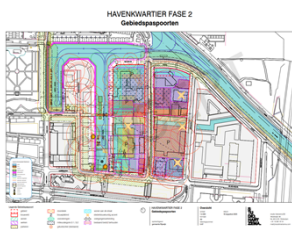


Addendum Ontwikkeldkader Havenkwartier



oktober 2025

Inhoudsopgave

Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier.....	1
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	5
2. Samenvatting Ontwikkelkader	6
2.1 Visie en ambitie.....	6
2.2 Ruimtelijke inrichting	6
3. Doorgezette kaders voor fase 2	8
4. Aanvullende (beleids-)ontwikkelingen	10
5. Ontwerp openbare ruimte en haven	12
5.1 Schetsontwerp Openbare ruimte	12
5.2 Schetsontwerp Haven	14
6. Gebiedspaspoorten	16
6.1 Voorbereidingsbesluit.....	16
6.2 Uitleg werking kwadranten	16
6.3 Totaal Havenkwartier	22
7. Aanvullende kaders, fase 2	23
7.1 Geluid.....	23
7.2 Financiële uitvoerbaarheid	23
8. Samenwerking en vervolg	25
8.1 Aanpak en resultaat	25
8.2 Borging.....	25
8.3 Vervolg	25
BIJLAGEN	26

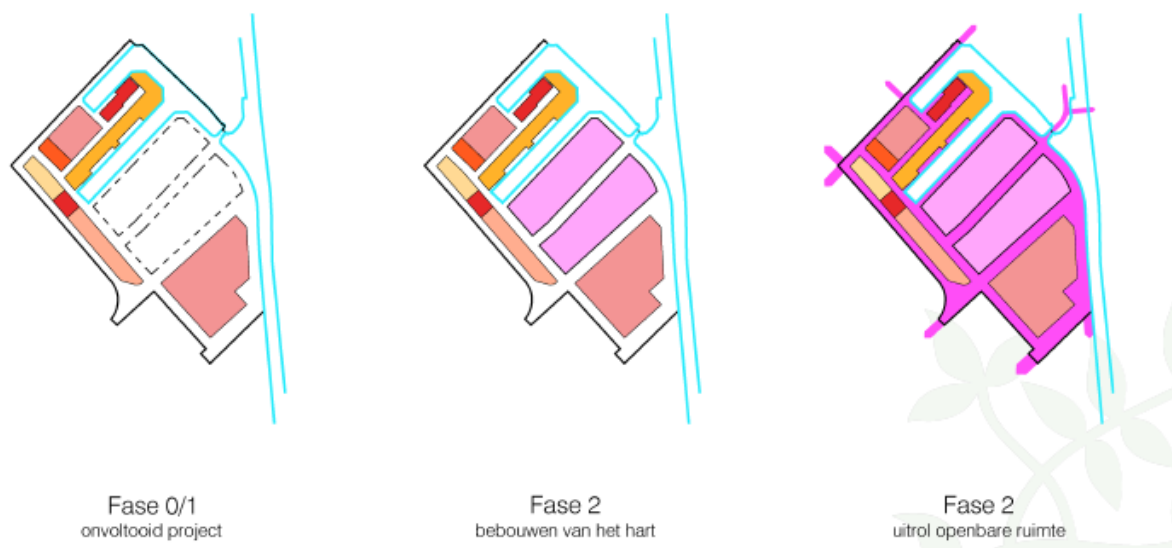
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 maart 2021 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader Havenkwartier (RV 21-007) (hierna ook: het Ontwikkelkader) vastgesteld. Dit kader geeft richting aan de transformatie van het noordelijke deel van de Plaspoelpolder; het Havenkwartier. Dit verouderde deel van het bedrijventerrein verkleurt naar een werk-woongebied rond de haven. Het Ontwikkelkader bevat ruimtelijke en programmatische richtlijnen voor de ontwikkeling van het plangebied.

In het Ontwikkelkader is het plangebied opgeknipt in drie fasen; de pioniersfase (fase 0), de sloop/nieuwbouwfase van leegstaande kantoren aan de buitenranden (fase 1) en het middengebied grenzend aan weerszijde van de Steenplaetsstraat (fase 2).

Dit addendum is een aanscherping en actualisatie op het Ontwikkelkader en biedt een nadere uitwerking en hernieuwde kaders voor fase 2. Veel uitgangspunten uit het Ontwikkelkader, zoals het bouwplafond en de stimuleringsregeling openbare ruimte, blijven gelden. Dit addendum is een nadere uitwerking en zorgt ervoor dat te allen tijde er een goed samenhangend gebied kan ontstaan. Het addendum behelst tevens de gebiedspaspoorten voor fase 2 en het schetsontwerp van de openbare ruimte en de haven. Hiervoor zijn, in participatie met belanghebbenden (bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en vooroverlegpartners) gebiedspaspoorten opgesteld en de schetsontwerpen besproken. De nadruk ligt op een optimale programmatische en ruimtelijke invulling van de bestaande bedrijvigheid met de toevoeging van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen én de verbinding met de ontwikkelingen in en om het Havenkwartier. Voor de daadwerkelijke uitvoering zullen marktpartijen de uitvoering ter hand moeten willen nemen.



Figuur 1 : fase 2, openbare ruimte en haven

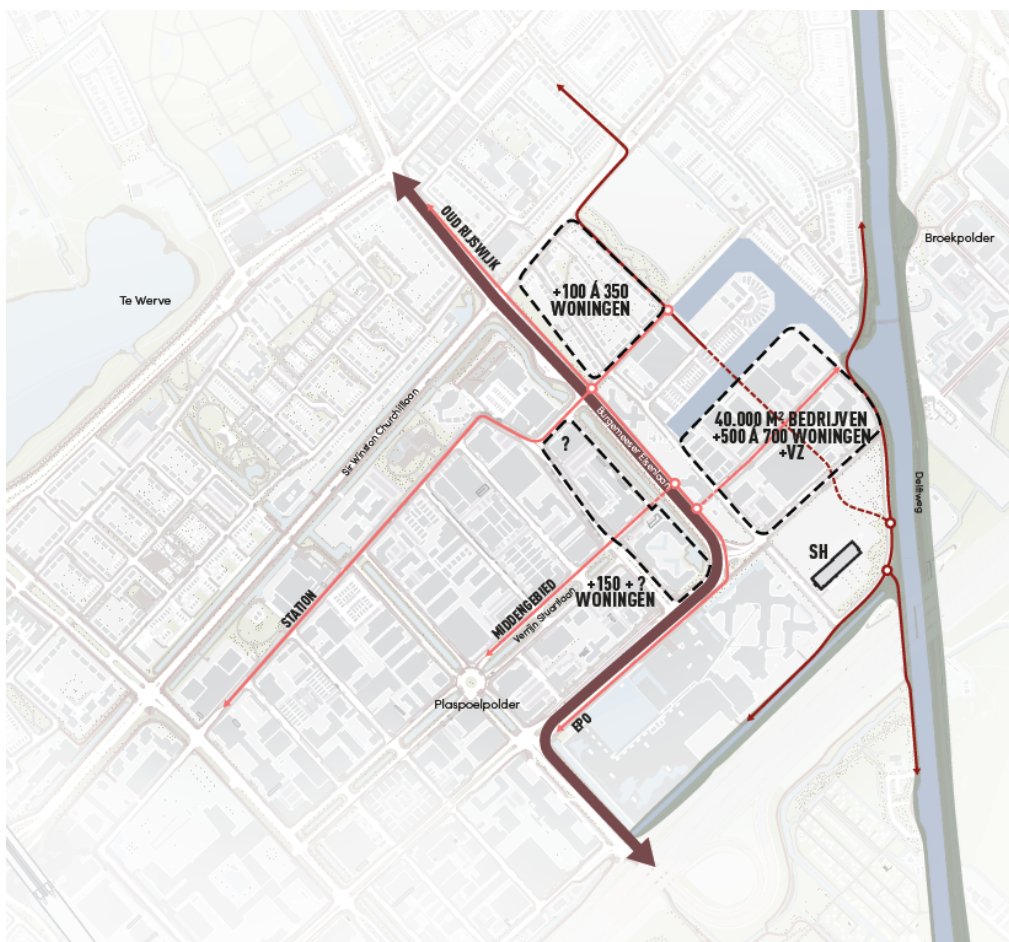
Dit document schetst de wijzigingen en aanvullingen voor fase 2 op het vastgestelde Ontwikkelkader. Voor initiatiefnemers in fase 2 gelden het Ontwikkelkader en het addendum als uitgangspunt voor hun planvoornemens. In de raadsvergadering van 18 februari (RV 25 008) is een amendement aangenomen dat vraagt een uitwerking op basis van twee scenario's met maximaal 500-700 toe te voegen woningen, het toevoegen van voorzieningen en het behoud van bedrijfsruimte om te zorgen dat het gebied met de juiste verwachte kwaliteit kan worden getransformeerd (Amendement "Neem scenario 4 mee bij de Actualisatie ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2").

Dit addendum beschrijft de nadere uitwerking van gebiedspaspoorten per kwadrant. Het uitgangspunt is dat alleen in overleg met de burens binnen een kwadrant tot een ontwerpvoorstel kan worden gekomen. Zittende bedrijven kunnen daardoor gegarandeerd blijven en nieuwe ontwikkelingen moeten zich daarop aanpassen. Met deze gebiedspaspoorten is ruimte voor ca. 3.800 m² meer werken en maximaal 289 woningen meer dan in het Ontwikkelkader was voorzien. Van het totaal

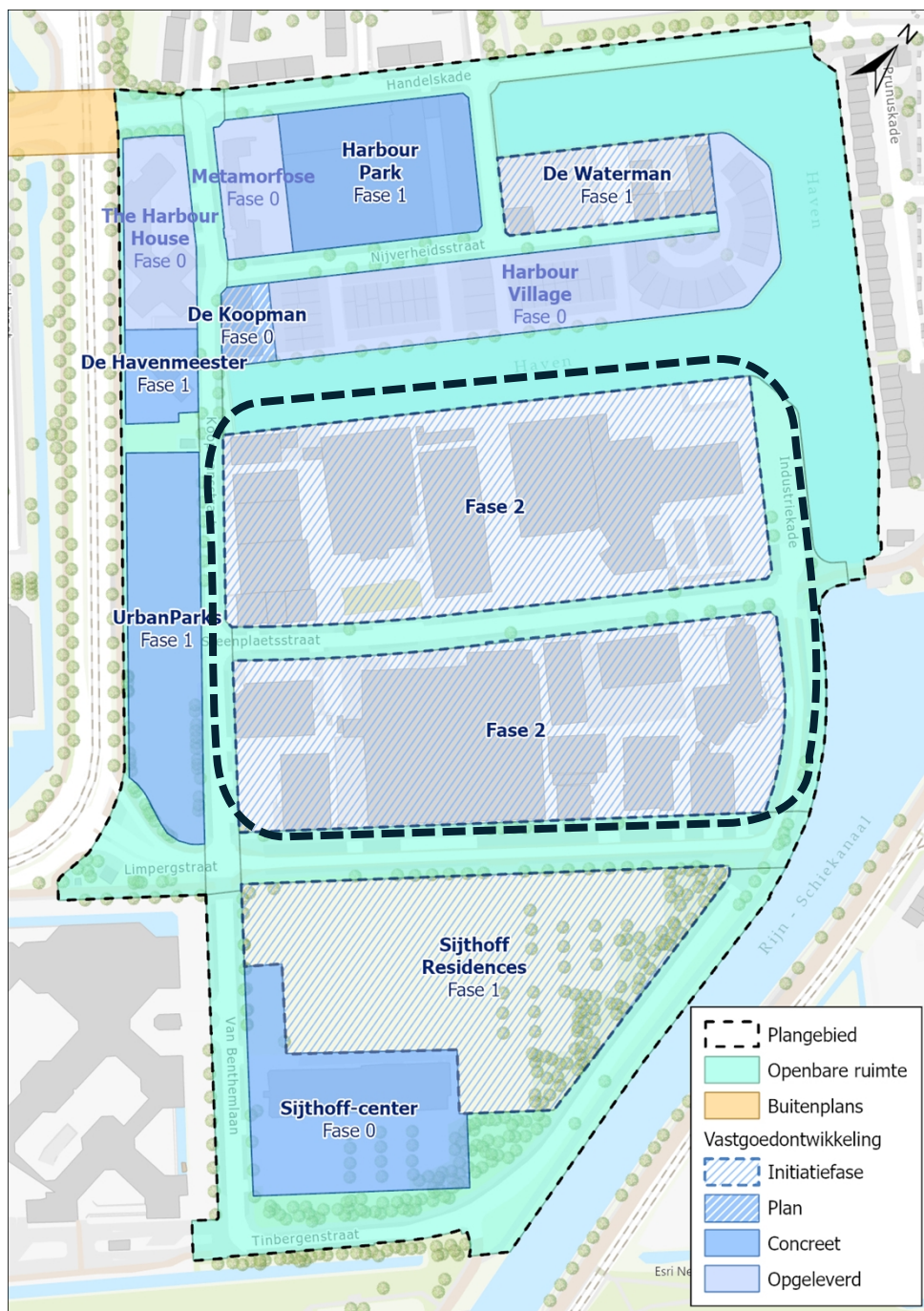
aantal woningen in fase 2 is 33% sociale huur en 33% middelduur (conform de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2024 d.d. 11 december 2024). De openbare ruimte (in straten en in water) zal worden vergroend en er komt ruimte voor ontmoeten en verblijven. Dit staat beschreven in dit stuk en de bijbehorende bijlagen.

In het kader van het amendement is ook gekeken naar de samenhang tussen de verschillende projecten en gebieden in de zone rond de Burgemeester Elsenlaan (figuur 2). Er is nader gekeken naar de verkeersafwikkeling op de Burgemeester Elsenlaan en eventuele milieueffecten vanuit de mer-procedure. Het inzicht is dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld (zie bijlage 5 – ter informatie). Ook is gekeken naar kansen, zoals het versterken van langzaam verkeersverbindingen en ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang. Deze worden nader onderzocht en komen bij iedere ontwikkeling (Fase 2, Galjoenstraat e.o., en de Bordewijkzone) in afzonderlijke voorstellen en besluitvormingsmomenten terug.

Het gebied van fase 2 Havenkwartier (waar dit addendum op ziet) wordt begrensd door de Prunuskade, Handelskade, Burgemeester Elsenlaan, Limpergstraat en het Jaagpad, en ligt nabij de A4 en het kanaal De Vliet, zie figuur 3.



Figuur 2: samenhang ontwikkelingen Burgemeester Elsenlaan



Figuur 3: Plangrenskaart Havenkwartier

1.2 Leeswijzer

In dit addendum Ontwikkeldkader Havenkwartier komt achtereenvolgens aanbod:

- Samenvatting Ontwikkeldkader
- Doorgezette kaders voor fase 2
- Aanvullende ontwikkelingen
- Ontwerp openbare ruimte
- Ontwerp haven
- Gebiedspaspoorten
- Aanvullende kaders voor fase 2
- Samenwerking en vervolg

2. Samenvatting Ontwikkelder

In dit hoofdstuk wordt kort een samenvatting gegeven van het Ontwikkelder Havenkwartier (RV 21 007). Het gehele Ontwikkelder met alle bijbehorende bijlagen blijft onverminderd van kracht, behoudens de wijzigingen die door het addendum worden aangebracht.

2.1 Visie en ambitie

De ambitie is om het Havenkwartier te ontwikkelen van een bedrijvenlocatie met veel leegstand tot een aantrekkelijke duurzame, gemengde wijk mét een aantrekkelijke leefomgeving. Het gebied krijgt een stedelijk karakter met ruimte voor bedrijvigheid, woningen en voorzieningen aan het water. Daarbij staan duurzaamheid en klimaatadaptatie centraal.

2.2 Ruimtelijke inrichting

2.2.1 Gemengd gebruik

Het gebied combineert werken, wonen en recreëren in een dynamische mix, met behoud van bestaande bedrijvigheid en toevoeging van wonen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De bestemming "Gemengd" benadrukt dat het geen rustig woongebied is, maar een werk-woon omgeving. Het Ontwikkelder benadrukt het belang van maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidscentra en sportfaciliteiten. Deze worden geïntegreerd in de plinten van gebouwen, om zo een inclusieve en leefbare wijk te creëren.

2.2.2 Openbare ruimte

De haven vormt het centrale element, de drager van het gebied, met focus op toegankelijkheid en recreatie. Groene zones tussen gebouwen en waterrijke gebieden zullen een klimaatadaptieve leefomgeving bieden, inclusief een fietsroute langs De Vliet richting Delft. De doorsteek door het Havenkwartier is een voetgangersverbinding van De Vliet naar oud-Rijswijk.

2.2.3 Bebouwing

De architectuur krijgt een variatie in bouwhoogtes afgestemd op de omgeving. Hogere bouwaccenten langs de A4 en de Vliet dragen bij aan een iconische skyline, terwijl plinten worden ingericht met levendige functies zoals bedrijvigheid, voorzieningen en horeca. De combinatie van bestaande en nieuwe gebouwen zorgt voor een harmonieuze integratie van oud en nieuw.

2.2.4 Duurzaamheid

Het Havenkwartier wordt klimaatadaptief ingericht met groene ontmoetingsplekken, extra waterberging en energiezuinige gebouwen. Klimaatmaatregelen als groene daken, vertraagde waterafvoer en hittestressbestendige ontwerpen maken de wijk leefbaar, duurzaam en toekomstbestendig.

2.2.5 Mobiliteit

Het Havenkwartier moet goed bereikbaar en verbonden blijven met de omgeving. Bedrijven hebben hier een strategische positie ten opzichte van onder andere de A4. De toepassing en optimaliseren van intelligente verkeersregelinstallaties (iVri's) helpen de doorstroming. Het gebied zal ook beter worden verbonden met de omgeving voor voetgangers en fietsers, onder andere door de aanleg van een brug over de haven richting oud- Rijswijk en de verbetering van de recreatieve route langs het Jaagpad naar Delft.

2.2.6 Stadsbeheer

Voor het Havenkwartier is een integrale en samenhangende aanpak vereist voor het beheer, de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. Hierbij staat het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving centraal. Het creëren van een veilige, toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimte vormt een belangrijk uitgangspunt. De beperkte beschikbare ruimte, zowel bovengronds als

ondergronds —waar veel kabels en leidingen aanwezig zijn— vraagt om slimme en efficiënte oplossingen, onder andere voor afvalinzameling en logistiek.

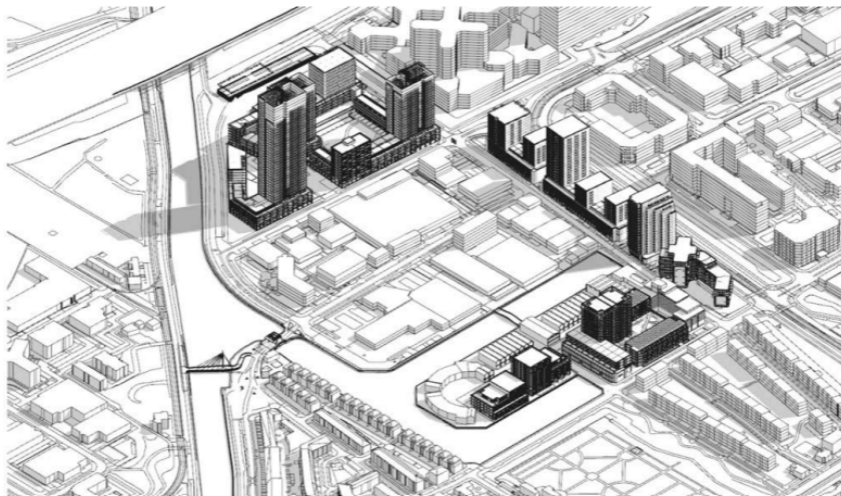
De waterhuishouding en klimaatadaptatie krijgen binnen het stadsbeheer een plek, conform de Rijswijkse Adaptatiestrategie en Aanpak voor Klimaatverandering (RAAK 2023-2050, RV 23-048) en de vastgestelde Transitievisie Warmte (RV 21 072). Door de ligging aan het water en het toenemende gebruik van de openbare ruimte, is het noodzakelijk om maatregelen te treffen die wateroverlast bij piekbuien voorkomen en de waterkwaliteit waarborgen. Dit wordt bereikt door een geïntegreerd systeem van waterberging, infiltratie en afvoer, dat aansluit bij de Verordening afvoer hemelwater uit 2022. De inrichting wordt versterkt door groene en waterdoorlatende inrichtingselementen zoals bijvoorbeeld groene daken en extra beplanting, waarmee hittestress wordt beperkt en de sponswerking van het gebied wordt vergroot.

Door deze thema's integraal te benaderen en te verweven met het reguliere stadsbeheer, wordt het Havenkwartier voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering en ontstaat een toekomstbestendig, leefbaar en aantrekkelijk gebied.

2.2.7 Uitvoeringsstrategie

Het Havenkwartier is een gebiedsontwikkeling, waarbij eerst leegstaande panden (bijv. aan de Burgemeester Elsenlaan) en percelen aan de Nijverheidsstraat zijn getransformeerd. Elk deelgebied krijgt een eigen planologische procedure binnen het overkoepelende ruimtelijke raamwerk. De herinrichting van de openbare ruimte volgt op de bouwplannen.

Afgesproken is om na fase 1 te starten met fase 2. Dat moment is nu. Op dit moment worden de eerste stappen gezet in de planvorming voor fase 2. In figuur 4 is de voortgang van de bebouwing of planvoornemens in fase 0 en 1 ingetekend naast de bestaande situatie van fase 2.



Figuur 4: Toekomstige context Fase 0, 1 en 2

3. Doorgezette kaders voor fase 2

Dit addendum richt zich op fase 2, waarin de gemeente een scenario onderzoekt van 500 tot maximaal 700 woningen, met behoud van (bestaande) bedrijvigheid en een verbeterde leefbaarheid. In het Ontwikkeldkader Havenkwartier zijn allerlei spelregels en uitwerkingen benoemd, waarbinnen ook fase 2 zal moeten worden getransformeerd. De belangrijkste kaders worden hieronder nogmaals uiteengezet:

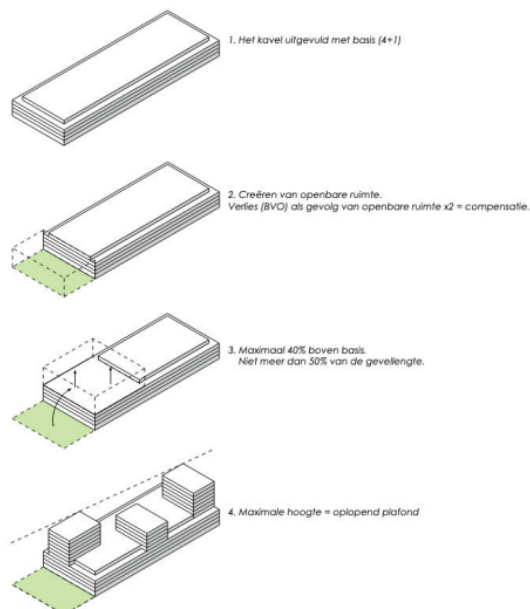
3.1 Stimuleringsregeling

In het Havenkwartier geldt als stedenbouwkundig uitgangspunt dat per ontwikkeling ten minste 20% van het kaveloppervlak moet worden ingericht als openbare ruimte. Dit percentage wordt gerekend per perceel of projectlocatie, waarbij elke gebouweigenaar gestimuleerd wordt om 20% van zijn kavel terug te geven aan de stad in de vorm van publiek toegankelijke ruimte, zoals pleinen en groenstructuren. Het realiseren van méér dan 20% publiek toegankelijke ruimte wordt actief aangemoedigd.

Om deze publiek toegankelijke ruimte te stimuleren, is binnen het Ontwikkeldkader een stimuleringsregeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om boven op de basislaag van 4+1 bouwlagen, ook wel de 'Rijswijkse Hoogte' genoemd, (17 meter hoogte) extra bruto vloeroppervlak (bvo) toe te voegen. De toegestane extra bouwmassa is gekoppeld aan de hoeveelheid publiek toegankelijke ruimte die wordt gerealiseerd en mag tot maximaal twee keer het toegevoegde openbare ruimtepercentage bedragen. Het extra toegevoegde metrage moet binnen de gestelde kaders blijven en wordt uitsluitend gecompenseerd wanneer wordt voldaan aan de randvoorwaarden (zie figuur 5).

Voor fase 2 betekent dit dat 23% van het plangebied sowieso al wordt ingericht als openbare ruimte, met name door de voortzetting van de kade, de openbare doorsteek en de verbrede infrastructuur uit fase 0 en 1.

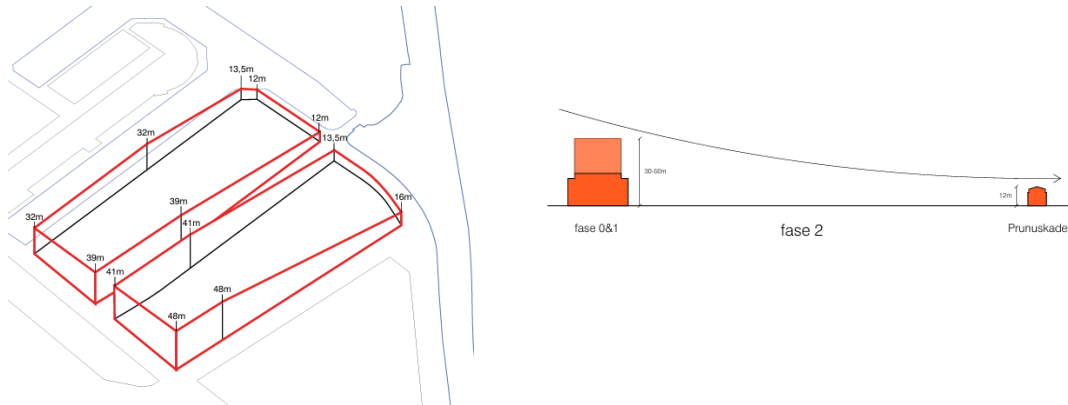
Deze extra bouwmassa mag alleen worden toegepast op maximaal 40% van het bebouwbare oppervlak van het plan en langs maximaal 50% van de totale gevellengte. Minimaal 50% van de gevel moet dus de basishoogte van 17 meter behouden. Dit principe wordt binnen het Ontwikkeldkader aangeduid als 'Rijswijkse Hoogte Plus'. Daarnaast geldt dat de verhoogde bouwmassa binnen het vastgestelde bouwplafond moet blijven zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.



Figuur 5: stimuleringsregeling Ontwikkeldkader Havenkwartier

3.2 Bouwplafond

In het Havenkwartier is een zogenaamd bouwplafond ingesteld. Dit plafond is niet overal gelijk, maar loopt geleidelijk op. Dat zorgt voor een logische overgang tussen de bestaande, lagere woonbuurten zoals de Prunuskade en de hogere delen rond Urban Parks en Sijthoff. Het plafond loopt dus op van 12 meter aan de zijde van de Prunuskade naar 48 meter aan de hoek bij het Sijthoff. Dat verloop is bewust gekozen om het stedenbouwkundig logisch aan te laten sluiten op de omgeving (zie figuur 6).



Figuur 6: Bouwplafond Fase 2 als overgang tussen Fase 0+1 en woonbuurten.

3.3 Gemengd gebied

Het Havenkwartier in Rijswijk transformeert naar een gemengd werk-woongebied. Volgens het Woon-werkakkoord tussen provincie Zuid-Holland en de betrokken gemeenten moet feitelijk aanwezige bedrijvigheid per 1 januari 2021, met milieucategorie 3.1 of 3.2, behouden blijven of worden gecompenseerd op een andere locatie bij transformatie naar een andere bestemming zoals wonen, voorzieningen of bedrijvigheid met een lage milieucategorie.

In het Ontwikkelkader is als uitgangspunt opgenomen om de werkgelegenheid in het gebied te behouden. Daarom is ervoor gekozen de compensatie binnen het Havenkwartier zelf op te lossen, zodat ook bedrijvigheid met een hoge milieucategorie hier toekomstbestendig blijft. De totale compensatieopgave bedraagt 3.415 m² bvo in milieucategorie 3.2, 890 m² bvo in categorie 3.1 en 9.119 m² buitenruimte bij bedrijven.

In fase 0 en 1 werd functiemenging vooral gerealiseerd door wonen en bedrijvigheid te stapelen in één gebouw. Voor fase 2 is gekozen voor een aanvullend model: gemengde kwadranten, waarin woongebouwen en bedrijfsgebouwen naast elkaar worden geplaatst. De menging kan dus per gebouw maar ook per kwadrant plaatsvinden.



Figuur 7: menging werken en wonen

4. Aanvullende (beleids-)ontwikkelingen

In dit hoofdstuk schetsen wij de belangrijkste aanvullende (beleids-)ontwikkelingen die tot stand zijn gekomen na vaststelling van het Ontwikkeldkader en die in fase 2 uitgangspunt moeten zijn bij de transformatie naar gemengd werk-woongebied. De Omgevingsvisie (RV 25 015) zelf is hier niet expliciet genoemd, omdat het Ontwikkeldkader in de omgevingsvisie is opgenomen.

4.1 Mobiliteitsstrategie

De mobiliteitsstrategie (RV 24 010) geeft een concrete invulling aan het begrip: “Het vinden van een nieuw evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in een stad die groeit”, uit het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040. Deze strategie gaat uit van zeven strategische keuzes: nabijheid, ruimte, doorstroming, keuzevrijheid, veiligheid, leefbaarheid en gezondheid. Deze keuzes zijn uitgewerkt in een gebiedsbenadering en netwerkbenadering. Voor de gebiedsontwikkeling zoals het Havenkwartier is benoemd dat de openbare ruimte wordt ingericht op basis van het STOMP¹-principe en wordt ontwikkeld met een lagere parkeernorm in combinatie met deelmobiliteit en parkeren op eigen terrein op afstand. Dit blijft ook in fase 2 van kracht.

4.2 Parkeren

De kadernota parkeren (RV 25 031) geeft de plannen en keuzes voor parkeren weer voor de komende jaren. De parkeernormen uit het Ontwikkeldkader zijn opgenomen in de Kadernota. Intussen is conform Ontwikkeldkader het betaald parkeren ingevoerd. In het Havenkwartier wordt parkeren gereguleerd om de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen en tegelijkertijd ruimte te creëren voor een groen en aantrekkelijk werk-woongebied. Sinds 1 juli 2024 geldt in dit werk-woongebied betaald parkeren van 20.00 tot 24.00 uur. In de Kadernota is opgenomen dat voor de toekomst de mogelijkheid is opgenomen om reguleringstijden (op een nog nader te bepalen datum) aan te kunnen passen naar 12:00-24:00 uur. Bewoners en werknemers van de nieuw te ontwikkelen gebouwen maken gebruik van parkeerplaatsen op eigen terrein of in aangewezen voorzieningen zoals de mobiliteitshub aan de Handelskade of de parkeergarage aan de Steenplaatsstraat. Aan bewoners en werknemers worden geen parkeervergunningen verstrekt.

In fase 2 zal net als in de rest van het Havenkwartier uit worden gegaan bij de nieuwe ontwikkelingen van parkeren op eigen terrein, voor alle functies (wonen, werken, voorzieningen etc). De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn in basis toegerekend aan de bestaande bedrijven. Indien bedrijven vertrekken of in nieuwbouw terugkomen is er een mogelijkheid om te bekijken (op maat) of en hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein niet hoeven te worden gerealiseerd. Indien de parkeerplaatsen wel zouden worden gerealiseerd zou er bij voorbaat een overmaat aan parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ook bestaat de mogelijkheid om dubbelgebruik en deelmobiliteit te benutten per kwadrant. Met dubbelgebruik kunnen parkeerplaatsen tegelijk door verschillende functies worden benut, zoals wonen en werken. Dit is mogelijk wanneer de parkeerbehoefte van deze functies niet gelijktijdig op het hoogste niveau zijn. Bijvoorbeeld, woningen hebben vaak 's avonds en in het weekend meer parkeerbehoefte dan overdag, terwijl bedrijven juist overdag meer parkeerbehoefte hebben. Ook is afhankelijk van de doelgroep, deelmobiliteit een mogelijkheid. Hierbij kan in de basis 1 deelauto (met parkeerplek) vier parkeerplaatsen vervangen.

4.3 Wonen

In 2023 heeft de provincie Zuid-Holland een nieuwe verordening vastgesteld. Deze stelt eisen aan het aandeel betaalbare woningen, waaronder sociale huur. Deze regels zijn nu juridisch bindend voor het gemeentelijk beleid en gelden voor nieuwe ruimtelijke besluiten, zoals voor fase 2 van het Havenkwartier. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met deze regelgeving.

In het coalitieakkoord is ook opgenomen dat moet worden toegewerkt naar een aandeel van 30%

¹ STOMP is een ontwerp-principe, waarbij ‘Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service en tenslotte de Privé-auto prioriteit hebben.

sociale huurwoningen (DAEB)² op de totale woningvoorraad in eigendom van woningcorporaties. Het nastreven van deze doelstelling is een aanzienlijke opgave. Samen met de corporaties wordt daarom langs 5 sporen gewerkt (RIB 24 003); 'het versnellen van realisatie bij lopende projecten', 'herstructurering en verdichting van bestaand bezit van corporaties', de 'boekensteun' met overige maatregelen. Voor het Havenkwartier zijn de sporen 'het toevoegen van sociale huurwoningen in lopende gebiedsontwikkelingen' en 'het benutten van gemeentelijke locaties voor sociale woningbouw' het meest relevant.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ZHOV) vastgesteld waarin is opgenomen dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn in elke nieuwe ontwikkeling en voldoende betaalbare woningbouw. De provincie definieert dat in basis als dat van alle nieuwe woningen 2/3 betaalbaar moet zijn, waarvan 1/3 sociale (huur)woningen.

4.4 Ligplaatsenbeleid

Het ontwikkelen van een integraal ligplaatsenbeleid binnen de gemeente Rijswijk is noodzakelijk om het gebruik van het openbaar water effectief te reguleren en de ruimtelijke kwaliteit duurzaam te waarborgen. Op basis van de huidige beleidsregels is het, met uitzondering van specifieke locaties zoals de kop van de korte haven, toegestaan om met een vaartuig (niet zijnde een woonschip) een ligplaats in te nemen, tenzij andere regelgeving dit verbiedt. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 5.25 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) de bevoegdheid om nadere regels te stellen en bepaalde gedeelten van het openbaar water aan te wijzen waar het innemen van een ligplaats verboden is.

Daarnaast geldt een verbod op het innemen van een ligplaats aan natuurvriendelijke oevers, bij gemalen of vispaaiplaatsen. Tevens dient te allen tijde een minimale vaarstrook van 3,5 meter breed te worden gegarandeerd. Deze bepalingen zijn erop gericht ongewenste situaties, zoals de wildgroei aan vaartuigen en hinderlijke afmeervoorzieningen, te voorkomen en dragen bij aan het streven naar een ordentelijke en aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte.

In het definitief ontwerp van de Haven zal nader worden aangegeven op welke locaties binnen het Havenkwartier het aanleggen van boten is toegestaan. Om deze locaties te borgen en ook juist aan te geven waar niet aangelegd mag worden zal in het planologisch kader (dat volgt op het Ontwikkelkader en dit addendum) dit nader normatief worden vastgelegd.

4.5 Horeca- en terrassenbeleid

In het Retail- en horecabeleid 2023 (RV 23 050) is aangegeven dat het "Uitvoeringsvoorschrift Terrassen in de gemeente Rijswijk 2012", op hoofdlijnen voldoet maar wel actualisatie behoeft (RIB 25 034). Het vastgestelde 'Beleidskader voor regels over Terrassen en Uitstallingen Rijswijk' schetst de doelen voor de nieuwe regelgeving, doet voorstellen voor aanpassingen in bestaande regelingen, en geeft richting aan de inhoud van de toekomstige regels, die in het Omgevingsplan zullen worden opgenomen. Specifiek daarin zijn de regels voor zoeklocaties voor bootterrassen in het Havenkwartier. In het Omgevingsplan wordt opgenomen, dat het nodig is voor eiland- en bootterrassen een vergunning aan te vragen. Het is namelijk lastig en niet doelmatig om concrete regels op te nemen die precies aangeven waar deze gesitueerd mogen worden, hoe groot deze mogen zijn om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en omgevingskwaliteit op een bepaalde plek te behouden of te ontwikkelen. De zoeklocaties zijn de locaties die eerder al in het Ontwikkelkader Havenkwartier zijn benoemd.

4.6 Afval

Afvalinzameling vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling in Rijswijk. Naast het bestaande systeem, onderzoekt de gemeente Rijswijk de invoering van een innovatief ondergronds afvaltransportsysteem (OAT) in nieuwe ontwikkelgebieden zoals het Havenkwartier, Kessler Park en het Bogaard stadscentrum (RV 25 030). Met het OAT-systeem kunnen bewoners hun afval via inpandige of straatinwerpopeningen in een ondergronds buizennetwerk deponeren, waarna het afval automatisch met luchtdruk naar een centrale container in de wijk wordt getransporteerd. Dit vermindert het aantal vuilniswagens in de wijk, vergroot de ruimte in de openbare ruimte en beschermt het groen,

² DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Dit beschrijft de belangrijkste doelgroep van woningcorporaties, te weten huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens.

omdat de buizen diep genoeg liggen om wortels en beplanting niet te schaden. De gemeenteraad neemt in 2026 een besluit over de mogelijke invoering van het OAT-systeem.

4.7 Energie

Op 5 december 2024 heeft TenneT een vooraankondiging gedaan van ernstige congestie op het hoogspanningsnet in Zuid-Holland, waarmee duidelijk werd dat het elektriciteitsnet in de regio zijn maximale capaciteit voor grootverbruikers heeft bereikt. Dit betekent dat nieuwe aanvragen voor transportcapaciteit vanaf deze datum op een wachtlijst komen en dat de druk op het energienetwerk, mede door de groeiende vraag van bedrijven, huishoudens en verduurzamingsinitiatieven, verder toeneemt. De verwachting is dat het oplossen van deze knelpunten nog jaren zal vergen, waarbij uitkomsten van lopende onderzoeken naar congestiemanagement pas eind 2025 worden verwacht. Netcongestie vormt daarmee een aanzienlijk risico voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling in het Havenkwartier. Vooralsnog wordt voor woningen een uitzondering gemaakt en kunnen nieuwbouwwoningen wel een aansluiting krijgen. De voorziene uitbreiding van het aantal woningen (en bedrijven), in combinatie met de voortschrijdende elektrificatie van mobiliteit en energievoorziening, leidt tot een aanzienlijke toename van de belasting op het (lokale) elektriciteitsnet. Om de leveringszekerheid te waarborgen en de ambities op het gebied van duurzaamheid en energietransitie te kunnen realiseren, is de aanleg van minimaal één nieuwe wijktransformatorstations (wijktrafo's) per kwadrant noodzakelijk. Deze infrastructuur is essentieel om de verwachte piekbelasting op te vangen en om stagnatie in de realisatie te voorkomen.

5. Ontwerp openbare ruimte en haven

In dit hoofdstuk is een korte samenvatting gegeven van het ontwerp van de openbare ruimte en de haven. In de bijlagen behorende bij dit voorstel wordt nader ingegaan op het idee en de uitwerking van het ontwerp. Hieronder wordt kort weergegeven wat de hoofdlijn is.

5.1 Schetsontwerp Openbare ruimte

De openbare ruimte in het Havenkwartier wordt zo ontworpen dat vanaf het begin zichtbaar is dat kwaliteit centraal staat – ook al vindt de ontwikkeling geleidelijk en langdurig plaats – en waarin een divers gebruik mogelijk is door het combineren van wonen, werken en verblijven. De focus ligt daarom op een duidelijke en herkenbare structuur, met behoud van de bestaande structuur rond de havenbekkens, vergroening van de openbare ruimte en verbeterde verbindingen binnen en buiten het gebied. De wegen blijven goed toegankelijk en bereikbaar met grotere voertuigen.

De openbare ruimte draagt bij aan de identiteit van het gebied, met een robuust, industrieel karakter. De aansluiting tussen de gebouwen en de openbare ruimtes en straten is zorgvuldig uitgewerkt. Daarbij is veel aandacht voor natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en het versterken van de biodiversiteit, bijvoorbeeld door het toepassen van groene kades, waterdoorlatende verharding en het integreren van ecologische voorzieningen. Daarnaast wordt de openbare ruimte functioneel ontworpen voor het rijden en parkeren van auto's en fietsen, de logistiek van bedrijven en bezorgdiensten en andere voorzieningen zoals afvalinzameling, verlichting, riolering, kabels en leidingen.

In het ontwerp is nadrukkelijk ruimte gemaakt voor bijzondere plekken die de ruimtelijke kwaliteit verhogen. De kop van de havens worden ingericht als een levendige verblijfsplek, met ruimte voor ontmoeting en publiekvoorzieningen in de plint. Ook de entree van het Havenkwartier krijgt een uitnodigend karakter. De figuren hieronder illustreren de toekomstige maat en uitstraling van de openbare ruimte. Een uitgebreide toelichting is te lezen in bijlage 3.



Figuur 8: toename openbare ruimte gehele Havenkwartier



Figuur 9: referentiebeelden toekomstige openbare ruimte

5.2 Schetsontwerp Haven

Het ontwerp van de haven in het Havenkwartier vormt een fundamenteel onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De haven wordt niet alleen gezien als functioneel water, maar ook als openbare ruimte.

De haven krijgt een hoogwaardige, natuurinclusieve inrichting als uitgangspunt, zoals ook verankerd in het Groenbeleid Rijswijk (RV 25 002). Dit komt tot uiting in de aanleg van groene drijvende eilanden en het integreren van ecologische voorzieningen zoals nestgelegenheden, vispaaien en biodiverse beplanting. Dit zorgt eveneens voor een verbetering van de waterkwaliteit. Door het toepassen van deze maatregelen wordt niet alleen de ecologische waarde van het gebied vergroot, maar wordt ook ingespeeld op de noodzaak tot waterberging en hittestressreductie in het licht van klimaatverandering, geheel in lijn met de Rijswijkse Adaptatiestrategie en Aanpak voor Klimaatverandering (RAAK 2023-2030) en het lokale convenant klimaat adaptief bouwen.

Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met de functionele eisen van de haven, zoals het waarborgen van een minimale vaarbreedte, om te kunnen faciliteren in vaste ligplaatsen en voor de verhuur van sloepjes. De positionering van ligplaatsen en aanlegvoorzieningen wordt zorgvuldig afgestemd op het behoud van zichtlijnen, de toegankelijkheid van de oevers en de integratie met de omliggende openbare ruimte. Hiermee draagt de haven bij aan de identiteit, aantrekkingskracht en toekomstbestendigheid van het Havenkwartier als stedelijk werk- woongebied aan het water.

Aan de haven is in het Ontwikkeldkader ruimte gereserveerd voor maximaal drie horecagelegenheden met terras. In het terrassen- en stallingsbeleid is specifiek rekening gehouden met de mogelijkheid van terrassen op het water, waarmee deze als een verlengstuk van de openbare ruimte in het Havenkwartier kunnen functioneren. Naast de horecaterrassen zijn in de openbare ruimte diverse verblijfplekken aangewezen waar bewoners en bezoekers kunnen recreëren en ontspannen. Deze plekken worden zo vormgegeven dat het water niet uitnodigt tot zwemmen, bijvoorbeeld door het toepassen van een duidelijke waterafscheiding of het creëren van alternatieve vormen van waterbeleving. Zo wordt er bij de kop van de lange haven, kinderen de mogelijkheid geboden om op een veilige en aantrekkelijke manier met water te spelen, zonder dat direct contact met het water wordt gestimuleerd. Denk hierbij aan het draaien aan knoppen waardoor er een kleine fontein of bedriegertje aan gaat. Zo ontstaat een gevarieerd en uitnodigend waterfront, waar horeca, recreatie en spelen op een vanzelfsprekende manier samenkomen en de verblijfskwaliteit voor alle gebruikers wordt versterkt. De figuren hieronder illustreren de toekomstige maat en uitstraling van de openbare ruimte. Een uitgebreide toelichting is te lezen in de bijlage.





Figuur 10: referentiebeelden toekomstige haven en openbare ruimte

6. Gebiedspaspoorten

Dit hoofdstuk beschrijft een nadere uitleg van de bedoeling en de totstandkoming van de gebiedspaspoorten. De bijbehorende bijlagen gaan er in meer detail op in. Belangrijk is dat de gebiedspaspoorten voortborduren op het bestaande Ontwikkeldkader maar een nadere beschrijving geven van het programma en de samenwerking binnen een kwadrant. De paspoorten zijn, in participatie met belanghebbenden (bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en vooroverlegpartners) tot stand gekomen. Het programma voldoet aan het amendement, en aan provinciale en Rijkskaders. Ten opzichte van het Ontwikkeldkader is er extra ruimte voor werken en wonen.

6.1 Voorbereidingsbesluit

Om duidelijkheid te bieden tijdens het opstellen van het plan voor fase 2 van het Havenkwartier, heeft de gemeente Rijswijk een (planologisch) voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit voorkomt tussentijdse veranderingen in het gebied en biedt de ruimte om samen met ondernemers te werken aan een uitvoerbaar plan waarin bestaande bedrijven een passende plek behouden. Bedrijven kunnen hun huidige activiteiten gewoon voortzetten. De verkoop van een pand blijft mogelijk en wordt niet beperkt. Ondernemers die binnen 1,5 jaar willen verbouwen of hun bedrijfsactiviteiten willen uitbreiden, kunnen dit melden bij de gemeente. In dat geval is het mogelijk een tijdelijke vergunning voor 2 jaar te krijgen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat ieder bedrijf dat wil blijven, ook daadwerkelijk kan blijven. Dit is met elk bedrijf besproken. Overigens kan een huurder wel een andere mening hebben dan de eigenaar. Dit heeft geresulteerd in het volgende beeld (zie figuur 11).



Figuur 11: stand van zaken bedrijfsactiviteit juli 2025

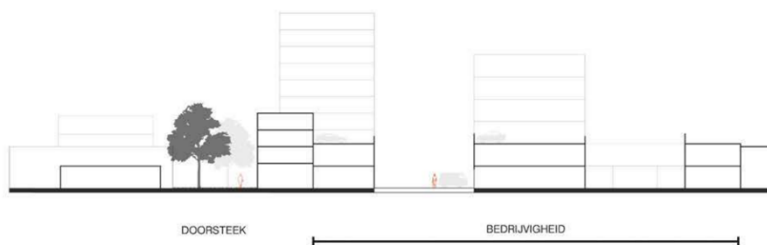
6.2 Uitleg werking kwadranten

6.2.1 Samenwerken per kwadrant als randvoorwaarde

In fase 2 gaan we uit van ontwikkeling van kwadranten. Dit is zodat er een goede mix van werken en wonen kan ontstaan. Alle eigenaren is gevraagd naar de toekomstplannen van hun bedrijf. De een wil graag blijven en vraagt om een nadere duiding van het bedrijf op kaarten zodat voor eenieder duidelijk is dat ze blijven. Ook zijn er bedrijven die van plan zijn te vertrekken en de opties voor herontwikkeling willen wegen. Het uitgangspunt is dat bedrijven die graag willen blijven, ook de mogelijkheid hebben te blijven. Er moet dan ook rekening worden gehouden met de geluidcontouren van deze bedrijf. Deze geluidcontouren veranderen als de bedrijfsvoering wijzigt of omliggende bebouwing verandert. De huidige geluidcontouren zijn onderzocht (bijlage B bij RV 25 008, Peutz). Er moet met deze contouren ontworpen worden; dat kan alleen als er goede afstemming is tussen burens onderling en de nodige maatregelen worden getroffen om werken en wonen naast elkaar te laten bestaan. Door samenwerking onderling kunnen ook betere en effectievere ruimtelijke oplossingen worden getroffen; denk daarbij aan

parkeeroplossingen. Gezamenlijk is dat vaak effectiever te organiseren dan ieder voor zich. Samenwerken in het kwadrant is randvoorwaardelijk.

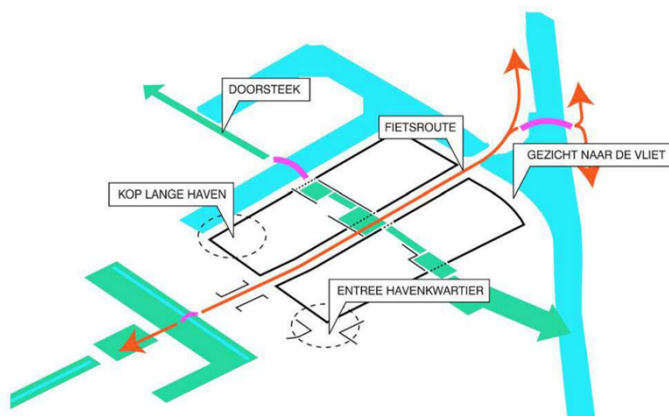
De gemeente is in één kwadrant zelf partij in deze samenwerking, omdat de gemeente de gemeentewerf in eigen bezit heeft. Inmiddels is in fase 2 op een tweetal locaties het voorkeursrecht gevestigd. Dit betreft de kavel van De Rijswijkse Vuurwerkhal (Koopmansstraat 5) en de kavel van Montrieurs (Limpergstraat 14). Indien beide locaties kunnen worden verworven heeft de gemeente op drie van de vier kwadranten grondpositie naast de openbare ruimte. Dit maakt dat er naast de faciliterende rol van de gemeente ook actieve sturing kan plaatsvinden op het ontwerp van de betreffende kwadranten.



Figuur 12: referentie ontwerpen met geluidcontouren: door positionering van gebouwen kan het bedrijf haar eigen geluidsscherm zijn (met laden en lossen binnen het bouwvolume)

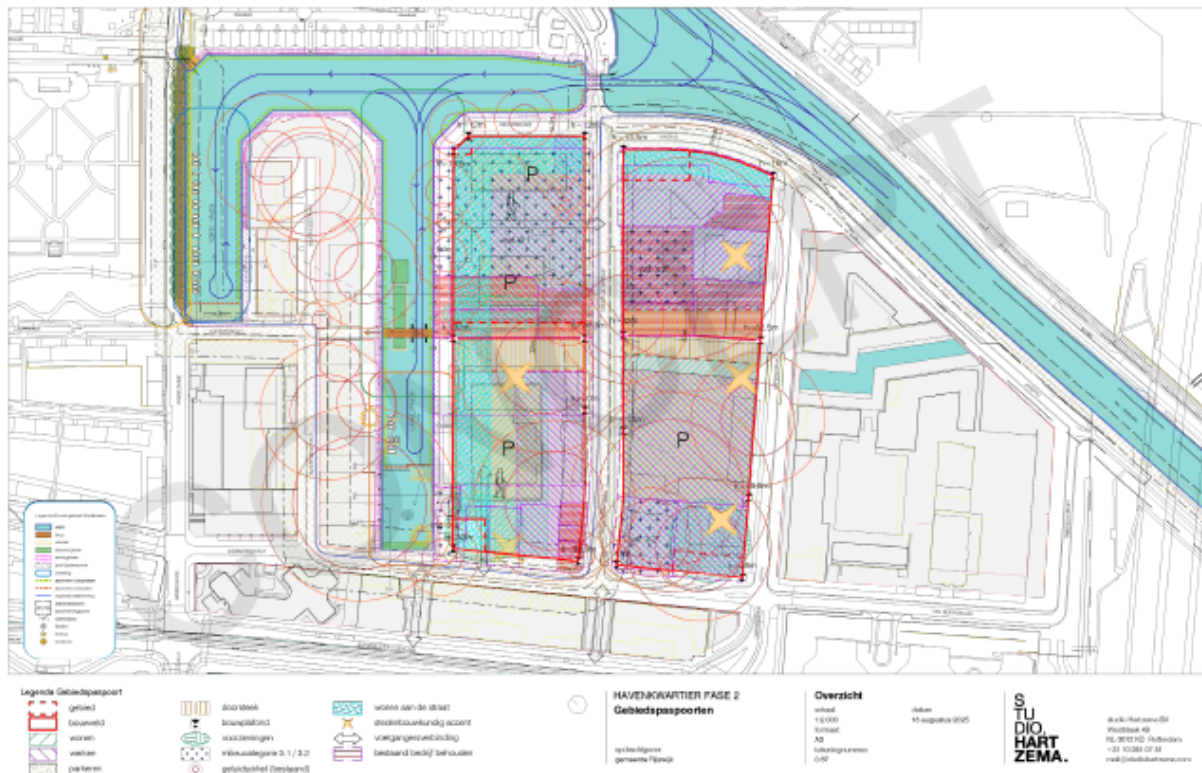
6.2.2 Gebiedspaspoorten als richtinggevend kader

De kwadranten zijn uitgewerkt in gebiedspaspoorten, zie bijlage 1. Deze gebiedspaspoorten geven aan welke ruimtelijke structuren bepalend zijn in de toekomstige gebiedsontwikkeling. Dit betreft onder andere routes, positionering van bepaalde functies en stedenbouwkundige accenten (tot aan het bouwplafond). Het gaat in zo'n gebiedspaspoort om de ruimtelijke samenhang van programma en kaart. Een aantal zaken is een eis (zoals wonen langs de kade), een aantal zaken is ook bespreekbaar (zoals de positionering van een doorgang). Uitwisseling tussen kwadranten is mogelijk, mits alle betrokken partijen dit met elkaar overeenkomen. De verwachting is dat de ontwerpen voor elk kwadrant met het projectteam Havenkwartier en vervolgens ook onder begeleiding van de supervisor tot een wenselijk en haalbaar initiatief kunnen worden ontwikkeld.



Figuur 13: Elementen ruimtelijke structuur fase 2

HAVENKWARTIER FASE 2 Gebiedspaspoorten

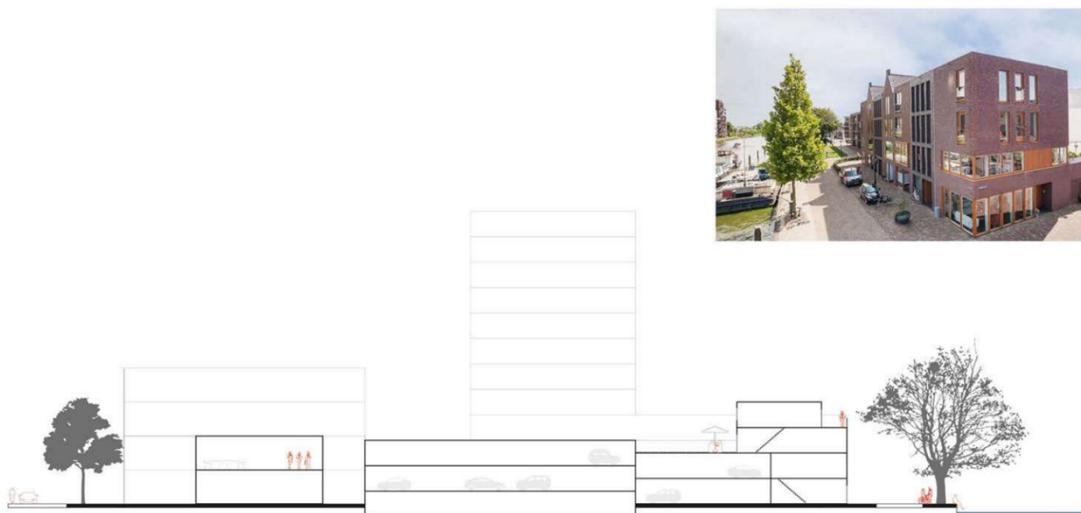


Figuur 14: gebiedspaspoorten fase 2 (nadere toelichting in bijlage 1)

6.2.3 Opbouw gebiedspaspoorten

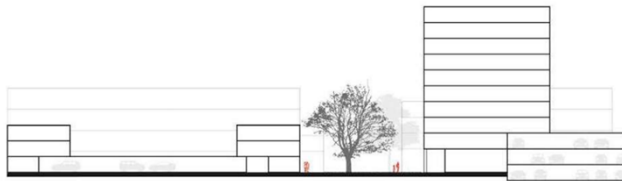
Deze gebiedspaspoorten zijn opgebouwd vanuit een aantal aannames en keuzes:

- 1) Het wonen is, conform het Ontwikkeldkader, gepositioneerd langs het water. Hierdoor kan er een woonmilieu worden gemaakt met wat grotere eengezinswoningen (beneden-bovenwoningen of rijwoningen). In het ontwerp van de openbare ruimte is hierop ingespeeld door een autovrije kade langs de lange haven te situeren. Verder komt op een aantal andere punten de mogelijkheid tot wonen, zodat ook qua sociale controle en routing er een prettig leefklimaat ontstaat.



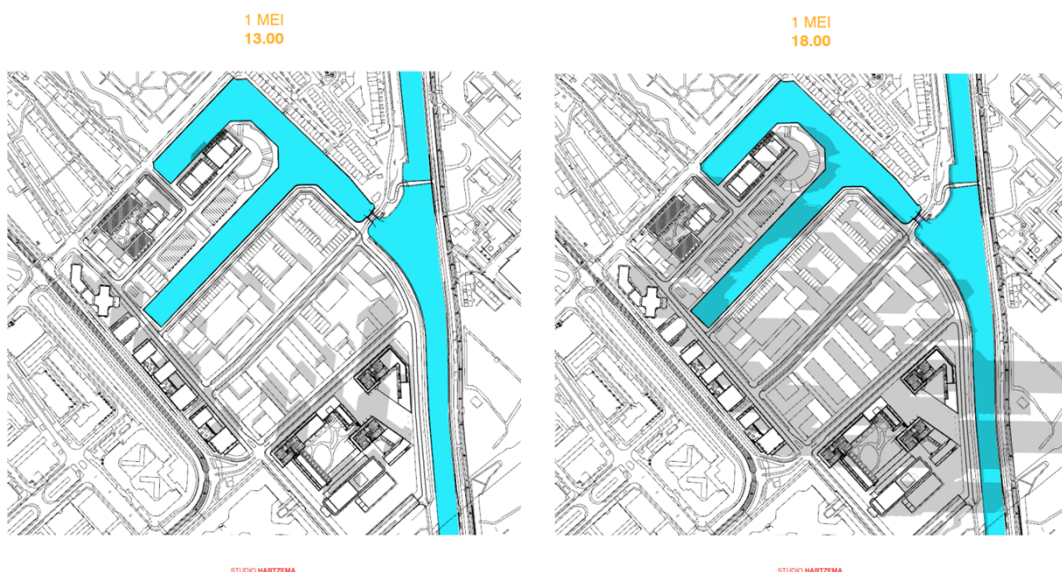
Het wonen organiseert zich dus hoofdzakelijk langs het water. Het werken organiseert zich langs de Steenplaatsstraat. Met de doorsteek als wandelroute wordt een extra kruising met fietsverkeer op de Steenplaatsstraat voorkomen. De gebouwen langs de Koopmansstraat en de Limpergstraat zijn straten met zowel werken als wonen, net als de overzijde van deze straten.

- 2) Een voetgangersverbinding tussen de Vliet, over de lange haven, richting oud-Rijswijk maakt het gebied direct aantrekkelijk voor ommetjes wandelen. In fase 2 wordt ook die 'doorsteek' mogelijk gemaakt in de gebiedspaspoorten. Deze doorsteek kan alleen gerealiseerd worden als kwadranten tot ontwikkeling komen. De maat van de doorsteek varieert naar gelang van de transformatie en naar gelang van behoud van bestaande bebouwing. Het is in elk geval een rustige wandelroute met ruimte voor verblijven en spelen.



Figuur 16:referentie 'doorsteek'; wandelroute met ruimte voor verblijven en spelen

- 3) In de gebiedspaspoorten is ook de locatie van een mogelijk hoogteaccent aangegeven. Dit hoogteaccent blijft binnen de lijnen van het bouwplafond, maar is stedenbouwkundig een wens. De torens zijn zo gepositioneerd dat er ruimtelijk een opbouw in het geheel der torens ontstaat en dat de positionering ten opzichte van de bezonning in de openbare ruimte goed is (zie figuur 17). Zo ontstaat er in routes en in ruimtelijke opbouw een samenhangend geheel in het Havenkwartier.



Figuur 17: selectie bezonningsstudie

6.2.4 Flexibiliteit in tijd

Het totale programma is over alle kwadranten gepositioneerd. Zo is voor alle belanghebbenden duidelijk wat er in de toekomst zou kunnen gebeuren en zorgen we ervoor dat aan alle eisen van de raad, provincie en het Rijk kan worden voldaan. Zoet en zuur in programma en ruimtelijke eisen is tussen de kwadranten in balans; zo maakt de één wat meer openbare ruimte en de ander wat meer bedrijfsmeters.

Of een kwadrant tot ontwikkeling gaat komen hangt af van individuele keuzes van de grondeigenaren in dat kwadrant en of de samenwerking tussen de grondeigenaren tot stand komt. In de gebiedspaspoorten wordt uitgegaan van een mix van werken en wonen. Verschillende scenario's over tijd, met deze verschillende mogelijke individuele keuzes, zijn met deze gebiedspaspoorten mogelijk.

Als voorbeeld: de gemeentewerf ligt in kwadrant Noordwest. Indien de gemeentewerf en 1Box Self Storage (Steenplaatsstraat 2c) daar blijven zijn er minder woningen mogelijk in dat kwadrant en daarmee ook in het hele gebied. Indien in de toekomst toch een alternatieve locatie voor de werf gevonden kan worden, kunnen de woningen en nieuwe bedrijfsruimte op dat kwadrant wel worden gerealiseerd. In al deze gevallen blijven de eisen van het programma vanuit de provincie en het Rijk gewaarborgd en de gebiedspaspoorten binnen het amendement van uw raad. Zo'n scenario is voor alle kwadranten te doordenken en daarmee is onzeker wat wanneer zal worden ontwikkeld en/of zal blijven. In elk geval zijn de kaders helder vastgelegd in de gebiedspaspoorten en is het een gegeven dat elk bedrijf dat wil blijven ook kan blijven.

Indien verplaatsing van de gemeentewerf concreet aan de orde is, zal een nieuw raadsbesluit aan uw raad worden voorgelegd, inclusief financiële consequenties. In dit addendum is dus nog geen besluit over verplaatsing opgenomen.

6.2.5 Programma

Het mogelijke programma in fase 2 moet aan verschillende eisen voldoen. Allereerst het amendement; het minimaal behouden van alle m² bedrijfsruimte, het toevoegen van de nodige voorzieningen en het toevoegen van maximaal 500 tot 700 woningen.

De provincie ziet verder toe op de uitvoering van het compensatieplan, behorende bij het Woonwerkakkoord. Dit betekent concreet dat alle m² bedrijfsruimten van milieucategorie 3.1 en 3.2³ (inclusief buitenruimte) in het Havenkwartier behouden moet blijven. Daarnaast is in de provinciale verordening opgenomen dat 2/3 van de woningen betaalbaar⁴ moet zijn, waarvan 1/3 sociale huurwoningen⁵. Het gemeentelijk beleid strookt met de parkeernormen uit de provinciale verordening. Daarnaast eist ook het Rijk conform de toegekende WBI-subsidie 50% betaalbare woningbouw.

Voor bedrijfsruimte is rekening gehouden met het aantal vierkante meters in de verschillende milieucategorieën. Daarnaast zijn bestaande bedrijven die (op dit moment) hebben aangegeven te willen blijven gearceerd aangegeven. Deze metrages zijn meegerekend in het programma. Hierdoor blijven de metrages altijd gegarandeerd. Verder is er ruimte, naast deze milieucategorie 3.1 en 3.2, voor milieucategorie 1 en 2. Ook is het verzoek om ook rekening te houden met 10% betaalbare bedrijfsruimte. Dit is belangrijk voor de diversiteit aan type bedrijfsruimte en de behoefte vanuit de markt. Betaalbare bedrijfsruimte kent geen harde definitie en hangt samen met de lokale markt. De verwachting is dat dit een huurprijs van maximaal 95 €/m² bvo (prijsspeil 2025) zal zijn. Met de initiatiefnemer wordt concreet bekeken en besproken wat de mogelijkheden zijn en onder welke voorwaarden dit kan. Hiermee komt er ruimte voor het midden- en kleinbedrijf. Roldeuren voor logistieke bedrijvigheid is ook een vorm die we graag terugzien.

Voor wonen is ook de differentiatie binnen de gemeente en het Havenkwartier van belang. Door de provinciale (en rijks)eisen ligt die differentiatie grotendeels vast. Verder is het vanuit de differentiatie

³ Milieucategorie 3.1 en 3.2 is een term uit de Wro, maar zal soortgelijk worden ingepast onder de Omgevingswet.

⁴ Betaalbare woningen zijn huurwoningen met een maximale aanvangshuur ≤ € 1.000 prijspeil 2020 en/of koopwoningen met een maximale koopprijs van € 405.000,-, welke onder voorwaarden € 435.000,- kan zijn.

⁵ Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.

van belang om wat grotere (grondgebonden) woningen te ontwikkelen. Deze zijn in de gebiedspaspoorten langs de kade van de lange haven gesitueerd.

Voor voorzieningen is aangesloten bij de raadspresentatie voorzieningen, waarbij een wijk- en ontmoetingscentrum in het Havenkwartier is aangegeven. In het Havenkwartier is al veel gepland: in fase 1 de mogelijkheid voor een huisarts, tandarts en fysiotherapeut. Een sportschool staat gepland. Een sporthal, de Altis, zit aan de overzijde van de Burgemeester Elsenlaan. Uitbreiding van scholen en opvang zijn in de Omgevingsvisie in basis voorzien bij bestaande locaties. In fase 2 wordt daarom rekening gehouden conform de in de presentatie aangegeven norm van 63 m² per 1.000 inwoners wat resulteert in 250 m² bvo voorzieningen.

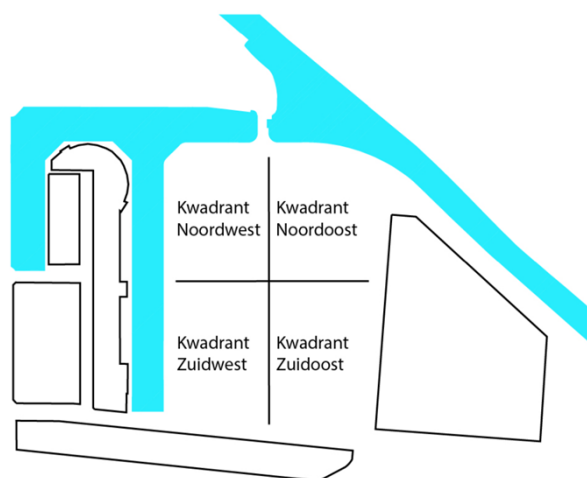
Ruimtelijk moet verder rekening worden gehouden met een oppervlakte aan parkeren en aan minimaal één wijktransformatiestation per kwadrant.

Dit maakt dat voor fase 2 een programma ontstaat:

gebied	werken						wonen						voorzieningen		parkeren		trafo's
	bedrijfs- ruimte (m ² bvo) ¹	waarvan 3.1 (m ² bvo)	waarvan 3.2 (m ² bvo)	waarvan 3.1 (m ² buiten- ruimte)	waarvan 3.2 (m ² buiten- ruimte)	parkeren werken ²	bvo wonen ³	sociale huur ³	betaal- baar ³	duur (apparte- ment) ³	duur (een- gezins- woning) ³	Totaal aantal woning- en ³	parkeren wonen ²	bvo voorzien- ingen	parkeren voorzien- ingen ²	gevraagd openbaar gebied ^{2,4}	toekom- stig aantal
Noordoost	8.800	0	1.397	0	1.397	123	11.360	53	53	24	0	130	112	0	0	236	42
Zuidoost	12.600	0	2.018	0	867	176	19.400	80	80	55	0	215	191	50	1	369	52
Zuidwest	11.600	510	0	0	0	162	22.540	60	88	47	30	225	226	100	2	594	24
Noordwest	9.900	830	0	6.855	0	139	10.680	28	0	25	40	93	110	100	2	250	14
Totaal	42.900	1.340	3.415	6.855	2.264	601	63.980	221	221	151	70	663	639	250	4	1.448	132

33%	33%	23%	11%
221	221	221	
33%	33%	33%	

Tabel 1: programma gebiedspaspoorten fase 2



Figuur 18: kwadranten fase 2

Het extra programma zorgt voor meer verkeersbewegingen. Hier zijn zorgen over bij onder andere omwonenden en de BBR. Deze toename van 3850 m² bvo bedrijvigheid en 289 woningen ten opzichte van het kader kan worden opgevangen in het huidige verkeersnetwerk. Het Havenkwartier moet goed bereikbaar en verbonden blijven met de omgeving. Bedrijven hebben hier een strategische positie ten opzichte van onder andere de A4. De toepassing en optimaliseren van intelligente verkeersregelininstallaties (iVri's) helpen de doorstroming. De inschatting is dat dit oplosbaar is, gezien het feit dat er nog ruimte zit in de ivri's en er nog ruimtelijke optimalisaties worden doorgevoerd (zoals kruising Burgemeester Elsenlaan – Limpergstraat) in het ontwerp van de openbare ruimte.

Ter illustratie – verschillende scenario's mogelijk

Samenwerking binnen een kwadrant is een randvoorwaarde. Dit betekent dat alleen ontwerpvoorstellen kunnen worden voorgelegd indien burens met elkaar eens zijn. Hierdoor hebben zittende bedrijven het primaat. Het programma in een kwadrant bestaat uit meerdere onderdelen:

- *bedrijfsruimte is een minimum,*
- *wonen een maximum, waarbinnen sociale huur en het middeldure segment een minimum. Vrije sector woningen zijn een maximum.*
- *voorzieningen het minimum (cf. raadspresentatie)*

Er zijn daarmee verschillende scenario's mogelijk. Indien bijvoorbeeld het Noordoost kwadrant niet tot ontwikkeling komt, dan vallen er 93 woningen uit het programma (naar 570 woningen) en blijft de bedrijfsruimte die er nu aanwezig is. Zo kan dit gelden voor elk van de kwadranten. Kwadranten mogen programma met elkaar wisselen, indien beide kwadranten daar mee eens zijn en het past bij de

Figuur 19: scenario's kwadranten

6.3 Totaal Havenkwartier

Uitgaande van het reeds (planologisch) gerealiseerde in fase 0 en 1, de plannen in voorbereiding en de mogelijkheden die de gebiedspaspoorten bieden, is het volgende programma opgesteld voor het gehele Havenkwartier. Dit is hieronder nader toegelicht. Het Ontwikkelkader is uitgegaan van een minimaal aantal m² bvo bedrijfsruimte en een maximaal aantal woningen en voorzieningen (waaronder een hotel). Uit onderstaande tabel blijkt dat er ca. 3.850 m² bvo meer bedrijfsruimte is geprogrammeerd dan het Ontwikkelkader voorschrijft. Het aantal toe te voegen woningen valt binnen het amendement (100 tot 300 extra woningen) en vanwege de provinciale eisen is er een groter aandeel sociale huurwoningen opgenomen. Voorzieningen, waaronder het hotel van ca 20.000 m² zoals oorspronkelijk voorzien, zijn nu aangepast: in de huidige planvorming is een kleiner hotel opgenomen. Het aandeel voorzieningen in fase 2 is afgestemd op de raadspresentatie voorzieningen.

Programma	wonen	deel betaalbaar	waarvan sociaal	bedrijfsruimte	voorzieningen	
Harbour Village	0	0	0	10500	0	
Steenvlinder	62	62	0	0	0	
Harbour House	142	115	0	0	0	
Harbour Park	301	151	63	3900	2000	
UrbanParks	600	462	ntb	1350	3150	
Havenmeester	199	100	ntb	0	350	
Sijthoff Residences	672	100	0	(1500)	1150	
Sijthoff Center	0	0	0	13200	5800	
Waterman (indicatief)	128	44	ntb	2000	500	
Koopman (indicatief)	22	11	ntb	0	400	
Noordoost	130	106	53	8800	0	
Zuidoost	215	160	80	12600	50	
Zuidwest	225	148	60	11600	100	
Noordwest	93	28	28	9900	100	
Totaal	2789	1487	284	73850	13600	*
Ontwikkelkader	max 2500			min 70000	max 30000	
amendement	100-300			behoud		
* wijziging door verkleinen hotel						

Tabel 2: programma gehele Havenkwartier
(groen (eerste 3 regels) is reeds gerealiseerd, lichtgroen (2e 3 regels) door de raad vastgesteld)

7. Aanvullende kaders, fase 2

Om tot een goede ruimtelijke inpassing van werken en wonen te komen, zijn aanvullende kaders nodig. Dit betreft een kader geluid zodat werken en wonen goed op elkaar is afgestemd en de nadere eisen rond kostenverhaal en sociale woningbouw. Dit wordt in dit hoofdstuk toegelicht.

7.1 Geluid

In het Havenkwartier wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk voorkomen van geluidshinder. Echter, geluid is in een gemengd stedelijk werk-woongebied onvermijdelijk. Er wordt bij de wijziging Omgevingsplan (zie vervolg) uitgegaan van een geluidkader voor industrielawaai, specifiek voor fase 2. Dit kader is opgesteld om inzicht te geven in de afwegingen die zijn gemaakt voor het bieden van zowel ruimte voor ruimtelijke (woon-)ontwikkelingen, als het niet belemmeren van bestaande bedrijven in hun huidige en voorziene bedrijfsvoering.

Het basisprincipe is als volgt. De geluidruimte van de aanwezige bedrijven wordt vastgelegd in contouren. Hierbij is uitgegaan van de standaardwaarden voor het toegestane geluid op een geluidgevoelig gebouw. Buiten deze contouren is vanuit industrielawaai bezien de realisatie van woningen zonder meer mogelijk. Bij woningbouw binnen de contouren dient in overleg met het bedrijf te worden nagegaan of door het treffen van maatregelen bij het bedrijf de contour kan worden verkleind. Indien dit niet mogelijk is dan kan onder voorwaarden een hogere geluidbelasting op de woningen worden toegestaan door het stellen van maatwerkvoorschriften voor het bedrijf. Uitgangspunt is dat de ontwikkelende partij afspraken maakt met het bedrijf over het treffen van maatregelen en de financiering daarvan en dat het bedrijf zelf het maatwerkvoorschrift aanvraagt. Ook kunnen aanvullende bouwkundige eisen aan de woningen worden gesteld. Dit principe wordt in het geluidkader verder uitgewerkt.

Bij transformatie naar een gemengd gebied met werken en wonen is het uitgangspunt dat hier alleen nieuwe milieuhinderlijke activiteiten worden toegestaan die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. Daarom geldt voor een nieuw te vestigen bedrijf⁶ dat als er binnen een afstand van 10 meter van de grens van de activiteit nog geen geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien, op een afstand van 10 meter van de grens waar de activiteit wordt verricht, voldaan moet worden aan de standaardwaarden. Deze afstand kan verruimd worden tot 30 meter indien er binnen die 30 meter geen geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of zijn toegelaten. Bestaande milieuhinderlijke activiteiten zijn overdraagbaar en mogen worden voortgezet op dezelfde locatie met behoud van de geluidruimte voor zover sprake is van voortzetting van hetzelfde type bedrijf.

Woningen in het Havenkwartier, en dus ook in fase 2, worden naast industrielawaai ook belast door wegverkeerslawaaï. Onder de Wet geluidhinder was bij overschrijding van de standaardwaarden voor verkeer een apart Besluit Hogere waarden nodig. Onder de Omgevingswet is dat niet meer het geval. Nu worden regels hiervoor opgenomen in het omgevingsplan. Bij de instructieregels hiervoor uit het Besluit kwaliteit leefomgeving is net als onder de Wet geluidhinder sprake van standaardwaarden en grenswaarden waar onder voorwaarden van kan worden afgeweken. Deze voorwaarden worden nader uitgewerkt als onderdeel van Programma Gezondheid en Milieu.

Dit geluidkader fase 2 Havenkwartier loopt vooruit op het Integrale Programma Gezondheid en Milieu en wordt daar te zijner tijd zo mogelijk in geïntegreerd. (zie bijlage 6 – ter informatie)

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het succes van de ontwikkeling van fase 2 hangt volledig af van de bereidheid van de grondeigenaren om hun huidige eigendommen te slopen en plaats te maken voor nieuw vastgoed en openbare ruimte. Dit proces zal vanzelfsprekend alleen plaatsvinden als er voor hen een financieel-economisch voordeel te behalen valt. Door extra volume toe te voegen, in de vorm van meer bedrijfsruimte en woningen, wordt de kans op een aantrekkelijk financieel resultaat aanzienlijk vergroot. Met het in dit addendum voorgestelde programma is het in principe in alle kwadranten mogelijk om een positief financieel resultaat te realiseren.

⁶ het gaat dan om bedrijven die zich wensen te vestigen nadat het Ontwikkelkader en het voorliggende addendum is geborgd in een normatief planologisch kader (bijv. een TAM-omgevingsplan of een omgevingsplan). Voor nieuw te vestigen bedrijven voor die tijd geldt het voorbereidingsbesluit (zie paragraaf 6.1)

Er zijn verschillende varianten doorerekend, waaruit blijkt dat er in principe geen financiële belemmeringen zijn om eigenaren te stimuleren hun huidige vastgoed te slopen en nieuwbouw te realiseren. Wel is het noodzakelijk dat de eigenaren binnen elk kwadrant samenwerken en indien nodig onderling afspraken maken over verrekening.

In het Ontwikkelkader is de vergoedingsregeling opgenomen voor de bijdrage aan gemeentelijke plan- en inrichtingskosten (gemeentelijk kostenverhaal). Deze kosten worden berekend over het te realiseren bouwvolume in bruto vloeroppervlak. Voor sloop-nieuwbouw van reeds bestaande bedrijfsruimte wordt geen bijdrage gevraagd. Met de ontwikkelaars uit fase 1 zijn hierover concrete afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomsten.

Bij de vaststelling van deze gebiedspaspoorten en het bijbehorende programma zullen deze afspraken ook voor fase 2 worden voortgezet.

Een nieuw element in fase 2 is de toevoeging van sociale huurwoningen, conform het beleid van de vijf sporen en de provinciale verordening. Hiervoor wordt een aangepast tarief voorgesteld.

De volgende tarieven zullen (prijsspeil 01 januari 2025) per te realiseren bruto vloeroppervlak in rekening worden gebracht:

- Voor woningen, niet zijnde sociale huurwoningen, een bedrag van € 127,- per m²;
- Voor sociale huurwoningen 50% van dit bedrag zijnde € 63,50 per m²;
- Voor al het overige vastgoed € 63,50 per m².

In dit bedrag is rekening gehouden met een risico-opslag van 10%. Dit kan onder voorwaarden worden gerestitueerd.

In de begroting van de gebiedsontwikkeling Havenkwartier is rekening gehouden met de ontvangst van opbrengsten uit kostenverhaal. Dit kostenverhaal, als bedoeld in artikel 13.13 OW, wordt benut voor plankosten en inrichtingskosten openbare ruimte. Uitgangspunt is dat ontwikkelaars bouwvolume krijgen binnen het kwadrant daarmee de inrichting van het toekomstig openbaar toegankelijk gebied op zich kunnen nemen en vervolgens 'om niet' (eventueel) aan de gemeente overdragen. Met deze gebiedspaspoorten en bijbehorend programma en met inachtneming van de SSK-ramingen (Standaard Systematiek Kostenramingen) bij de schetsontwerpen van de openbare ruimte en de haven blijven we binnen de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG) (opgenomen in de Kadernota 2026, 07 juli 2025 vastgesteld).

De afzetbaarheid van de m2 werken en wonen is extern besproken met corporaties en makelaars. De eerste inzichten zijn positief. Er blijft behoefte aan sociale huurwoningen. De woningen langs het water aan een autovrije kade zien zij als een sterk woonproduct waar grote vraag naar is. Wel geven zij aan dat het goed is daar voldoende buitenruimte bij te maken. Verder is het advies zorg te dragen voor een goede differentiatie aan woningtypes (met oog op doorstroming en een gezonde woningmarkt op lange termijn). Dit geldt eveneens zo voor het bedrijfsonroerend goed; een differentiatie is belangrijk. Er is grote vraag naar grotere bedrijfsruimten op dit soort binnenstedelijke locaties. In alle gevallen is een duidelijke identiteit voor dit werk-woongebied van belang. Uiteindelijk zal met de ontwikkelaars worden bekeken wat zij passend achten op hun kwadrant binnen de gestelde kaders.

8. Samenwerking en vervolg

De gebiedspaspoorten voor fase 2 en het schetsontwerp van openbare ruimte en haven zijn tot stand gekomen in participatie met belanghebbenden (bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars en vooroverlegpartners). Bijlage 4 geeft inzicht in de belangrijkste inzichten uit deze gesprekken. Er zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd; zowel individuele gesprekken, als gesprekken per kwadrant, als gesprekken met vooroverlegpartners en gezamenlijke avonden met alle belanghebbenden. Vervolgens beschrijft deze paragraaf ook welke stappen hierna procedureel volgen. Het uitgangspunt is om dit in samenspel met alle belanghebbenden te blijven doen.

8.1 Aanpak en resultaat

Bij de uitwerking was een belangrijk uitgangspunt dat er een voorkeursvariant tot stand zou komen in samenspraak met de omgeving. De raad kan immers maar over één voorstel een besluit nemen. De afgelopen maanden is daarom intensief gesproken met bewoners, ondernemers, eigenaren, projectontwikkelaars en ketenpartners.

Alle inhoudelijke stappen zijn dan ook steeds in samenspraak met de omgeving gezet. Elke stap is gepresenteerd en besproken als 'kijkje in de keuken' om zo samen het plan vorm te geven binnen de kaders die door raad, provincie en Rijk gesteld zijn.

Bij de uitwerking van de scenario's zijn steeds meerdere sporen tegelijk onderzocht. Denk daarbij aan:

- Stedenbouwkundige haalbaarheid: hoe kunnen we met een ruimtelijke invulling voldoen aan de kaders uit het Ontwikkelkader Havenkwartier. Denk daarbij aan zaken als het organiseren van wonen langs het water, een maximum bouwhoogte en een goede kwalitatieve natuurinclusieve openbare ruimte.
- Toetsop bezonning: wat is het effect van het ruimtelijk plan en de hoogtes ten opzichte van de bezonning op de openbare ruimte.
- Toets op milieu-aspecten: er is onderzoek gedaan op basis van de opgave van de bedrijven zelf over de bij het bedrijf behorende hindercirkel geluid.
- Planeconomische toets: een toets om te controleren of het programma dat wordt ingetekend uitvoerbaar is en wat het mogelijk effect van dat programma is op (verleende) subsidies.

De gesprekken hebben waardevolle inzichten opgeleverd. Zo is er onder meer gesproken over de verdeling van woningtypes, het behoud van bedrijvigheid, het combineren van functies, parkeren, geluid, veiligheid, waterbeheer en de inrichting van de haven. Sommige onderwerpen kwamen meerdere keren terug; andere waren specifiek voor één deelgebied of gesprekspartner. In alle gevallen is geprobeerd de belangen van verschillende partijen goed te wegen en in samenhang te verwerken in de gebiedspaspoorten en het ontwikkelkader.

8.2 Borging

Na een positief besluit over de gebiedspaspoorten, het schetsontwerp openbare ruimte en schetsontwerp van de haven zal dit worden uitgewerkt in een normatief planologisch kader. In het planologisch kader wordt zowel geregeld dat bedrijven kunnen blijven. Tegelijk wordt ook de mogelijkheid van het gebiedspaspoort toegevoegd. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat aan eigenaren per kwadrant wordt gevraagd met een ontwerpvoorstel te komen (ofwel voor inpassen van de bedrijven als ze dat wensen ofwel voor herontwikkeling als eigenaren dat wensen). Voor de nieuwbouw wordt verwacht dat ook corporaties worden betrokken.

8.3 Vervolg

Indien het ontwerpvoorstel past bij de gebiedspaspoorten wordt de haalbaarheid door de initiatiefnemer verder onderzocht, de benodigde onderzoeken overgelegd en het ontwerpvoorstel uitgewerkt tot een schetsontwerp en voorlopig ontwerp. Daarnaast zal met deze eigenaren een private overeenkomst(en) worden gesloten over onder andere het kostenverhaal. Daarna kan een omgevingsplanactiviteit (in een (B)OPA) worden aangevraagd.

De initiatiefnemer (eigenaren) zijn voor de (B)OPA en bijbehorende onderzoeken en stukken verantwoordelijk. Het projectteam Havenkwartier is betrokken van haalbaarheid tot en met de (B)OPA. De werkwijze met supervisie zal worden doorgezet. De supervisor richt zich in zijn taak primair op stedenbouwkundige aspecten, zoals positionering en oriëntatie van de gebouwen, de ruimtelijke opbouw en de relatie met de omgeving, maar ook de uitwerking in architectuur en materialisatie. De commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) blijft verantwoordelijk voor de toetsing als onderdeel van de vergunningverlening. Bij het definitief ontwerp wordt het advies met (een vertegenwoordiging van) de CRK opgesteld. Ervan uitgaande dat het voorstel binnen het gebiedspaspoort past, is vervolgens vergunningverlening aan het college.

BIJLAGEN

- 1a. toelichting supervisor
- 1b. gebiedspaspoorten
- 2. schetsontwerp openbare ruimte
- 3. schetsontwerp haven
- 4a. verslag omgevingsdialoog
- 4b. Stakeholder belangenkaart

- 5. bijlage mer (ter informatie)
- 6. bijlage geluidkader fase 2 (ter informatie)