

Rijswijk



Ontwikkeling Marimbahallocatie

Uitwerking voorkeursscenario 3, scenario motie
en scenario motie met inpassing kunstwerk

3 februari 2025



Locatie Marimbahal en plangebied ontwikkeling Marimbahallocatie

INHOUD

1. Inleiding

2. Marimbahal en omgeving

3. Bouwvlakken

4. Kwaliteitsverbetering openbare ruimte

5. Uitwerking voorkeursscenario 3

- 5.1 Toelichting voorkeursscenario 3
- 5.2 Ruimtegebruik per bouwlaag
- 5.3 Woonprogramma

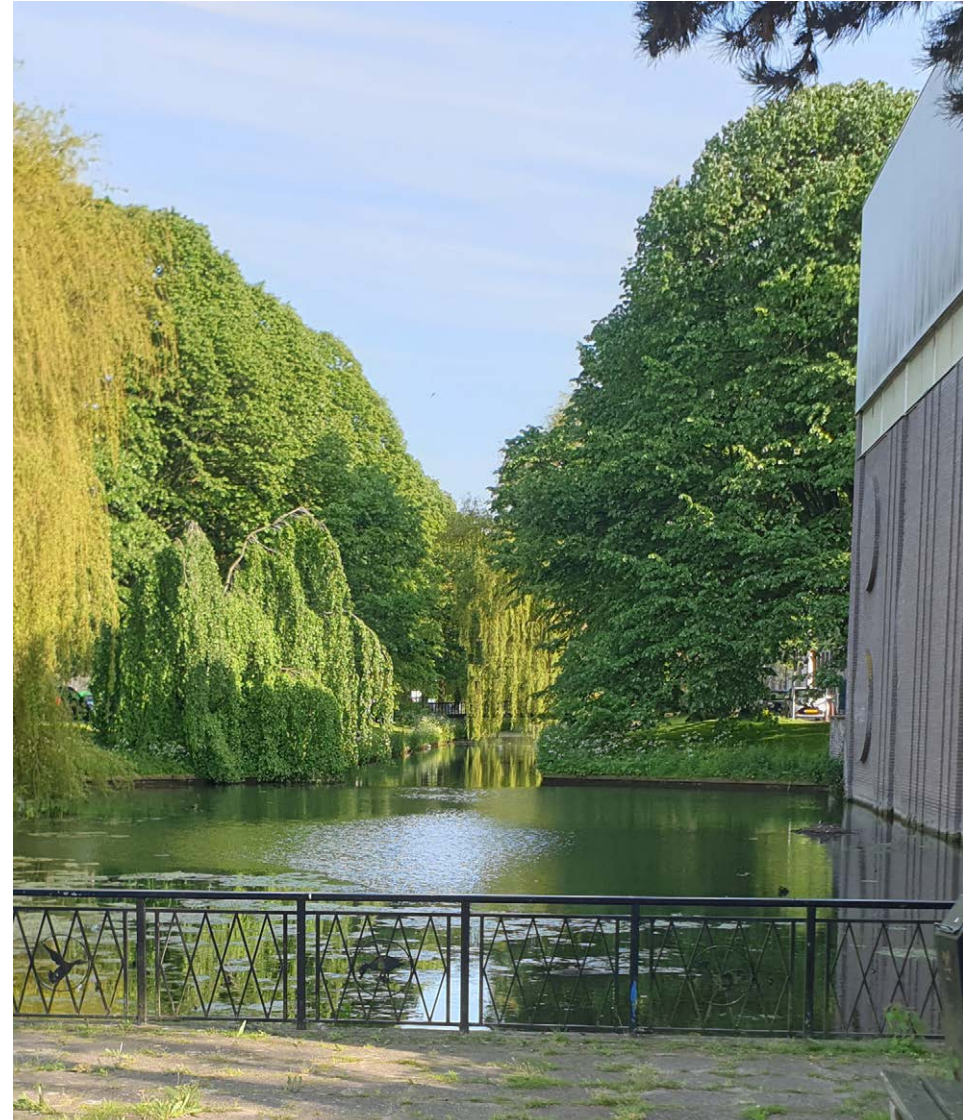
6. Uitwerking scenario motie

- 6.1 Toelichting scenario motie
- 6.2 Ruimtegebruik per bouwlaag
- 6.3 Woonprogramma

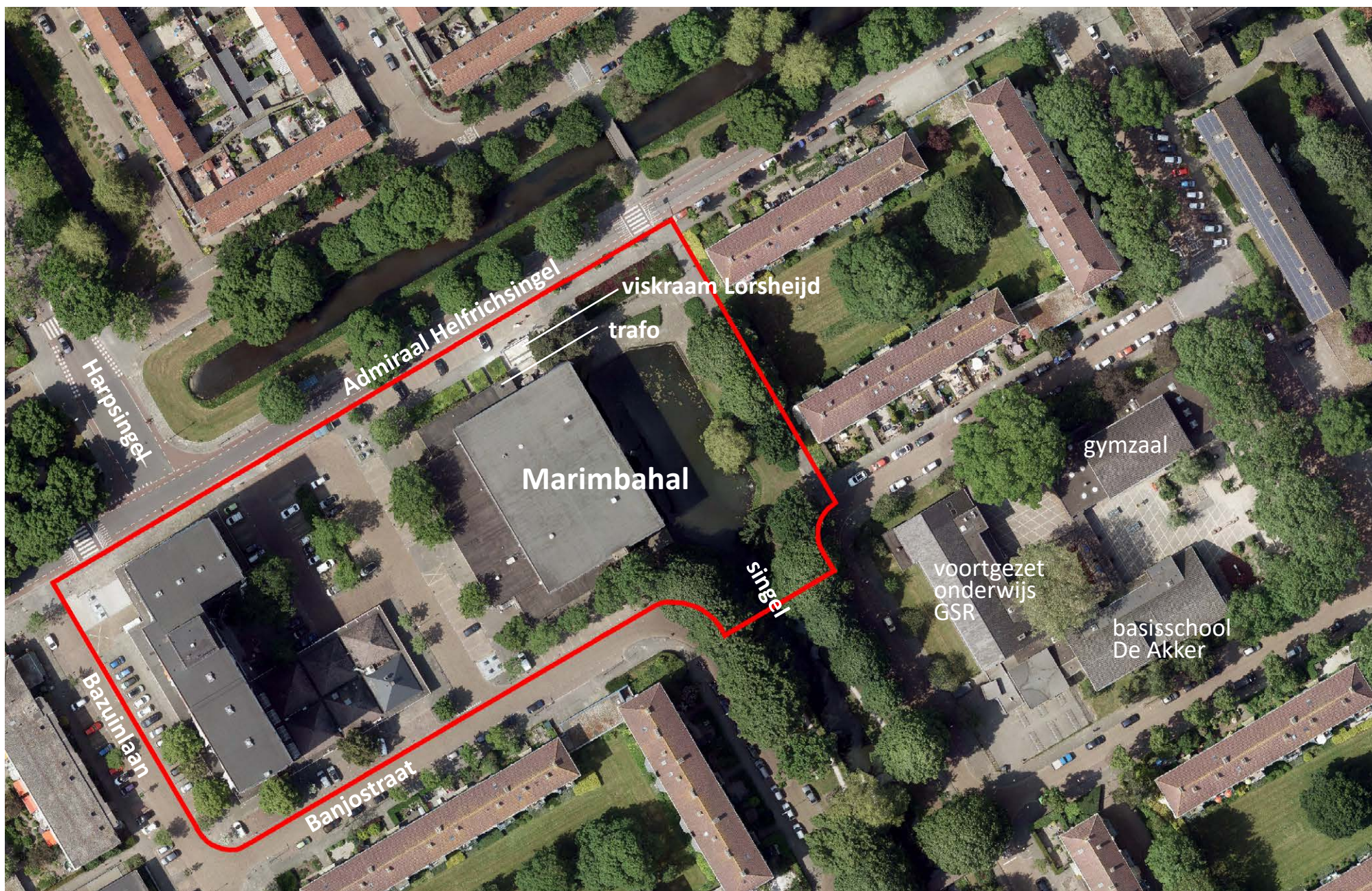
7. Uitwerking scenario motie met inpassing kunstwerk

- 7.1 Toelichting scenario motie met inpassing kunstwerk

Bijlage: Planologisch kader



De te ontwikkelen locatie heeft een mooie ligging aan de singel.



Plangebied ontwikkeling Marimbahallocatie weergegeven op de luchtfoto

1. INLEIDING

Op 30 januari 2024 heeft de raad het college de opdracht gegeven om twee scenario's voor de Marimbahallocatie ruimtelijke en financieel uit te werken: voorkeursscenario 3 en scenario motie. Na vaststelling van de Erfgoednota Rijswijk 2024-2032 in september 2024, breidde de opdracht zich uit met de vraag om ook een scenario motie met inpassing van het kunstwerk, uit te werken. Op deze wijze kan een weloverwogen beslissing worden genomen.

Dit document gaat in op de **ruimtelijke** uitwerking van de drie scenario's. Na het besluit over de herontwikkeling zal een gebiedspaspoort worden opgesteld.

2. MARIMBAHAL EN OMGEVING

De Marimbahal, gebouwd in 1970, staat leeg. De gehele oostgevel van de hal is een kunstwerk, een baksteenmozaïek, van beeldend kunstenaar Theo van Amstel. De mozaïek is vormgegeven in samenhang met een bijbehorend terras aan de singel. De oostgevel staat in het water. De wandelroute langs de singel stopt daardoor nu bij de sporthal, zie afbeelding rechtsonder.

Aan de noordzijde van de Marimbahal ligt de wijkontsluitingsweg, de Admiraal Helfrichsingel. Tevens staat hier een populaire viskraam en een trafohuis waar een deel van de Rijswijkse huishoudens op is aangesloten. Aan de westzijde van de Marimbahal ligt het Waldhoornplein, een voorzieningencluster met een parkeerterrein. De voorzieningen zijn onder andere een snackbar, een buurtsupermarkt en een restaurant.

De Marimbahallocatie wordt herontwikkeld. Op de locatie is een sportaccommodatie gepland, een andere maatschappelijke voorziening (zoals een huisartsenpraktijk) en woningen. Daarnaast wordt in voorkeursscenario 3 en scenario motie een groene verbinding langs het water geambieerd, zodat het gebied meer in verbinding staat met omliggende buurten. In scenario motie met inpassing van het kunstwerk, komt geen rondje singel, maar een groene ruimte tussen bebouwing.



Waldhoornplein met diverse voorzieningen, zoals het restaurant Golden House.



Het kunstwerk van Theo van Amstel. De baksteenmozaïek op de oostgevel met het bijbehorend terras.



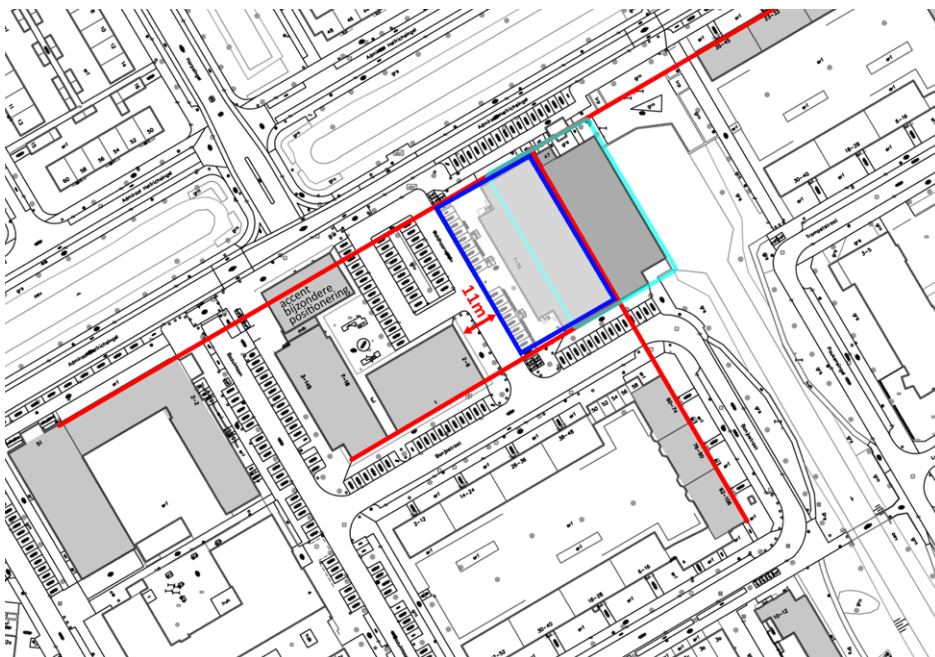
De ontwikkellocatie ligt langs een singelpark. De wandelroute aan de zijde van de Marimbahal, stopt nu bij de sporthal.

3. BOUWVLAKKEN

Het bouwvlak voor voorkeursscenario 3 en scenario motie is bepaald door het doortrekken van rooilijnen van aangrenzende bebouwing, die geen accent zijn (zie donker blauwe contour in afbeelding hieronder). Daardoor krijgt de Admiraal Helfrichsingel een heldere begeleiding en ontstaan er nieuwe zichtrelaties en verbindingen met de omliggende buurten.

Een prettige doorgang van minimaal 11 meter tussen het Chinees Indisch restaurant en het nieuwe multifunctionele gebouw bepaalt de uiterste noordwestgrens in deze twee scenario's van de nieuwbouw.

In scenario motie met de inpassing van het kunstwerk, is het bouwvlak opgeschoven naar het oosten (zie licht blauwe contour in afbeelding hieronder). In dit scenario ontstaan geen nieuwe zichtrelaties tussen de buurten. Het bouwvlak in al de drie scenario's is kleiner dan het huidige bouwvlak van de Marimbahal, omdat in alle scenario's ruimte wordt gecreëerd voor meer groen om onder andere woonkwaliteit te realiseren. Meer bouwvolume ontstaat door de hoogte in te gaan.



Bouwvlakken herontwikkeling Marimbahallocation

4. KWALITEITSVERBETERING OPENBARE RUIMTE

In al de drie scenario's krijgt de publieke ruimte een kwaliteitsverbetering. In de huidige situatie is veel overmaat in parkeerplaatsen. Deze overmaat geeft het gebied de kans om nieuwe functies toe te voegen en om tegelijkertijd de publieke ruimte groener, veiliger en meer uitnodigend te maken.

Om de Admiraal Helfrichsingel veiliger te maken voor fietsers, verandert hier het haaksparkeren naar langsparkeren. Op het Waldhoornplein maken een aantal parkeerplaatsen ruimte voor bredere voetpaden, zodat ook mensen met een kindwagen, rolstoel of met een rollator prettig en veilig door het gebied kunnen lopen.

Het voetpad aan de Admiraal Helfrichsingel gaat begeleid worden met bomen. De straat krijgt hierdoor een fijnere uitstraling en wordt minder heet op warme dagen. Ook op het Waldhoornplein zelf komen meer hagen, struiken en bomen: meer allure, meer koelte, goed voor het opvangen van regenwater, goed voor de stadsnatuur en maakt het plein prettiger om er te verblijven.

Het bouwvlak voor de nieuwbouw in voorkeursscenario 3 en scenario motie ligt meer naar het westen dan de huidige Marimbahal, om de relatie tussen de buurten te versterken en bewoners de mogelijkheid te geven om een mooie wandeling in groen, langs de singel, te maken. In de nieuwe parkstrook wordt tevens een natuurvriendelijke oever aangelegd (goed voor de biodiversiteit en regenwateropvang).

In scenario motie met de inpassing van het kunstwerk, is het kunstwerk behouden en vervalt dus het rondje singel. In dit scenario ontstaat een groene ruimte tussen de bestaande bebouwing (het restaurant) en de nieuwbouw, zie pagina 15.

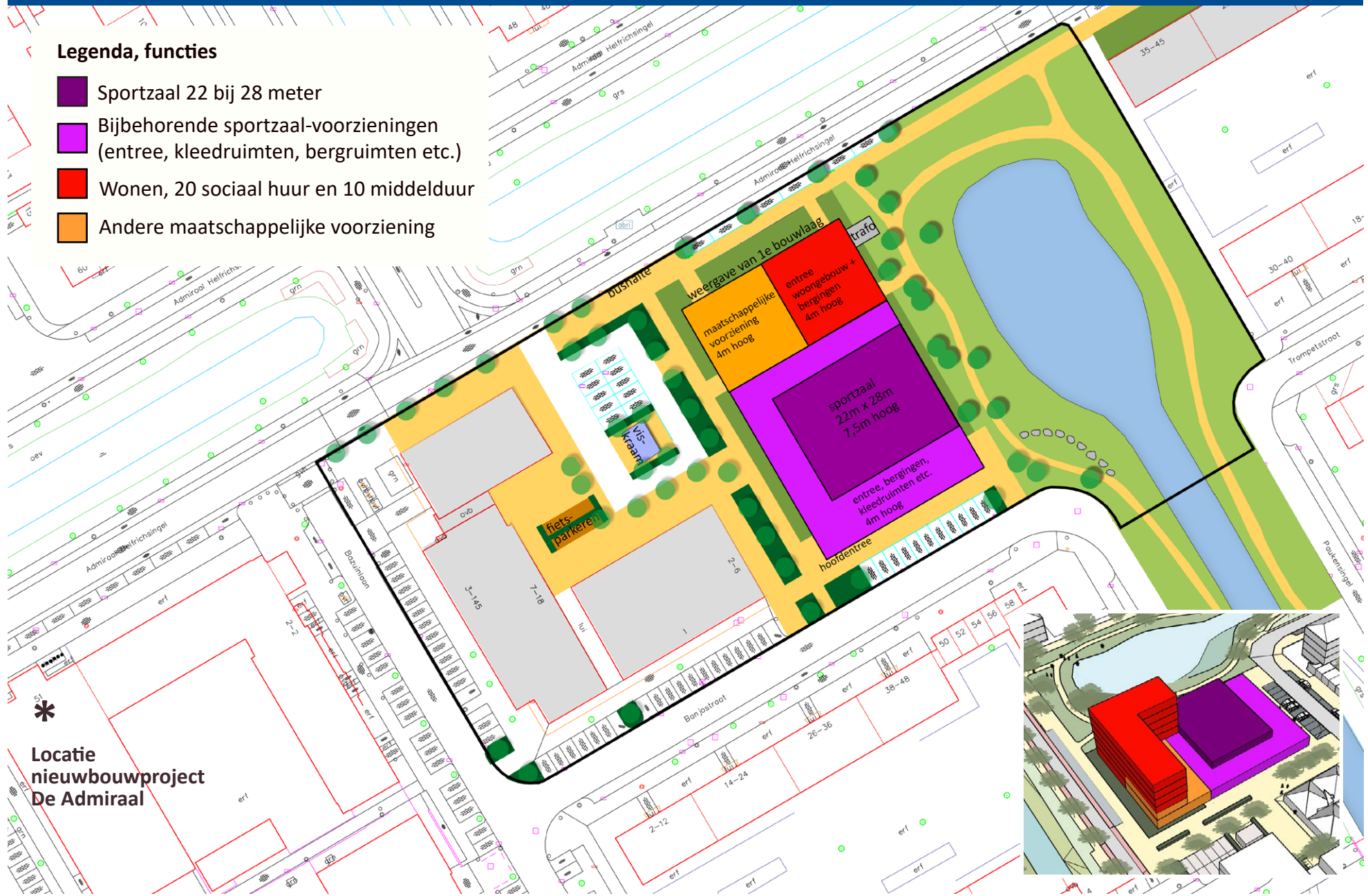
De huidige viskraam kan centraal op het Waldhoornplein komen, zodat het plein extra levendigheid krijgt. Het plein waar mensen elkaar kunnen treffen, met een visje. De exacte locatie wordt nog met de eigenaar van de viskraam bepaald. Meerdere opties zijn mogelijk.

De bestaande bomen in de Banjostraat krijgen grotere boomspiegels. De bomen worden daardoor gezonder, groter en gaan minder beheer vragen.

5. UITWERKING VOORKEURSCENARIO 3

Legenda, functies

- Sportzaal 22 bij 28 meter
- Bijbehorende sportzaal-voorzieningen (entree, kleedruimten, bergruimten etc.)
- Wonen, 20 sociaal huur en 10 middelduur
- Andere maatschappelijke voorziening



*
Locatie
nieuwbouwproject
De Admiraal

5. UITWERKING VORKEURSSCENARIO 3

5.1 Toelichting voorkeursscenario 3

Het voorkeursscenario 3 betreft een multifunctioneel gebouw met de volgende functies (zie ook afbeelding hiernaast met de verschillende functies in kleuren):

- Een sportzaal van 22 bij 28 meter met bijbehorende ruimten zoals kleedkamers en bergingen voor toestellen;
- Een andere maatschappelijke voorziening, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpost of een activiteitscentrum;
- Wonen. Met op de begane grond de entree met een trappenhuis en lift en een gezamenlijk berging voor fietsen, scootmobiel etc. De woningen zelf bevinden zich op de verdiepingen, 20 sociale huurwoningen en 10 middeldure woningen.

Voor de leefbaarheid van de buurt is het van belang dat de herontwikkeling samengaat met een kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte. Voor omwonenden en voor de nieuwe bewoners van het gebied.

In de huidige situatie is er een overschot aan autoparkeerplaatsen. Dit overschot maakt het mogelijk dat er in dezelfde publieke ruimte voldoende ruimte beschikbaar is voor vergroening, 30 nieuwe woningen in zes bouwlagen, een sportzaal en andere maatschappelijke voorzieningen.

Zes dagen per week zal het parkeren in dit scenario probleemloos verlopen. Op zaterdag daarentegen zal er echter sprake zijn van parkeeroverlast, door onder andere bezoekers van Bogaard stadscentrum, die hier gratis parkeren. De piek op de zaterdag kan worden voorkomen door betaald parkeren uit te breiden in lijn met de ambities in de kadernota.

Het hogere woonvolume van zes bouwlagen, staat aan de straatzijde en begeleidt de Admiraal Helfrichsingel. Ruimtelijk is een zevende bouwlaag voorstelbaar. De Admiraal, een nieuwe ontwikkeling aan de Admiraal Helfrichsingel (zie afbeelding rechts) wordt immers ook zeven bouwlagen hoog. Van belang is dat het bestaande woongebouw op het eindpunt van de Harpsingel, duidelijk een hoogte-accent blijft en De Admiraal en herontwikkeling Marimbahallocatie duidelijk lager zijn, dus ook niet hoger dan

zeven bouwlagen.

De uitwerking van voorkeursscenario 3 heeft een bouwhoogte van zes lagen, omdat zeven lagen meer parkeeroverlast veroorzaakt en minder ruimte biedt om te vergroenen.

Aanvullend aandachtspunt: wanneer op deze locatie een sportzaal komt, kunnen de scholen, de Akker en GSR, die op ca. 100 meter afstand van de Marimbahallocatie staan, hier gebruik van maken. Een mogelijkheid is dan, dat op de locatie van de huidige gymzaal van deze scholen (met een voetprint van ca. 660m²) een maatschappelijke voorziening komt, bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk met entree en ramen aan de straatzijde en dichte wanden aan de schoolpleinzijde.

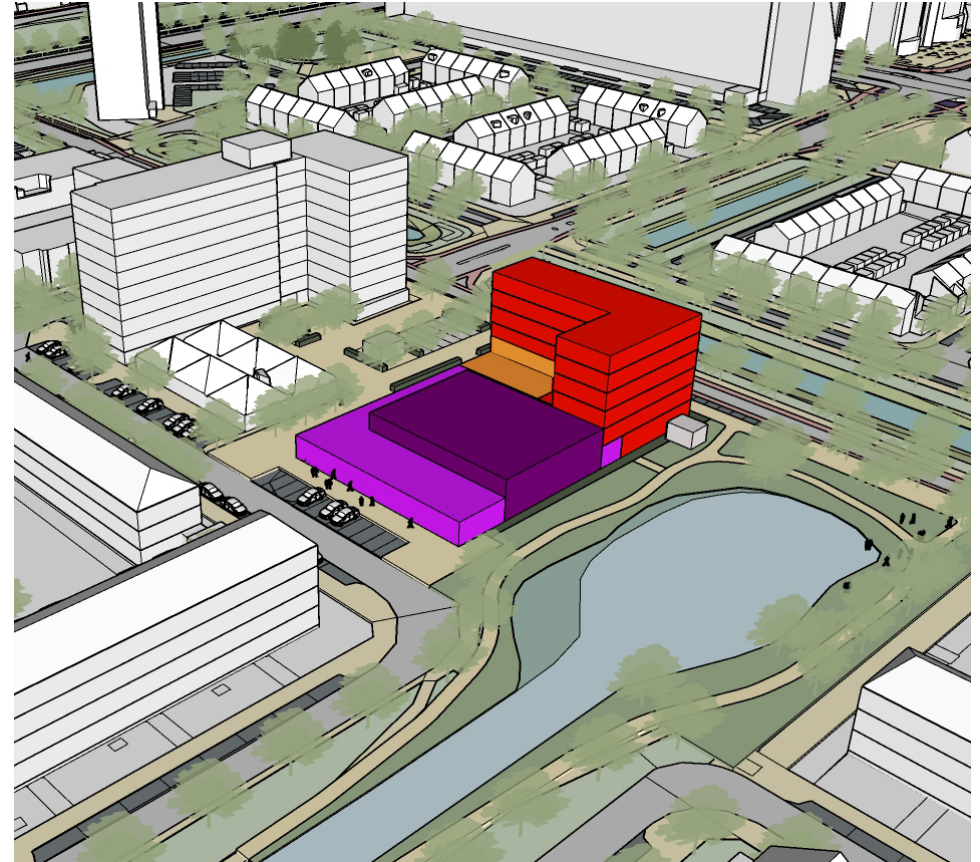
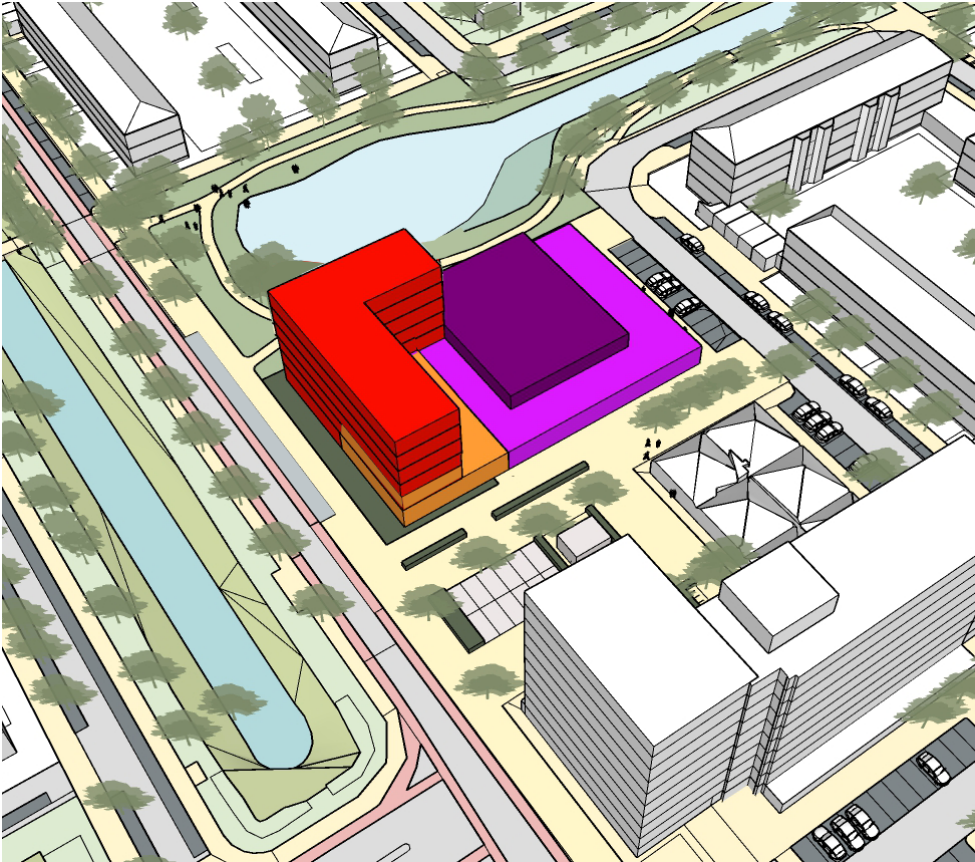
De ruimte voor de maatschappelijke voorziening, die dan vrijkomt in het voorkeursscenario 3, kan dan een andere functie krijgen, bijvoorbeeld wonen of een buurthuiskamer. De sportzaal op de Marimbahallocatie zal wel eerst moeten worden gebouwd, voordat de locatie van de gymzaal een andere functie kan krijgen.



Bouwplan De Admiraal, met zeven bouwlagen

5. UITWERKING VOORKEURSCENARIO 3

3D impressies met in kleuren de functie aangegeven.

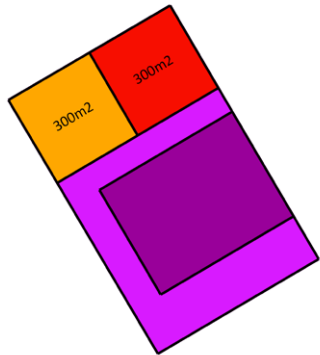


Legenda, functies

-  Sportzaal, van 22 bij 28 meter
-  Bijbehorende sportzaal-voorzieningen (entree, kleedruimten, bergruimten etc.)
-  Wonen, 20 sociale huur en 10 middelduur
-  Andere maatschappelijke voorziening

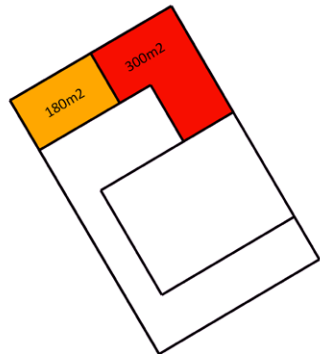
5. UITWERKING VOORKEURSSCENARIO 3

5.2 Ruimtegebruik per bouwlaag (getallen zijn circa maten)



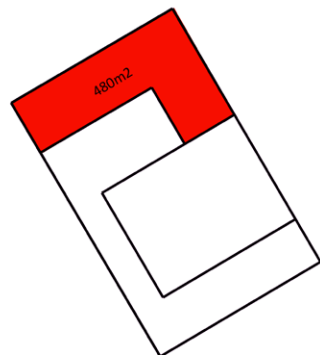
Eerste bouwlaag

- 1200m2** sportzaal van 22 bij 28 meter met bijbehorende voorzieningen zoals berging, kleedruimten, entree etc.
- 300m2** wonen (entree en bergingen)
- 300m2** maatschappelijke voorziening



Tweede bouwlaag

- 300m2** wonen
- 180m2** maatschappelijke voorziening



Derde tot en met zesde bouwlaag

- 480m2** wonen

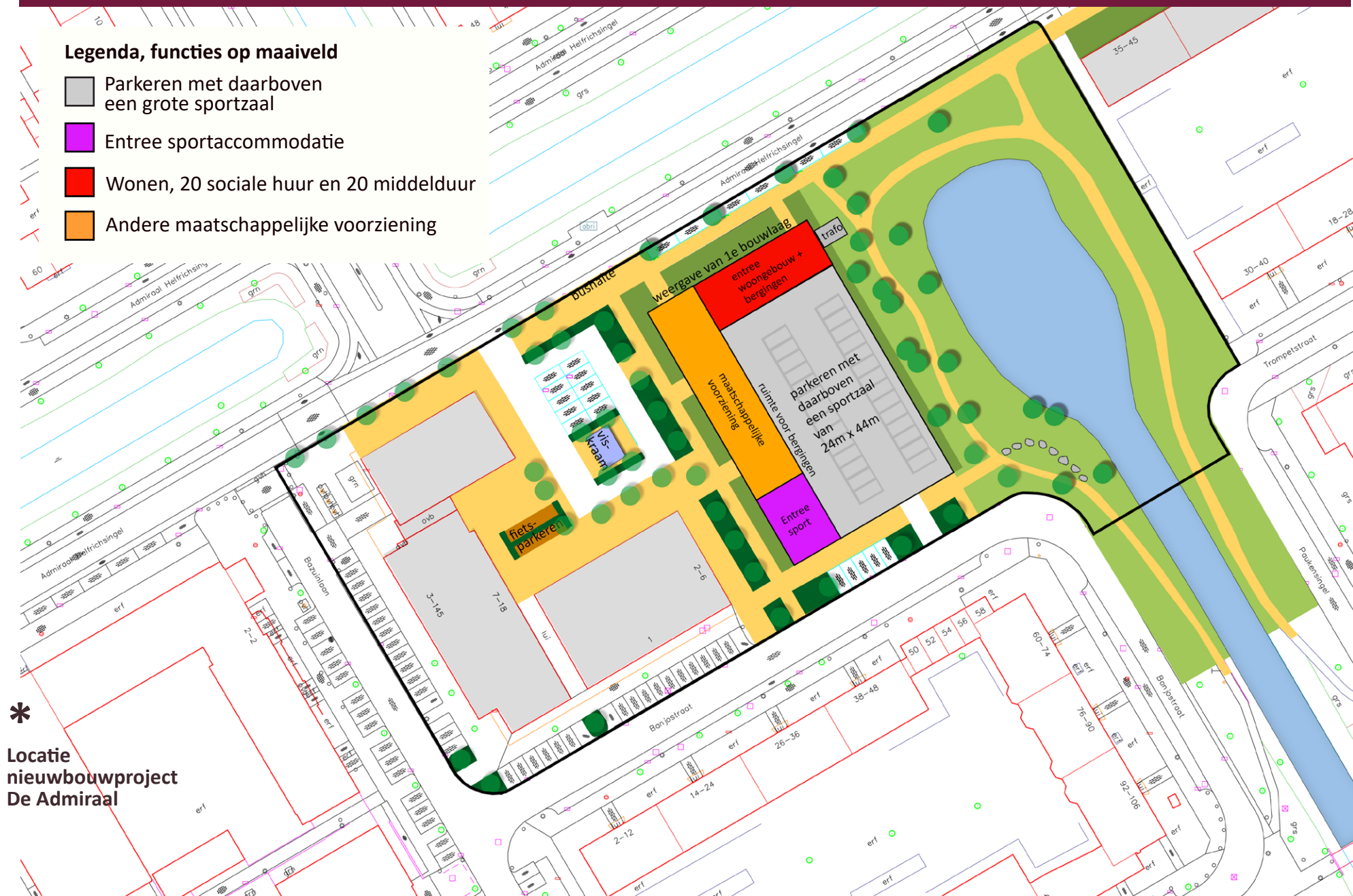
5.3 Woonprogramma voorkeursscenario 3

Het woongebouw van zes bouwlagen hoog, biedt ruimte aan 20 sociale huurwoningen en 10 middeldure woningen.

6. UITWERKING SCENARIO MOTIE

Legenda, functies op maaiveld

-  Parkeren met daarboven een grote sportzaal
-  Entree sportaccommodatie
-  Wonen, 20 sociale huur en 20 middelduur
-  Andere maatschappelijke voorziening



**Locatie
nieuwbouwproject
De Admiraal**

6. UITWERKING SCENARIO MOTIE

6.1 Toelichting scenario motie (met vergrote sportzaal, meer een sporthal)

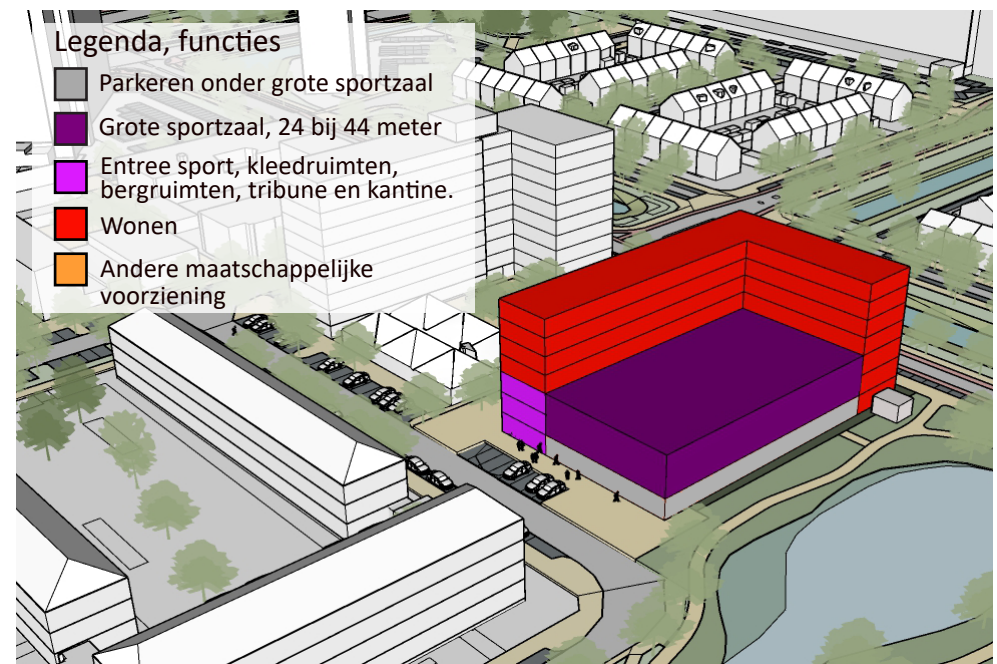
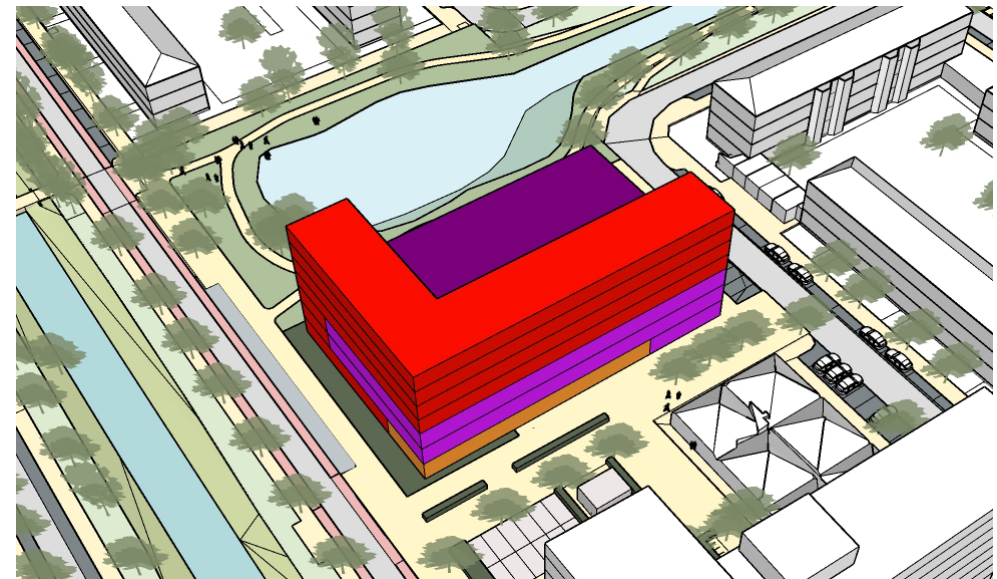
Scenario motie betreft een multifunctioneel gebouw met de volgende functies (zie ook het 3D model rechts hiernaast met de verschillende functies in kleuren):

- Een grote sportzaal van 24 bij 44 meter (meer een sporthal) met bijbehorende ruimten, zoals kleedkamers en bergingen voor toestellen;
- Een tribune en een kantine voor ca. 200 mensen op de 3e bouwlaag;
- Een andere maatschappelijke voorziening op de begane grond, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpost of een activiteitscentrum;
- Wonen. Op de begane grond bevindt zich de entree naar de woningen met lift, trappenhuis en een gezamenlijke berging voor fietsen en scootmobiel. De woningen zelf bevinden zich op de verdiepingen, 20 sociale huurwoningen en 20 middeldure woningen.
- Op de begane grond, de entree naar de sportaccommodatie, met lift en trappenhuis;
- Gebouwd parkeren op maaiveld;

Door de capaciteit van de vergrote sportzaal, waar veel spelers tegelijk aanwezig kunnen zijn en de aanwezigheid van een tribune, is in dit scenario extra parkeerruimte nodig. Daarom komt er een parkeergebouw, met daarboven de vergrote sportzaal. Tevens is de wens er om in dit scenario meer middeldure woningen te realiseren, zodat de hogere investeringskosten voor de vergrote sportzaal met tribune deels gecompenseerd kunnen worden.

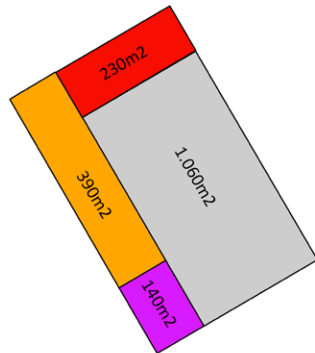
Dit scenario met het beoogde programma kan alleen als parkeren gereguleerd wordt. Blijft het vergunningsvrij parkeren, dan zullen de nieuwe bewoners hun auto in de openbare ruimte zetten, in plaats van in het parkeergebouw. Waardoor, ook op andere dagen dan op de zaterdag, parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. (Doordat dit gebied nog vergunningsvrij parkeren is, is er op zaterdag parkeeroverlast door bezoekers van onder andere Bogaard stadscentrum.)

Het hogere volume staat ook in dit scenario aan de Admiraal Helfrichsingel, ter begeleiding van de wijkontsluitingsweg.



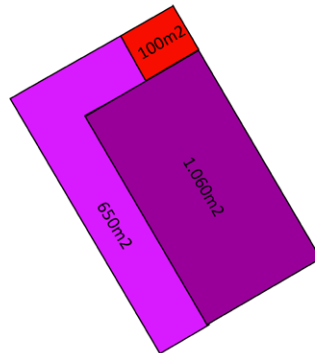
6. UITWERKING SCENARIO MOTIE

6.2 Ruimtegebruik per bouwlaag (getallen zijn circa maten).



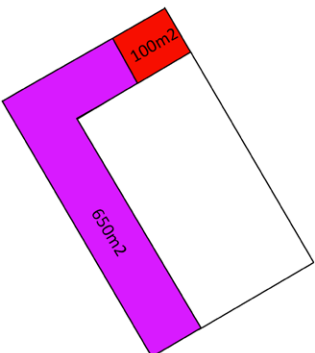
Eerste bouwlaag

- 1.060m² parkeren en bergingen
- 140m² entree sportzaal met lift en trappenhuis
- 230m² wonen (entree en bergingen)
- 390m² maatschappelijke voorziening



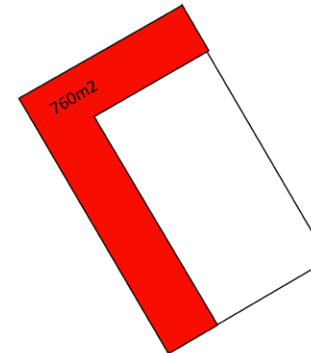
Tweede bouwlaag

- 1.060m² sportzaal groot (24 bij 44 meter)
- 650m² bij sportzaal bijbehorende voorzieningen zoals lift, trappenhuis, bergingen, kleedruimten
- 100m² wonen (trappenhuis en lift)



Derde bouwlaag

- 650m² o.a. kantine en tribune sportzaal
- 100m² wonen (trappenhuis en lift)



Vierde tot en met zevende bouwlaag

- 760m² wonen

6.3 Woonprogramma scenario motie

Het woongebouw in scenario motie is zeven bouwlagen hoog en biedt ruimte aan 20 sociale huurwoningen en aan 20 middeldure woningen.



Referentie: Buitenhof in Delft met wonen boven de sportaccommodatie

7. UITWERKING SCENARIO MOTIE MET INPASSING KUNSTWERK

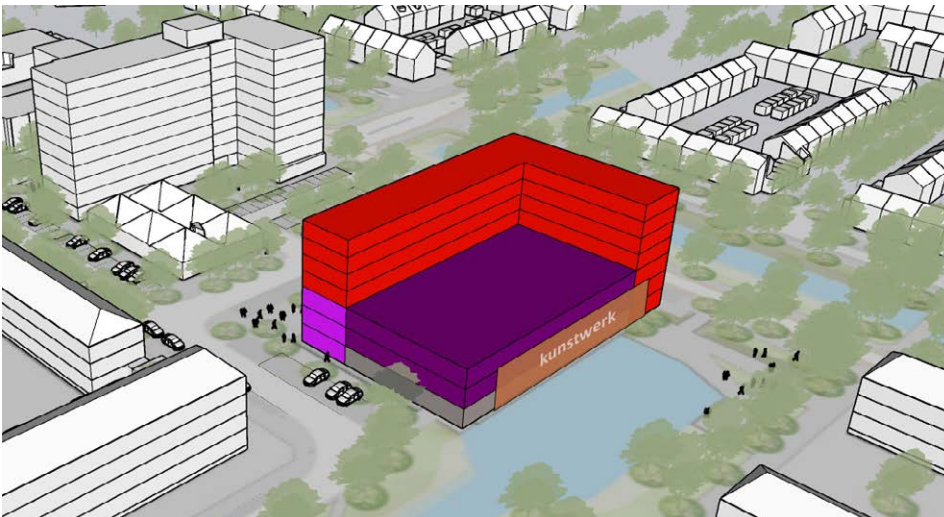
7.1 Toelichting scenario motie met inpassing kunstwerk

Scenario motie met de inpassing van het kunstwerk, betreft scenario motie, dat op de locatie van de Marimbahal staat. Dit maakt het mogelijk om het originele kunstwerk van Theo van Amstel op de huidige plek te behouden. Het kunstwerk staat dan op de achtergevel van de parkeergarage, van de vergrote sportzaal en op een klein gedeelte van het woonblok (zie afbeelding hieronder).

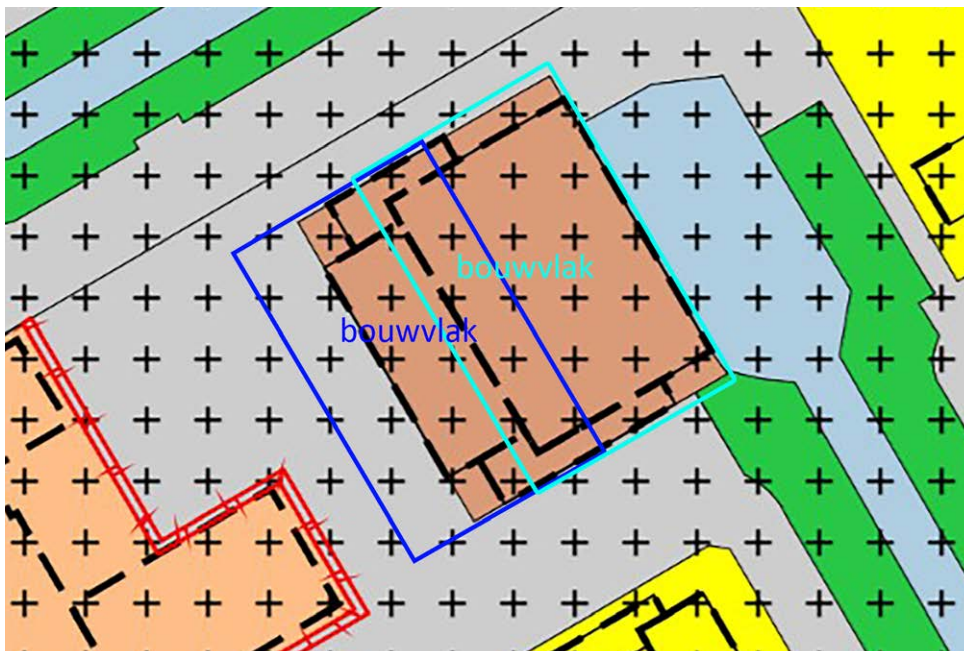
In scenario motie met inpassing kunstwerk blijven verbeterkansen onbenut, zoals het rondje singel met aansluiting op het bestaande wandelnetwerk en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Bovendien is het in dit scenario onmogelijk om lange nieuwe zichtlijnen te creëren, die onder andere de locatie uit haar isolement haalt. De sociale cohesie wordt in dit scenario maar beperkt versterkt.

Wel is in dit scenario ruimte om tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw groen te realiseren en wordt het bestaande kunstwerk, dat identiteit aan de plek geeft, behouden.

De aanwezige trafo zal in dit scenario moeten worden verplaatst.



BIJLAGE: PLANOLOGISCH KADER



Uitsnede omgevingsplan: Bestemmingsplan Muziekbuilt.
blauw = bouwvlak van voorkeursscenario 3 en van scenario motie
licht blauw = bouwvlak van scenario motie met inpassing kunstwerk

Geldende planregels

Op de planlocatie zijn 'Bestemmingsplan Muziekbuilt', 'Paraplubestemmingsplan wonen Rijswijk' en 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk' onder het omgevingsplan van rechtswege van toepassing. In de beoogde bouwvlakken liggen op de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer – 3' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Afwijking omgevingsplan

- De sportzaal en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan onder de bestemming 'Maatschappelijk' maar niet ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – 3'.

- Wonen is op deze locatie niet toegestaan.
- De beoogde locaties vallen buiten het bestaande bouwvlak.
- De maximale hoogtematen worden op verschillende plekken overschreden, met name bij het woongedeelte aan de noordzijde.

Juridisch-planologisch instrument

Het voorkeursinstrument voor het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling is de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Met deze procedure, waarvoor het college bevoegd gezag is, maar de raad in dit geval adviesrecht heeft, worden de planologische mogelijkheden op de locatie uitgebreid ten behoeven van een specifieke ontwikkeling. Bij een BOPA hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt aangetoond. Hierbij is tevens aandacht voor de verschillende omgevingsaspecten die een rol spelen op deze plek.

Colofon

Team Vastgoed en Team Ruimte

Samenstelling: Jelle Offringa, Sunaina Bhoendie, Timo Broos, Ruben Kolfers, Rik Geval en Nanda Sluijsmans

Versie: 3 februari 2025

