



Datum besluit B&W 21 januari 2025  
 Forumverg. d.d. (datum)  
 Agendapunt nr. (nummer)  
 Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid  
 Redacteur A. Hatzman  
 Doorkiesnummer  
 Domein / Team Gebiedsontwikkelingen  
 Corsanummer 24.094303

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**  
Actualisatie ontwikkelkader Havenkwartier tbv fase 2
2. **Voorstel**
  1. Opdracht te geven aan het college van B&W voor het uitwerken van een addendum actualisatie Ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2 (op basis van ontwikkelscenario 1 inclusief een uitwerking voorzieningen en samenhang met Galjoenstraat e.o.)
  2. € 200.000,- aan voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen en de effecten mee te nemen in de eerste halfjaarrapportage 2025
3. **Inleiding**  
 De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het noordelijke deel van de Plaspoelpolder, inmiddels bekend als gebiedsontwikkeling Havenkwartier, te veranderen van een verouderde bedrijvenlocatie met veel leegstand, verloedering en ondermijning tot een levendig gebied waar het goed werken, wonen, verblijven en recreëren is. Het Havenkwartier draagt bij aan het oplossen van de woningnood, aan passende ruimte voor bedrijvigheid en is onderdeel van de versterking van het vestigingsklimaat in de Plaspoelpolder. In het Ontwikkelkader is opgenomen dit te doen door de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor ondernemers. Naast extra groen tussen de gebouwen moet het water toegankelijk worden gemaakt om van te kunnen genieten. Bovenal is in het Ontwikkelkader de ambitie opgenomen een grote sprong voorwaarts te maken in de thema's duurzaamheid, betreffende duurzame energievoorziening, klimaatadaptiviteit, mens- en natuurinclusiviteit, circulariteit en leefbaarheid.

#### *Korte voorgeschiedenis*

Aan de transformatie van het Havenkwartier wordt al jaren gewerkt. Via verschillende besluiten is gekomen tot een vernieuwing van het Havenkwartier. Het doel is om de kwaliteit van het gebied te verbeteren door het programma te veranderen volgens deze uitgangspunten:

In 2021	Programma Ontwikkelkader Havenkwartier
3 woningen	2.000-2.500 woningen
40.000 m <sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren	0 m <sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren
80.000 m <sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte	70.000 m <sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte
0 m <sup>2</sup> bvo voorzieningen	10.000 m <sup>2</sup> bvo voorzieningen 20.000 m <sup>2</sup> bvo hotel

Tabel 1. Programma opgenomen in Ontwikkelkader Havenkwartier



In raadsinformatiebrief (RIB 24 063) is toegelicht dat we op dit moment op koers liggen met de uitvoering van Fase 1 van het Ontwikkeldkader. Er worden onder andere meer betaalbare woningen gerealiseerd dan aanvankelijk gepland en er wordt ruimte gemaakt voor voorzieningen en bedrijvigheid<sup>1</sup>.

Het gebied tussen de Koopmansstraat, Limpergstraat, het Jaagpad/Industriekade en het water van de haven, is fase 2 van het gehele Havenkwartier. In de raadsinformatiebrief (en RIB 24 085) is aangegeven dat wij de analyse van de marktpartijen onderschrijven; het ontwikkelen van fase 2 is niet zonder meer mogelijk. Sinds vaststelling van het kader zijn de financiële parameters veranderd (zoals bouwrijzen, rentes, bereidheid tot investeren vanuit beleggers door wetgeving) en zijn er andere beleidsuitdagingen bijgekomen (zoals ontwerpen met milieumaatregelen, netcongestie, klimaatadaptatie).



Afbeelding 1: fase 2 van het havenkwartier

De ontwikkeling van het Havenkwartier wordt mogelijk doordat partijen in het gebied willen investeren; dit kan zijn door bedrijfspanden te onderhouden of door te herontwikkelen naar bedrijven, voorzieningen en woningen. Ontwikkende partijen dragen normaliter financieel bij aan de herinrichting van het totale gebied en aan de gemeentelijke begeleidingskosten (plankosten). Dit is het kostenverhaal. Verder zoeken we bijdragen vanuit subsidies om de kwaliteiten uit het kader waar te maken. Het signaal van de ontwikkelaars/initiatiefnemers dat ontwikkelen van fase 2 niet zonder meer mogelijk is, is voor ons het signaal geweest om na te denken of en welke (bij)sturing de gemeente wil hebben op dit gebied.

Afgelopen periode zijn er verschillende ontwikkelscenario's op hoofdlijnen uitgedacht. Voor deze ontwikkelscenario's zijn ook (verkennende) onderzoeken uitgevoerd op het gebied van industriegeluid en verkeer. Voor elk bedrijf is geluidsonderzoek gedaan om inzicht te krijgen in de geluidscontouren. Transformatie naar werk-woongebied is zonder maatregelen met deze geluidscontouren niet mogelijk en daarom moeten verschillende opties om geluidscontouren te integreren in de planvorming worden uitgezocht. Voor verkeer is een aanvullend onderzoek gedaan op basis van programmatische aannames, waarin een maximaal effect wordt beschouwd. Hieruit volgt dat verandering in programma in het Havenkwartier een beperkte toename van verkeer zal geven, het blijft in de spits druk.

<sup>1</sup> Zie tabel 2 in RIB 24 085 Bijlage 1 Stand van zaken Havenkwartier en beschouwing fase 2



Het belangrijkste knelpunt in de verkeersafwikkeling is de Diepenhorstlaan-Veraartlaan. Ook is per scenario een globale (eerste, grove) indicatie gegeven van de (gemeentelijke) financiële consequenties. Deze consequenties moeten nog verder onderzocht worden, maar geven een eerste beeld van onderlinge (financiële) verhoudingen tussen de ontwikkelscenario's.

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).

Deze verschillende scenario's en de voor- en nadelen daarbij staan beschreven in bijlage 'Overwegingen ontwikkelscenario's fase 2 Havenkwartier' (Corsanr. 25.001474).

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 betrokkenen, 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.

### Voorstel ontwikkelrichting fase 2

In een complexe gebiedsontwikkeling zoals die van het 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 scenario 4, zal de gemeentelijke bijdrage groter worden, naast de vastgestelde bijdragen voor co-financiering bij subsidies.

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld een addendum actualisatie van het Ontwikkelkader Havenkwartier voor fase 2 te maken op basis van in de bijlage beschreven Ontwikkelscenario 1 'vasthouden aan Ontwikkelkader' met dien verstande dat we twee nieuwe ontwikkelingen hierin meenemen, namelijk een uitwerking voorzieningen en de samenhang met Galjoenstraat e.o. Deze keuze wordt nader toegelicht in paragraaf 5. Dit addendum blijft dan zo dicht mogelijk bij het reeds vastgestelde Ontwikkelkader én speelt direct in op actuele ontwikkelingen.

#### 4. **Beoogd effect**

In het gebied van fase 2 is sprake van versnipperd grondeigendom. Verschillende grondeigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden rondom het gebied hebben verschillende wensen voor de ontwikkeling van fase 2. Op dit moment zijn keuzes nodig om meer duidelijkheid te verschaffen voor vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, gebruikers en daarmee werknemers en bewoners. Alleen bij duidelijkheid zijn partijen bereid te investeren.

Om duidelijkheid te verschaffen en te sturen op de gewenste invulling van fase 2 zal de gemeente meer regie moeten nemen. Dit geeft (meer) mogelijkheden om een gemengd werk-woongebied te (laten) realiseren. Deze regie moet ervoor zorgen dat we over 20 jaar met tevredenheid kunnen terugkijken op deze gebiedsontwikkeling.



## 5. Argumenten

Het voorstel om een addendum te maken van het Ontwikkelkader komt voort uit een aantal zaken. Het ontwikkelkader Havenkwartier is destijds vastgesteld om onder andere de leegstand en verloedering in het gebied aan te pakken, er een gemengd werk- en woongebied van te maken in verband met de vraag naar deze functies, en de ruimtelijke kwaliteit aan te pakken om zo het gebied veiliger en aantrekkelijker te maken voor ondernemers en bewoners.

Intussen zijn er verschillende externe omstandigheden, zoals nieuw beleid en andere financiële omstandigheden. Deze zijn beschreven in de raadsinformatiebrieven (RIB 24 063 en RIB 24 085).

In de bijlage 'Overwegingen ontwikkelscenario's fase 2 Havenkwartier' is te lezen dat het ontwikkelscenario 2 'Laten zoals het nu is' en ontwikkelscenario 3 'intensiveren met bedrijvigheid' financieel een te groot risico zijn. Daarbij ontstaat er geen tot weinig mogelijkheid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele Havenkwartier. Bij ontwikkelscenario 4 'intensiveren met divers programma' is meer ruimtelijke kwaliteit te realiseren en het gemeentelijk financieel risico te beperken, maar is te weinig maatschappelijk draagvlak.

Met diverse belanghebbenden zijn gesprekken gevoerd:

- Onder andere de BBR (Belangen Bedrijven Rijswijk) en het Havencollectief (vertegenwoordiging van bewoners/bedrijven in en om het Havenkwartier) uiten zorgen over de veelal hoge dichtheid en de consequenties voor onder andere bereikbaarheid en de druk op voorzieningen. Ook u heeft in de informele raadspresentatie veel vragen gesteld over deze thema's.
- Voor de ontwikkelaars van fase 1 en enkele grondeigenaren in fase 2 die willen ontwikkelen is meer programma een gewenste ontwikkelrichting.
- Het is ons onbekend welke ontwikkelrichting de voorkeur heeft van de bewoners van fase 1. Dit gesprek heeft niet plaats kunnen vinden. Ook de woningzoekende heeft hierin zich niet kunnen uiten.

In uw raad wordt eveneens het debat gevoerd over een aantal andere zaken die we op dit punt bij het actualiseren van het Ontwikkelkader willen betrekken.

### Voorzieningen

U heeft zorgen geuit over of er voldoende voorzieningen zullen worden toegevoegd aan onze groeiende gemeente. In het Havenkwartier is reeds in gemengde bestemmingen ruimte gemaakt om voorzieningen te kunnen huisvesten. Er loopt tegelijk ook een beleidsuitwerking voor voorzieningen. We willen in de actualisatie beschouwen hoe we meer ruimte voor voorzieningen kunnen maken en wat de consequenties daarvan zijn.

### Galjoenstraat e.o.

Het Havenkwartier ligt direct naast de Galjoenstraat, de Havenstraat en de Klipperstraat. Rijswijk Wonen heeft eind december haar bewoners geïnformeerd dat zij verschillende scenario's overweegt voor dit gebied. Deze scenario's variëren van renovatie tot sloop/nieuwbouw. Nu Rijswijk Wonen voornemens is (jaren) eerder te investeren in dit gebied dan gepland, willen wij met Rijswijk Wonen overleg voeren om te kijken wat zij voor dit gebied en haar bewoners kan betekenen en hoe deze ontwikkelingen op elkaar aan kunnen laten sluiten.

De afwegingen van de scenario's op onder andere ruimtelijke kwaliteit en draagvlak samen met de door de raad geuite wensen op het gebied van voorzieningen en de mogelijke scenario's rond de Galjoenstraat e.o. maakt (ondanks de kanttekeningen) dat een addendum actualisatie voor fase 2 op basis van ontwikkelscenario 1 'Vasthouden aan het ontwikkelkader' (inclusief actuele zaken) wordt voorgesteld.



### 6. Kanttekeningen

Ruimtelijk en stedenbouwkundig zal goed moeten worden bekeken hoe er goede woon- en werkmilieus kunnen ontstaan. Onder andere de locatie, de samenhang en identiteit en bereikbaarheid van een plek bepaalt of het voelt als een goede woon- of werkplek. De samenhang met voorzieningen is daarin ook een afweging. De nieuw te ontwerpen structuur zal mede moeten bepalen welk volume passend is en hoe de overgangen tussen fase 1 en fase 2 en de omliggende buurten naar fase 2 vormgegeven kunnen worden. Het bouwplafond (maximale bouwhoogten) uit het Ontwikkelkader zal een hard uitgangspunt blijven.

Met het uitwerken van een addendum actualisatie voor fase 2 op basis van ontwikkelscenario 1 inclusief uitwerking voorzieningen en samenhang Galjoenstraat e.o. wordt er niet zo veel programma toegevoegd dat er een directe trigger ontstaat voor investeringen in het gebied. Dit maakt dat onduidelijk is wanneer transformatie van het gebied aan de orde kan zijn. Elke individuele eigenaar zal hier zijn eigen afweging in maken.

Zonder de toevoeging van het extra programma (uit ontwikkelscenario 4) zal bij een ongewijzigd ontwerp van de openbare ruimte er een groter financieel tekort optreden. Als beheersmaatregel moet er dus een nieuw ontwerp voor de openbare ruimte worden gemaakt, omdat de indicatieve tekeningen uit het Ontwikkelkader niet kunnen worden uitgevoerd. Dit ‘Ontwerp Openbare Ruimte’ zal zo veel mogelijk in moeten spelen op toekomstige functies en de bijbehorende kwaliteitseisen in de openbare ruimte.

Tegelijk maakt dit ook dat er onzekerheid is over de financiële bijdrage van de ontwikkelaars uit fase 1. Met hen zijn afspraken gemaakt over verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. We zullen moeten bezien of we ons aan ons deel van de afspraken kunnen houden. Dit geldt ook voor de verkregen subsidies. Nu we actualiseren kunnen uitgangspunten onder de subsidie veranderen en daarmee worden heroverwogen. Hiertoe moeten we in overleg met de subsidieverstrekkers. Dit zal nader moeten worden onderzocht als de actualisatie concreet is.

### 7. Financiën

Voor het doordenken van fase 2 zullen (aan de voorkant) extra kosten moeten worden gemaakt. U wordt gevraagd een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 200.000,- voor de volgende fase en de effecten mee te nemen in de eerste halfjaarrapportage 2025. De dekking van de kredieten zijn grotendeels te verwachten inkomsten uit exploitatiebijdragen, die mogelijk in fase 2 beschikbaar komen. Het overige deel zal gedekt moeten worden uit algemene middelen. De voorinvestering is nodig voor het proces, onderzoek- en organisatiekosten voor het uitwerken van een addendum actualisatie op het Ontwikkelkader voor fase 2.

### 8. Vervolg

De voorgestelde actualisatie wordt vastgelegd in een addendum voor de benodigde financiële en juridische afspraken en voor het vervolgen van de planologische procedure(s). Deze actualisatie voor fase 2 bevat onder andere het stedenbouwkundig plan (zoals de samenhang tussen bouwvolumes, 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. Uitvoering van de ontwikkelstrategie hangt dan af van de keuzes van individuele grondeigenaren.

Na behandeling van dit voorstel, zal een raadsvoorstel volgen met de uitwerking van de consequenties van dit besluit.



De belangrijkste vervolgstappen zijn bij uitwerking:

- Omgevingsdialoog met de belanghebbenden
- Opzetten nadere uitwerking stedenbouwkundig plan van Ontwikkelkader Havenkwartier fase 2 (al dan niet met beperkt bijgesteld programma en realisatiestrategie)
- Uitzetten van eventuele (milieu-)onderzoeken
- Inzicht krijgen in m.e.r.
- Inzicht krijgen in mogelijkheden vasthouden verworven subsidies
- Uitwerken ontwerp openbare ruimte en haven
- Opstellen (wijziging) omgevingsplan voor fase 2
- Omgevingsdialoog per planologische procedure/bouwplan

9. **Communicatie**

De consequenties van deze besluitvorming zullen verder worden uitgewerkt. We informeren alle belanghebbenden over het besluit van de raad. Hoe groter de belangen, hoe persoonlijker onze communicatie-aanpak zal zijn. De afgelopen jaren heeft deze aanpak zijn vruchten afgeworpen (zoals met ondernemers voor invoering betaald parkeren in Havenkwartier). Deze zo persoonlijk mogelijk aanpak willen we voortzetten.

10. **Bijlagen**

Bijlage A

'Overwegingen ontwikkelscenario's fase 2 Havenkwartier'  
(Corsanr. 25.001474).

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,  
Bijeen in openbare vergadering op 18 februari 2025  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders  
d.d. 21 januari 2025, nr.

**BESLUIT:**

1. opdracht te geven aan het college van B&W voor het uitwerken van een addendum actualisatie Ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2 (op basis van ontwikkelscenario 1 inclusief een uitwerking voorzieningen en samenhang met Galjoenstraat e.o. )
2. € 200.000,- aan voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen en de effecten mee te nemen in de eerste halfjaarrapportage 2025

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 februari 2025

De gemeenteraad,  
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin