 4, de gemeentelijke bijdrage groter worden, naast de reeds vastgestelde bijdragen voor co-financiering bij de subsidies. Dit wordt in onderstaande uitwerking toegelicht.

In de informele sessie van 8 oktober 2024 heeft u al mee kunnen spreken over een eerste verkenning van verschillende scenario's. Bij elk ontwikkelscenario horen bepaalde keuzes en processtappen om met de partijen in en om het gebied het gesprek te kunnen voeren, de (juridische) kaders vast te leggen en een inschatting van de gevolgen van keuzes te maken. Hieronder worden vier scenario's<sup>1</sup> voor het vervolg voor fase 2 van de gebiedsontwikkeling van het Havenkwartier in beeld gebracht.

De vier ontwikkelscenario's zijn, heel kort:

1. *Vasthouden aan het Ontwikkelkader* – we proberen de programma-doelen uit het Ontwikkelkader te realiseren door de resterende circa 400 woningen toe te voegen en te verdelen in het gebied (fase 2).
2. *Laten zoals het nu is* – we laten de resterende doelen uit het Ontwikkelkader los en laten het gebied (fase 2) zoals het nu is. De ontwikkeling van fase 2 stopt.
3. *Intensiveren met bedrijvigheid* – de resterende circa 400 woningen worden niet toegevoegd in fase 2. Wel zetten we in op meer bedrijven en het faciliteren van bestaande bedrijven.
4. *Intensiveren met divers programma* – we laten de oorspronkelijke programma-doelen los en gaan voor een ambitieuzere integrale invulling van het gebied met meer woningen, bedrijfsruimten én voorzieningen.

Elk van deze vier ontwikkelscenario's voor fase 2 heeft diverse consequenties voor de gemeente, en voor eigenaren, gebruikers, initiatiefnemers en ontwikkelaars. In de volgende paragraaf (2 'Beoogd effect en argumenten per Ontwikkelscenario') zijn voor ieder van de vier scenario's de uitwerking van verwachte effecten in beeld gebracht op leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, bedrijvigheid, woningbouw, en financiën. Ook wordt voor ieder scenario een schatting gegeven van aspecten die op projectniveau van belang zijn: Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie, Communicatie en Kwaliteit<sup>2</sup>. Zo wordt inzicht gegeven in wat het scenario betekent voor de gemeente en in wat verschillende belanghebbenden naar verwachting zullen vinden van dat betreffende scenario.

Voordat we voor de vier scenario's de inschatting van de gevolgen schetsen, beschrijven we eerst een aantal randvoorwaarden waar in ieder scenario rekening mee moet worden gehouden.

---

<sup>1</sup> Het gekozen scenario wordt vervolgens gedetailleerd uitgewerkt in een zogenoemd addendum actualisatie op het 'Ontwikkelkader Havenkwartier' (zie paragraaf 9 voor uitleg over het vervolg).

<sup>2</sup> Dit zijn de zeven aspecten van de zogenoemde GROTICK projectmanagement-methode. GROTICK staat voor Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie, Communicatie en Kwaliteit. Zie ook bijlage 1.



## 1. Randvoorwaarden aan de ontwikkeling van Havenkwartier

Vanwege de bestaande bedrijvigheid in Havenkwartier is ontwerpen en ontwikkelen onderhevig aan een aantal randvoorwaarden. Ook spelen verschillende omgevingsfactoren (zoals verkeersafwikkeling) een rol waar in de uitwerking van fase 2 rekening mee moet worden gehouden. Om helder te krijgen wat wel en niet mogelijk is in het gebied, zijn quickscans uitgevoerd voor verschillende thema's. Vooral de uitkomsten op het gebied van geluid, verkeer en programma bepalen de (on)mogelijkheden van fase 2, maar de hoeken van het speelveld worden gedefinieerd door meer thema's:

### 1. Geluid:

Voor elk bedrijf is geluidsonderzoek gedaan om inzicht te krijgen wat de milieucontouren zijn (zie bijlage 2). Het gaat hierbij om hun bestaande activiteiten en voorziene toekomstige activiteiten. Zichtbaar is dat, in tegenstelling tot fase 1, de contouren op verschillende manieren over fase 2 lopen. Binnen de contour is dus sprake van geluidbelasting die hoger is dan de toegestane waarde. Transformatie is zonder maatregelen met deze geluidscontouren niet mogelijk. Woningbouw lijkt alleen mogelijk als bedrijven hun gronden willen transformeren, hun bedrijfsvoering aanpassen (waardoor geluidruimte vrijkomt) of wordt ontworpen met nieuwbouw waarin op de milieucontouren wordt ingespeeld. Een hogere waarde zou onder voorwaarden acceptabel kunnen zijn voor een werk-woonlocatie. Om de geluidscontouren verder te integreren kan een aantal opties worden beschouwd: 1) aanpak van de bron (technische oplossingen) 2) gebouwgebonden maatregelen (bijvoorbeeld andere vensters) of 3) maatwerkvoorschriften (ruimere normering voor de bedrijvigheid binnen zo'n gemengd werk- en woongebied).

### 2. Verkeer:

Een verandering in programma geeft ook een verandering in verkeersbewegingen. De verkeerdruk op het wegennet van Rijswijk is groot. Er is daarom onderzoek gedaan naar het verkeer als gevolg van een eventueel hoger programma in het Havenkwartier (zie bijlage 3). Het belangrijkste knelpunt is de kruising Diepenhorstlaan-Veraartlaan. Na realisatie van 2.500 woningen zal 13% van de ochtendspits op dit kruispunt gerelateerd zijn aan het Havenkwartier. Dit zal met 4% toenemen bij een verhoging van het programma met bijvoorbeeld 1.000 woningen. In de avondspits gaat het om 20% en een toename van 2% als gevolg van 1.000 woningen extra. Voor overige kruispunten geldt dat opstelvakken te beperkt van lengte zijn waardoor (zonder maatregelen) het risico ontstaat op terugslag naar voorliggende kruispunten. Dit is een worst-case berekening op basis van CROW-normen. Bekende ontwikkelingen zoals De Bruyn Kopsstraat en Kessler Park zijn meegenomen.

Het uitstel van verbreding van de A4, de invoering van betaald parkeren, deelmobiliteit en de gevolgen van investeringen in langzaam verkeer zijn hierin nog niet beschouwd. De verkeersdruk is een gemeentebreed aandachtspunt; er volgt daarom, samen met extra onderzoek vanwege de mobiliteitsstrategie, een verkeersonderzoek naar de verkeersafwikkeling in de gehele Plaspoelpolder. Om een verbeterd inzicht te krijgen in de verkeersstromen worden binnenkort tellussen geplaatst. Zodra dit onderzoek gereed is wordt u hierover geïnformeerd.

### 3. Programma:

Meer programma kan een aanjager zijn voor verdere verbetering van en in het Havenkwartier en realisatie die voldoet aan de wensen en eisen van de gemeente. Gemeentelijk kostenverhaal blijft dan mogelijk. Er kan dan (in een anterieure



overeenkomst) een bijdrage van ontwikkelaars worden gevraagd voor de plankosten en inrichtingskosten openbaar gebied.

4. *Binnen bouwplafond:*

In het ontwikkelkader is een bouwplafond opgenomen (oplopende maximale hoogtematen van de bebouwing). Het programma in fase 2 zal moeten passen binnen het vastgestelde bouwplafond en de ruimtelijke structuren van het Ontwikkelkader. Het gaat dus om beter benutten van de beschikbare ruimte.

5. *Wonen:*

In dezelfde periode als het Ontwikkelkader heeft de raad in 2021 ook de actualisatie van de woonvisie en het zogeheten Tussenakkoord in de regio Haaglanden vastgesteld. Die documenten zijn inmiddels deels achterhaald. Het Tussenakkoord is opgevolgd door de Regionale Realisatieagenda Wonen en de woonvisie wordt komend jaar naar verwachting vervangen door een nieuw Volkshuisvestingsprogramma. Om de doelstelling van 30% sociale huurwoningen (DAEB) in de woningvoorraad na te streven is in 2023 in gezamenlijkheid met de corporaties het plan "5 Sporen; op weg naar 30% sociale woningvoorraad" opgesteld. De invulling van het woonprogramma werd in de eerste fase van het Havenkwartier hoofdzakelijk bepaald door de voorwaarde van de WBI-subsidie om minimaal 50% betaalbare woningen te bouwen. In de praktijk worden dat vooral middeldure huurwoningen. De overige 50% mocht vrij ingevuld worden. In de praktijk worden dat dure (huur- of koop)woningen. Een actualisatie van het Ontwikkelkader voor fase 2 van het Havenkwartier kan zodoende ook benut worden voor het actualiseren van het kader op volkshuisvestelijk gebied. Het toelaten van meer programma geeft ook de mogelijkheid om eisen te stellen aan dat programma; bijvoorbeeld als het gaat om sociale huurwoningen, specifieke doelgroepen of vanuit het oogpunt van differentiatie juist het toevoegen van grondgebonden woningen in aanvulling op de vele gestapelde woningbouw, die in fase 1 is / wordt gerealiseerd.

6. *Bedrijvigheid:*

Er is een regionaal tekort aan bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 en 3.2. In het Ontwikkelkader is gesteld dat deze bedrijven ook in het Havenkwartier horen. Er is onderzocht hoeveel m<sup>2</sup> van welke milieucategorie aanwezig is en planologisch beschikbaar moet blijven binnen het Havenkwartier. Dit hangt samen met het regionaal tekort aan aanbod van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie (3.1 en hoger). Ruimte voor die bedrijvigheid willen we behouden en clusteren in het Havenkwartier. In het compensatieplan is ook afgesproken dat de planologische ruimte voor bedrijvigheid die nu beschikbaar is in het Havenkwartier ook planologisch beschikbaar blijft. Dit vraagt om ontwerpen met milieu (zie ook geluid).

7. *Voorzieningen:*

De komst van nieuwe inwoners en werknemers vraagt ook om aandacht of het voorzieningenniveau daarbij blijft passen. Het Havenkwartier kan een bijdrage leveren aan wijkgerelateerde voorzieningen, waardoor het een gemengd werk- en woongebied wordt. Van de sectoren die gemeentebreed aandacht nodig hebben zijn er in het Havenkwartier wellicht mogelijkheden voor onder andere eerstelijnsgezondheidszorg zoals een huisarts. Hoewel de gemeente niet verantwoordelijk is voor het aanbod binnen deze sectoren, moet de gemeente wel voldoende planologische ruimte bieden. In fase 1 zijn al wel verschillende gemengde bestemmingen in de plannen, waardoor voorzieningen daar een plek kunnen vinden. Fase 2 kan nog meer planologische ruimte bieden.



#### 8. *Energie:*

Rijswijk schakelt over naar duurzame alternatieve bronnen voor warmte en elektriciteit. Eind 2024 hebben Tennet en Stedin een afkondiging gedaan van netcongestie in elektriciteit. Dit kan gevolgen hebben voor fase 2 Havenkwartier. Elke (extra) uitbreiding is onzeker en zal moeten worden afgestemd met Stedin. Uit een eerste analyse van Stedin blijkt dat er in het gehele Havenkwartier minimaal 4 extra wijktransformatiehuizen van 25 m<sup>2</sup> per stuk nodig zijn. De voorkeur is dat bij nieuwe ontwikkelingen deze voorzieningen in pandig worden gerealiseerd. Stedin maakt in 2025 een netwerkanalyse om de gevolgen scherper in beeld te krijgen.

Voor warmte geldt dat bij nieuwbouw de bepalingen in het Bodemenergieplan gevolgd moet worden bij keuzes voor WKO's. Dit is de voorkeursbron vanwege netcongestie. Voor de bestaande woningbouw verwachten we op zijn vroegst na 2040 een Warmtenet Rijswijk. Randvoorwaarde voor de bouw is volgens de BENG normen bouwen, rekening houdend met koeling van de gebouwen (zie ook klimaatadaptatie).

#### 9. *Klimaatadaptatie:*

Rijswijk neemt maatregelen om overlast van hevige regenval, hitte en droogte op te vangen. Havenkwartier ligt in de invloedssfeer van het hitte-eiland Plaspoelpolder. Havenkwartier is op dit moment een koelteplek met divers groen en veel water (bron: klimateffectatlas.nl). Belangrijk is om dit te behouden en bij de groei van het aantal bewoners en bezoekers zelfs te intensiveren (inrichten van panden en van openbare ruimte zodanig dat verkoeling ook in de panden aanwezig is). Aandachtspunt is de lage grondwaterstand, dat betekent dat het droogtegevoelig is en de smalle versteende straten belemmeren de infiltratie naar het grondwater. Klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte met minder versterking is een randvoorwaarde. Doorlatende bestrating is ook gunstig voor opvangen van hevige buien. Voor het vastgoed worden groene gevels, groene daken, witte daken (bijvoorbeeld vanuit de koelteladder) aanbevolen. De provincie ziet ook toe op het Convenant Klimaatadaptief bouwen. De Waterverordening Rijswijk is de wettelijke randvoorwaarde.

Deze quickscans laten zien dat inhoudelijk, onder voorwaarden, een aanpassing van het Ontwikkelkader mogelijk en deels ook noodzakelijk is.

## **2. Beoogd effect en argumenten per ontwikkelscenario**

Met de quickscans als basis is verder inzichtelijk gemaakt welke scenario's een mogelijkheid zouden kunnen zijn. Per scenario beschrijven we kort wat het scenario concreet inhoudt. De uitwerkingen per scenario zijn geen poging om met 100% zekerheid te beschrijven wat er gaat gebeuren. De scenario's zijn bedoeld om u een beeld te geven van consequenties van verschillende keuzes zijn.

### **Ontwikkelscenario 1: Vasthouden aan het Ontwikkelkader**

In dit scenario houden we voor verdere ontwikkeling vast aan het bestaande Ontwikkelkader en werken we toe naar een nadere uitwerking van het resterend programma. Dat betekent: behoud en/of vervangen van de bedrijvigheid volgens het compensatieplan (ongeveer 40.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid in fase 2) en het toevoegen van zo'n 400 woningen en. Bij het toevoegen van circa 400 woningen is er voor de eigenaars geen duidelijke financiële trigger waardoor herontwikkeling in dit scenario niet zeker is. Het zal een individuele keuze zijn of herontwikkelen wel of niet interessant is en de beoogde integrale ontwikkeling is onzeker. In dit scenario is een nieuw ontwerp openbare ruimte noodzakelijk. Dat komt omdat mogelijk de opbrengsten ontbreken om het indicatieve plan conform Ontwikkelkader te financieren en



omdat met de huidige grondeigenaren overeenstemming nodig is. De afronding van de gebiedsontwikkeling kan langer duren en extra gemeentelijke kosten met zich meebrengen. Er zijn aanvullende (financiële en juridische) afspraken nodig met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie).



*Impressie ontwikkelscenario 1: woningen worden toegevoegd naast de bedrijven. Nieuw ontwerp openbare ruimte en ontwerpen met geluidscontouren is noodzakelijk. (Foto referentie: Binckhorst Den Haag)*

#### a. Leefbaarheid

In het Ontwikkelkader is de keuze gemaakt om fase 2 te herontwikkelen tot een werkwoongebied, waarbij in fase 2 de nadruk op het werken ligt. In dit scenario (vasthouden aan het Ontwikkelkader) moet voor de resterende circa 400 toe te voegen woningen nog worden bepaald waar die kunnen komen tussen de bestaande bedrijven in het gebied. Aan eigenaren is dan te kiezen of en wanneer ze tot herontwikkeling overgaan. Als de ontwikkeling naar verwachting niet rendabel is, is het onwaarschijnlijk dat eigenaren/ontwikkelaars overgaan tot herontwikkeling en is er een reële kans dat Havenkwartier een gebied blijft met nauwelijks tot geen transparante begane grond-ruimten. Al deze factoren kunnen een negatief effect hebben op de leefbaarheid in Havenkwartier. Met de eigenaren en ondernemers zal bekeken worden hoe zij met hun pand kunnen aansluiten op het gebied.

#### b. Ruimtelijke kwaliteit

De verwachting in dit scenario is dat op een aantal plekken bebouwing wordt toegevoegd en/of panden worden opgeknapt. Daardoor kan de ruimtelijke kwaliteit beetje bij beetje gaan verbeteren. Mits eigenaren overgaan tot ontwikkelen, kan fase 2 langzaam omvormen tot werkwoongebied. Het aanpakken van de openbare ruimte gebeurt als laatste in het proces. Tot die tijd, blijft de kwaliteit van onder andere de straten en parkeerplaatsen zoals die nu is. In de raadsinformatiebrief van november (RIB 24 085) is toegelicht dat de kans klein is dat in dit scenario alle kosten kunnen worden verhaald. Hierdoor komt een groter deel van de investering terecht bij de gemeente en worden verschillende geplande verbeteringen in de openbare ruimte onzeker. Er is een nieuw plan nodig voor de openbare ruimte. Tot slot bestaat het risico dat er losse, niet aaneengesloten "eilandjes" ontstaan van functies waardoor het Havenkwartier niet ontwikkelt als één werkwoongebied. Een aangepast ontwerp openbare ruimte (en structuur) kan dit gedeeltelijk ondervangen en zorgen voor een andere invulling van ruimtelijke kwaliteitseisen.

#### c. Bedrijvigheid

Bij het vasthouden aan het Ontwikkelkader is er voor veel partijen meer duidelijkheid dat hun bedrijf geen hinder gaat krijgen van de toe te voegen woningbouw. Er kunnen woningen bijkomen. Deze zullen als het gaat om bouweisen (zoals met name geluidscontouren) moeten aansluiten op de activiteiten van bestaande bedrijven. Dat is altijd het geval, maar doordat we woningen toevoegen en bedrijfsruimten behouden of eventueel vervangen, is extra aandacht nodig.



#### d. Woningbouw

Voor heel fase 2 kunnen ongeveer 400 woningen, waarvan 50% betaalbaar, worden toegevoegd. De exacte invulling en locatie van deze woningen moet worden uitgewerkt binnen de ruimtelijke kaders. Een belangrijk aandachtspunt is ook hoe deze woningen ten opzichte van elkaar gesitueerd kunnen worden. Het ontwerp moet inspelen op een prettig woonmilieu, een plek met samenhang, sfeer en identiteit binnen het gemengde gebied.

#### e. Financiële risico's

In dit scenario ligt het initiatief voor (door)ontwikkeling en kwaliteitsverbetering bij de individuele (grond)eigenaars. In praktijk zien we dat men daar alleen toe over gaat wanneer financieel interessant wordt of als het vastgoed te veel onderhoud gaat vragen. Door deze dynamiek<sup>3</sup>, is er een gerede kans dat er niks ontwikkeld wordt en de situatie blijft zoals deze nu is. Hoewel juist in fase 2 ruimte zou komen voor onder andere verblijven en spelen, is er voor partijen geen incentive om te investeren in die kwaliteitsverbetering. Het is denkbaar dat er een gedeeltelijke terugbetaling van de risico-opslag nodig is aan ontwikkelaars uit fase 1, die hebben bijgedragen aan de verbetering van het totale openbaar gebied. Niet alle kosten kunnen direct verhaald worden bij ontwikkelaars. Er dient rekening te worden gehouden met een ruwe schatting van extra kosten van circa € 0,5 miljoen.

In dit scenario is een gesprek nodig met het Rijk; zij hebben onder voorwaarden hun WBI-subsidie beschikbaar. Het Rijk zal met wijzigingen in de uitvoering akkoord moeten gaan. De afronding van de gebiedsontwikkeling kan langer duren, omdat moet worden afgegaan op individuele keuzes van grondeigenaren. Dit brengt extra gemeentelijke kosten met zich mee. Ook zal goed in de gaten gehouden moeten worden of het realiseren van het afgesproken aantal betaalbare woningen tijdig plaats zal vinden. Vooralsnog wordt rekening gehouden met het terugbetalen van ca € 0,5 miljoen. Het negatieve effect bedraagt hiermee circa € 1 miljoen.

#### f. Overige overwegingen

Het Ontwikkelkader is vastgesteld met onder andere verwachtingen van programma, bouwhoogte, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Daar kan dit scenario deels aan vasthouden; programma, bouwhoogte en bereikbaarheid blijven gelijk aan het vastgestelde kader. Vooral het indicatief plan ontwerp openbare ruimte zal niet kunnen worden waargemaakt (zie ook a en b hierboven). Om dit zo veel mogelijk wel te realiseren zal gekeken moeten worden of kavelgrensoverstijgende samenwerking vanuit één overkoepelende visie op onderdelen van het gebied mogelijk kan worden gemaakt, zodat gezamenlijk bijvoorbeeld parkeeroplossingen kunnen worden uitgewerkt. Tegelijk is wel helder dat dit het kader is en blijft, en dat er op uitvoering wordt gewacht.

Voor bestaande eigenaren van bedrijven (die hun bedrijf voort willen zetten) of bestaande bewoners uit omliggende buurten kan die duidelijkheid prettig zijn. Voor nieuwe bewoners in het Havenkwartier (fase 1) en bedrijven of partijen die wilden ontwikkelen vergt dit scenario meer geduld en een kleinere kans op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Samengevat betekent ontwikkelscenario 1 (vasthouden aan het kader):

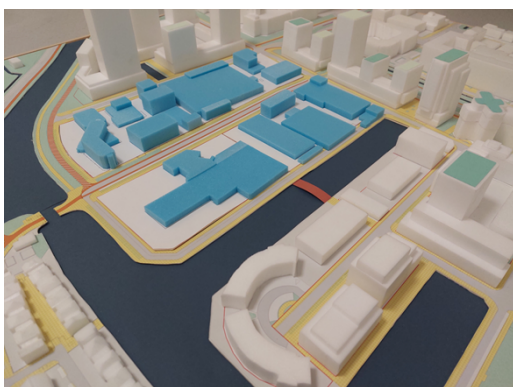
<i>Grottick-Aspect</i>	<i>Inschatting</i>
Geld	-
Risico	+/-
Organisatie	+/-
Tijd	+/-
Informatie	+/-
Communicatie	+
Kwaliteit	+

<sup>3</sup> In combinatie met de huidige markt waarin investeren niet rendabel zijn (RIB 24 085).



### **Ontwikkelscenario 2: De situatie laten zoals het is**

In dit scenario wijken we af van het bestaande Ontwikkelkader en laten we het Havenkwartier verder exact zoals het nu is. Op dit moment zit er zo'n 40.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid in fase 2; die bedrijven kunnen blijven en er worden geen woningen gerealiseerd. Dit scenario betekent dat eigenaren zekerheid krijgen voor hun bedrijfsvoering en kunnen gaan investeren in hun bedrijfspanden. De openbare ruimte zal nauwelijks veranderen, doordat de bestaande bedrijfspanden op de huidige kavels zullen blijven. De uitstraling van het terrein blijft zoals deze nu is. Er zijn nieuwe en aanvullende (financiële en juridische) afspraken nodig met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie).



Impressie ontwikkelscenario 2: de huidige situatie is aangegeven. (Foto referentie: Steenplaatsstraat)

#### a. Leefbaarheid

Als het gebied blijft zoals het nu is, dan kunnen bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten, en kunnen ze blijven ondernemen binnen de ruimte die ze nu hebben. De uitstraling in het gebied zal blijven zoals het is. Tegelijk zal er, omdat de functies blijven wat het is, geen extra verkeersbewegingen opleveren.

#### b. Ruimtelijk kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit zal gelijk blijven aan de huidige situatie. In een enkel pand wordt wellicht geïnvesteerd, maar gevels zullen grotendeels een gesloten karakter houden. De openbare ruimte wordt niet grootschalig aangepakt en zal voornamelijk verkeersruimte blijven. Dat heeft een negatieve invloed op verblijven en spelen in de openbare ruimte, op de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid<sup>4</sup> van het gebied voor langzaam verkeer. Er kan minder vergroening plaatsvinden en de herinrichting.

#### c. Bedrijvigheid

Bedrijven in het gebied krijgen duidelijkheid. Keuzes voor aanpassingen of investeringen in bedrijfsvoering kunnen worden gemaakt.

#### d. Woningbouw

In het geval dat fase 2 blijft zoals het is, worden er weliswaar minder woningen gerealiseerd dan volgens Ontwikkelkader zou kunnen, maar wordt wel aan de programmakaders voldaan. De woningzoekende krijgt geen extra kans op een woning en het Havenkwartier draagt in mindere mate bij aan het oplossen van de woningnood.

<sup>4</sup> Doorwaadbaarheid betekent simpelweg de geschiktheid van ruimte om doorheen te lopen. Concreet houdt in dat je tussen gebouwen door kunt, in plaats van om hekken of muren heen. Een grote mate van doorwaadbaarheid geeft mensen onbewust een gevoel van vrijheid en geborgenheid. Zeker in combinatie met groen en zit- of recreatiegelegenheid maakt het dat het op een plek prettig vertoeven is. Dit draagt bij aan een hogere belevingswaarde voor voetgangers (en fietsers), maar het heeft ook een positief effect op de sociale veiligheid in een buurt.





#### e. Financiële risico's

Door fase 2 te laten zoals het nu is, zal ook de voorgenomen kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte uitblijven. Daardoor ontstaat, net als in scenario 1, de kans dat er een (gedeeltelijke) terugbetaling van de risico-opslag aan ontwikkelaars uit fase 1 nodig is. Zij hebben tenslotte bijgedragen aan de totale verbetering van het openbaar gebied. Er is sprake van een besparing op de inrichtingskosten wanneer de openbare ruimte niet conform ontwikkelkader zal worden gerealiseerd. Tevens behoeven de benodigde gronden hiervoor nu niet te worden verworven. Per saldo wordt een besparing verwacht van circa € 6,5 miljoen. Die besparing impliceert wel een terugbetaling van de door ontwikkelende partijen betaalde bijdragen aan de inrichtingskosten (onderdeel kostenverhaal en vastgelegd in AOK). Die terugbetaling wordt geschat op circa € 5 miljoen. De besparing komt hiermee per saldo uit op circa € 1,5 miljoen.

Ook is een gesprek nodig met het Rijk; zij hebben onder voorwaarden hun WBI-subsidie beschikt. Het Rijk zal met wijzigingen in de uitvoering akkoord moeten gaan. Onze inschatting is dat de WBI-subsidie volledig moet worden gerestitueerd. De voorgestelde woningaantallen worden niet gerealiseerd en bovendien zal er vermoedelijk geen sprake meer zijn van een financieel projecttekort. Daarom wordt er van uitgegaan dat de volledige subsidie van € 3,5 miljoen moet worden terugbetaald.

Per saldo moet derhalve rekening worden gehouden met een resultaatsverslechtering van circa (€ 1,5 miljoen - € 3,5 miljoen=) € 2 miljoen.

#### f. Overig

Ook hier geldt dat het Ontwikkelkader is vastgesteld met onder andere verwachtingen van programma, bouwhoogte, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Vooral de ruimtelijke kwaliteit zal die belofte waarschijnlijk niet kunnen waarmaken (zie ook a, b en d hierboven). Het is noodzakelijk om het Ontwikkelkader aan te passen, opdat er enkel bedrijvigheid mogelijk zal zijn. Bestaande eigenaren van bedrijven (die hun bedrijf voort willen zetten) of bestaande bewoners uit omliggende buurten ervaren de duidelijkheid die dit scenario met zich meebrengt waarschijnlijk positief. Nieuwe bewoners kunnen de verkleinde kans op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid daarentegen negatief ervaren. Nieuwe bedrijven of partijen die wilden ontwikkelen ervaren dit scenario waarschijnlijk eveneens negatief omdat er geen mogelijkheid is voor nieuwe ontwikkelingen (naast die het huidig omgevingsplan al biedt).

Samengevat betekent ontwikkelscenario 2 (situatie laten zoals het is):

<i>Grotick-Aspect</i>	<i>Inschatting</i>
Geld	-
Risico	-
Organisatie	+/-
Tijd	-
Informatie	+/-
Communicatie	+/-
Kwaliteit	-

#### **Ontwikkelscenario 3: Intensiveren met bedrijvigheid**

In dit scenario kunnen de bestaande panden blijven en wordt de mogelijkheid geboden om te verdichten met bedrijvigheid. Met andere woorden: in dit scenario kiezen we ervoor om naast de ca. 40.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid volgens het Ontwikkelkader extra bedrijvigheid toe te voegen. Er worden in dit scenario geen woningen gebouwd. Wel wordt het volume en de verkeersaantrekkende werking die daarvan uitging nu ingezet voor extra bedrijfsruimten. Om



het grondgebruik te kunnen intensiveren is de kans groot dat panden gesloopt moeten worden om nieuwe, grotere panden te bouwen. De extra bedrijvigheid geeft minder mogelijkheden voor kostenverhaal. Daarmee is de bijdrage aan bijvoorbeeld de inrichting van openbaar gebied kleiner. Er zijn aanvullende (financiële en juridische) afspraken nodig met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie).



*Impressie ontwikkelscenario 3; mogelijk intensiveren van bestaande plots met bedrijvigheid (optoppen, nieuwe gebouwen). (Foto referentie: Spaanse Polder)*

#### a. Leefbaarheid

Indien het gebied geïntensiveerd kan worden met bedrijvigheid, kan dit kansen bieden voor de bedrijven. Een uitbreiding of herschikking van het kavel is mogelijk. Praktisch zal dit een beperkt aantal m<sup>2</sup> zijn, omdat de mogelijkheid van bedrijfsruimte op de verdiepingen beperkter is en investeringen vraagt in bijvoorbeeld goederenliften. Het bestaand vastgoed in fase 2 heeft die mogelijkheid niet. De vraag is dan ook wanneer het voor een individuele eigenaar interessant is om deze investering te maken. Dit is waarschijnlijk pas aan de orde als de ondernemer zelf een (tijdelijke) andere locatie heeft gevonden en kansen ziet in de investering in een nieuw pand. De leefbaarheid in het gebied zal niet veel veranderen; hooguit via kleine verbeteringen per pand of kavel. De bedrijven zullen bij uitbreiding ook meer (vracht)verkeer aantrekken.

#### b. Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit zal gelijk blijven aan de huidige situatie, mogelijk licht verbeteren als er verbouw/nieuwbouw komt. In een enkel pand wordt wellicht geïnvesteerd, maar gevels zullen grotendeels een gesloten karakter houden. De openbare ruimte wordt niet grootschalig aangepakt en zal voornamelijk verkeersruimte blijven. Dat heeft een negatieve invloed op verblijven en spelen in de openbare ruimte, op de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid<sup>5</sup> van het gebied voor langzaam verkeer. Er kan veel minder vergroening plaatsvinden en de herinrichting en het verlevendigen van de haven komt onder druk te staan.

#### c. Bedrijvigheid

Bedrijven in het gebied krijgen duidelijkheid. Keuzes voor aanpassingen of investeringen in bedrijfsvoering kunnen worden gemaakt. Ook kan gekozen worden voor herontwikkeling door de bestaande kavels beter te benutten of voor uitbreiding te kiezen. We behouden de schaarse ruimte aan bedrijvigheid en breiden de mogelijkheden uit.

#### d. Woningbouw

In het geval dat fase 2 blijft zoals het is, worden er weliswaar minder woningen gerealiseerd dan volgens Ontwikkelkader zou kunnen, maar wordt wel aan de programmakaders voldaan.

<sup>5</sup> Doorwaadbaarheid betekent simpelweg de geschiktheid van ruimte om doorheen te lopen. Concreet houdt in dat je tussen gebouwen door kunt, in plaats van om hekken of muren heen. Een grote mate van doorwaadbaarheid geeft mensen onbewust een gevoel van vrijheid en geborgenheid. Zeker in combinatie met groen en zit- of recreatiegelegenheid maakt het dat het op een plek prettig vertoeven is. Dit draagt bij aan een hogere belevingswaarde voor voetgangers (en fietsers), maar het heeft ook een positief effect op de sociale veiligheid in een buurt.



De woningzoekende krijgt geen extra kans op een woning en het Havenkwartier draagt in mindere mate bij aan het oplossen van de woningnood.

e. Financiële risico's

Ook in dit scenario (het intensiveren van fase 2 met bedrijvigheid), zal de voorgenomen kwaliteitsverbetering uitblijven. Daardoor ontstaat, net als in scenario 1 en 2, de kans dat er een (gedeeltelijke) terugbetaling van de risico-opslag aan ontwikkelaars uit fase 1 nodig is. Zij hebben tenslotte bijgedragen aan de totale verbetering van het openbaar gebied.

Er is sprake van een besparing op de inrichtingskosten wanneer de langzaamverkeersbrug niet zal worden gerealiseerd. Toch wordt er rekening mee gehouden dat er een groene corridor en ruimte voor openbaar gebied moet worden ingericht. Per saldo wordt een besparing verwacht van circa € 5,5 miljoen. Die besparing impliceert wel een terugbetaling van de door ontwikkelende partijen betaalde bijdragen aan de inrichtingskosten. Die terugbetaling wordt geschat op circa € 4,5 miljoen. De besparing komt hiermee per saldo uit op circa € 1 miljoen.

Net als in scenario's 1 en 2 is een gesprek nodig met het Rijk; zij hebben onder voorwaarden hun WBI-subsidie beschikt. Het Rijk zal met wijzigingen in de uitvoering akkoord moeten gaan. Daarnaast zal vermoedelijk een deel van de WBI-subsidie moeten worden gerestitueerd. De voorgestelde woningaantallen worden niet gerealiseerd en bovendien loopt het financieel projecttekort sterk terug. Verwacht wordt dat in dit scenario een bedrag van € 2,5 moet worden terugbetaald. Per saldo moet derhalve rekening worden gehouden met een resultaatsverslechtering van circa (€ 1 miljoen - € 2,5 miljoen=) € 1,5 miljoen.

e. Overig

Indien er meer bedrijvigheid mogelijk wordt in fase 2, biedt dat een kans voor bedrijfscompensatie vanuit elders in Rijswijk. Provincie Zuid-Holland ziet toe op het minimaal behouden van de bedrijfsmeters in de gemeente. Als dus op een andere plek tot herontwikkeling over wordt gegaan, zouden de bedrijfsmeters hier gecompenseerd kunnen worden (door de ruimte beter te benutten). Dit moet met de provincie afgestemd worden, want in het provinciaal beleid is onderscheid tussen planologische en feitelijke meters. Tegelijk heeft 'extra meters bedrijvigheid' meer verkeer tot gevolg. Dit kan, maar wel binnen beperkte grenzen (zie quickscans).

Samengevat betekent ontwikkelscenario 3 (intensiveren met bedrijvigheid):

<i>Grotick-Aspect</i>	<i>Inschatting</i>
Geld	-
Risico	-
Organisatie	+/-
Tijd	-
Informatie	+/-
Communicatie	-
Kwaliteit	-

**Ontwikkelscenario 4: Intensiveren met divers programma (bedrijfsruimten, woningbouw, en voorzieningen)**

In dit scenario kijken we af van het bestaande Ontwikkelscenario door fase 2 te intensiveren binnen de ruimtelijke kaders van bouwhoogten, beeldkwaliteit en bereikbaarheid met meer programma. Exploitatie voor gemeente en derden is in dit scenario (financieel) haalbaar. Het aantal m<sup>2</sup> bestaande bedrijvigheid in het Havenkwartier worden volgens compensatieplan ingepast.. In dit scenario kunnen er een groter aantal woningen worden gerealiseerd en de



kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte doorgang vinden. Hiermee kunnen we tevens voldoen aan de afspraken met de ontwikkelaars uit fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI-subsidie). De aanpassing van het programma en de wijze van ontwikkelen waar de actualisatie dan op toeziet, is afhankelijk van nader onderzoek.



Impressie ontwikkelscenario 4: meer bebouwing binnen het bouwplafond (foto impressie: Strijp S)

#### a. Leefbaarheid

Door met meer regie dan op dit moment te sturen op de positionering van functies en het integraal ontwerpen van bijvoorbeeld milieucontouren (zie ook c.) kan worden gekeken hoe een goede mix van functies kan ontstaan. Hiermee kan gestuurd worden op een duidelijke toekomstige invulling van het gebied. Elk bedrijf kan milieucontouren hebben. In het Havenkwartier betreft het met name geluidscontouren; de ruimte (op kaart) tot waar door geluid geen kwetsbare functies kunnen worden gerealiseerd. Door slim te ontwerpen (en in overleg met de bedrijven) kunnen deze contouren verkleinen en zorgen voor andere ruimtelijke indelingen. Meer programma betekent echter ook meer verkeersbewegingen. In de paragraaf randvoorwaarden is hier nader op ingegaan.

#### b. Ruimtelijke kwaliteit

Om het Havenkwartier te allen tijde een prettig werk-woongebied te laten zijn, is duidelijkheid richting het gewenste eindbeeld én regievoering dus nodig. Omdat er voor de verschillende partijen een financiële prikkel ontstaat tot investeren kunnen alle ontwikkelende partijen in het hele gebied bijdragen via kostenverhaal aan zowel de planvorming als de inrichting van de openbare ruimte. Daarin is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gehele gebied een randvoorwaarde. Hiermee ontstaat ook de kans om de openbare ruimte zo in te richten dat deze groener wordt, er ruimte voor spelen ontstaat en verkeersveilig wordt ingericht.

#### c. Bedrijvigheid

Een belangrijk uitgangspunt in het Ontwikkeldkader is het behoud van de m<sup>2</sup> bvo bedrijvigheid. Elk bedrijf kan zijn bedrijfsvoering voortzetten (en/of in nieuwbouw terugkeren). Het toevoegen van programma noodzaakt tot het ontwerpen van een stedenbouwkundig plan. Gedacht kan worden aan dubbel ruimtegebruik (bv. meerlaagse bedrijfsruimten) of aan het verkleinen van de milieucontouren (door bijvoorbeeld het laden/lossen inpandig te organiseren). Hierbij is wel medewerking van partijen nodig.

#### d. Woningbouw

Het Ontwikkeldkader gaat uit van de toevoeging van 2.000 tot 2.500 woningen in het gehele gebied, met de nadruk van wonen in fase 1. In dit scenario benutten we de mogelijkheid om duidelijker uit te werken welke woningen gewenst zijn en de mogelijkheid open om meer differentiatie in het woonprogramma te krijgen. Dit biedt bovendien kansen om te



onderzoeken welke doelgroep/ leefstijl kan worden bereikt die minder gebruik maakt van de auto, zodat de toename van verkeer zo veel als mogelijk wordt beperkt.

e. Financiële risico's

De financiële risico's worden bij een intensivering met divers programma kleiner. Kosten zijn te verhalen, omdat ook de businesscase van initiatiefnemers rendabel(er) kan worden ontwikkeld. De gemeente kan door de samenwerking met initiatiefnemers ook zorgen dat de openbare ruimte heringericht wordt tot een prettig verblijfsgebied. Aan de voorwaarde van de WBI-subsidie kan worden voldaan. Ten opzichte van de huidige financiële uitgangspunten mag dan ook worden verwacht dat de financiële consequenties voor dit scenario beperkt zullen zijn.

e. Overig

Om de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren, kan een integraal plan maken (los van eigendomsgrenzen) de oplossing zijn. Er zijn verschillende vormen voor samenwerking tussen vastgoedeigenaren (dus ook bedrijven), marktpartijen en tussen gemeente en de markt onderling. Een vorm, waarbij kavelgrensoverstijgende samenwerking vanuit één overkoepelende visie mogelijk wordt gemaakt. Het versnipperd grondbezit kan via verschillende samenwerkingsconstructies worden overwonnen. Van tevoren worden dan afspraken gemaakt over onder welke voorwaarden de samenwerking plaatsvindt en hoe uiteindelijk met winst en risico zal worden omgegaan. Hierin kunnen ook afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld gezamenlijke parkeer-, afval of energieoplossingen. Ook het proces en het te doorlopen tijdspad wordt met elkaar van tevoren afgesproken. Hiermee wordt ondervangen dat één partij de voortgang kan blokkeren.

Het totale ontwerp kan en zal niet in één keer kunnen worden gebouwd. Individuele belangen bepalen wanneer een deel van het gebied zal transformeren. Dit blijft een risico. Voordeel is wel dat er integraal plan ligt waardoor duidelijkheid ontstaat over de uiteindelijke invulling.

Samengevat betekent ontwikkelscenario 4 (intensiveren met divers programma):

<i>Grotick-Aspect</i>	<i>Inschatting</i>
Geld	+
Risico	+/-
Organisatie	+/-
Tijd	+/-
Informatie	+/-
Communicatie	+/-
Kwaliteit	+



## BIJLAGE 1

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

In het geval van gebiedsontwikkeling Havenkwartier kunt u denken aan bijvoorbeeld:

- De aspecten *geld en risico* beschouwen we als aspect voor het gehele gebied. Het gaat om een inschatting van mogelijke consequenties op de gebiedsbegroting. Zo worden voor het hele gebied Havenkwartier kosten gemaakt voor bijvoorbeeld het ontwerp en de aanleg van de openbare ruimte. Over deze kwaliteitsverbetering zijn, met elke individuele ontwikkelaar, afspraken gemaakt om naar rato bij te dragen. Deze afspraken zijn contractueel vastgelegd. Daarom is het voor iedere wijziging in deze kwaliteitsverbetering nodig om met de ontwikkelaars uit fase 1 in gesprek te gaan over de consequenties voor de gemaakte afspraken. Dit geldt ook voor het Rijk als subsidieverstrekker; ook zij hebben subsidie beschikbaar gesteld met een bepaald doel. Het doorvoeren van een wijziging moet worden getoetst aan de gestelde randvoorwaarden van de subsidie(s) en worden geaccordeerd door het Rijk.
- Voor de aspecten *organisatie en tijd* maakt de mate van de koerswijziging uit voor de complexiteit en tijdsinzet in dit soort gesprekken met ontwikkelaars en Rijk. Tegelijk kan bij een ander scenario juist tijd nodig zijn voor contractvorming met partijen in fase 2. Afhankelijk van de keuzes voor een ontwikkelscenario kan ook de ambtelijke inzet (en bijbehorende expertise) dus verschillen.
- De aspecten *informatie en communicatie* zullen per scenario van inhoud verschillen, maar wel gericht zijn op de juiste gesprekken met alle belanghebbenden; intern, met andere (voor)overlegpartners en extern.
- Het aspect *kwaliteit* gaat over het programma van eisen dat we nastreven en in feite of de doelen uit het Ontwikkeldkader op ruimtelijke kwaliteit (zoals een sterke verbetering van de openbare ruimte het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken) wellicht niet, deels of anders worden behaald.