

DATUM

20 augustus 2025

PAGINA

1/5

De ontwikkeling van Fase 2 vormt een logisch vervolg op Fase 0 en 1 in het Havenkwartier. Een gemengd werk-woongebied profiterend van het water en goed aangesloten op de omgeving. Dat is wat het Havenkwartier zal worden. Duurzaam ook met een focus op een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte die de verschillende ontwikkelingen bij elkaar houdt.

Waar fase 0 en 1 feitelijk de randen vormen van het plangebied, vormt fase 2 het hart van het Havenkwartier. Bovendien zullen in fase 2, veel meer dan in de voorgaande fasen de waterkanten aan de haven benut worden. Ook vormt fase 2 de ontbrekende schakel in de gebiedsontwikkeling; de openbare ruimte kan worden gecompleteerd, andere woningtypes zoals eengezinswoningen kunnen worden toegevoegd aan het palet, de doorsteek kan worden doorgetrokken en de kwaliteiten van functiemenging kunnen op hier worden gerealiseerd. Net als elders in het Havenkwartier kunnen bestaande bedrijven blijven en ingepast worden in de planvorming.

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van fase 2 zijn op hoofdlijnen de randvoorwaarden uit het Ontwikkelkader Havenkwartier van toepassing. De volgende stedenbouwkundige eigenschappen zijn onverkort van toepassing:

- Bouwen in de rooilijn – het Havenkwartier maakt een helder onderscheid tussen de structuur van de openbare ruimte en de meer vrije invulling van de bouwvelden. De overgang tussen beide wordt gemaakt middels een rooilijn.
- Iedere ontwikkeling zorgt voor openbare ruimte – de kavels die worden ontwikkeld staan 20% van het oppervlak af aan openbare ruimte. Hierdoor wordt de openbare ruimte groter en gevarieerder.
- De bouwhoogte wordt gemaximeerd tot het bouwplafond – een denkbeeldig oplopend vlak van 12m hoog bij de Prunuskade en 50m ter

plaatse van het Sijthoffgebouw bepaalt de maximale hoogte van gebouwen.

- Functiemenging – het Havenkwartier moet een gemengd werk- en woongebied worden. Werken en wonen bestaan naast elkaar en, in bepaalde gevallen, boven elkaar.
- Zittende bedrijven kunnen in alle gevallen hun activiteiten voortzetten.

Verder volgt de herontwikkeling van fase 2 de plankaart zoals deze is opgenomen in het Ontwikkeldkader Havenkwartier. Dit houdt in dat langs het water van de Lange Haven een zone van 13m vrij blijft van bebouwing ten gunste van een openbare kade. Ook met de Doorsteek van oost naar west (van de Vliet richting Oud Rijswijk) zal in de plannen rekening gehouden worden.

DATUM

20 augustus 2025

PAGINA

2/5

Afwijkingen ten opzichte van het Ontwikkeldkader

Op twee punten wordt bewust afgeweken van het Ontwikkeldkader.

Ten eerste wordt afgeweken op de invulling van het woningprogramma. In fase 2 zal 1/3 van de woningen bestaan uit sociale huur, 1/3 uit betaalbare woningen en 1/3 uit dure woningen.

Ten tweede komen de hoogte-accents te vervallen, vanwege verschillende redenen. Zo past het voorgestelde programma in zijn geheel binnen het bestaande bouwplafond. Daarnaast valt fase 2 in zijn geheel niet in de bekende Etalagezone, waar Rijswijk zicht tentoonstelt en het gezicht van de stad wordt gevormd. Ook valt fase 2 buiten de zogenoemde 'concentratiegebieden' van het hoogbouwbeleid van Rijswijk waar hoogbouw gewenst is. Al deze redenen maken dat hoogbouw boven het bouwplafond in fase 2 niet wenselijk en nodig wordt geacht. Dit houdt in dat nergens hoger dat het bouwplafond zal worden gebouwd. De bebouwing is in fase 2 dus niet alleen lager omdat het bouwplafond lager ligt dan in fase 0 en 1, maar ook omdat hierop geen uitzonderingen worden gemaakt.

Afmetingen en programma

Fase 2 is ongeveer 7ha groot. Dit is ongeveer 33% van het totale Havenkwartier. Waar in fase 0 en 1 ongeveer 2.100 woningen zullen worden gebouwd, zullen hier in fase 2 tussen de 500-700 worden toegevoegd. De woningdichtheid in fase 0 en 1 bedraagt ongeveer 100 woningen per hectare, in fase 2 is dat 85 woningen per hectare. De bedrijvigheid in fase 2 bedraagt ongeveer 40.000m² BVO. In fase 0 en 1 is dat ongeveer 30.000m².

Van de percelen in fase 2 is bij aanvang van de planvorming reeds een deel bestempeld als openbare ruimte. Hieronder valt de kade langs de Lange Haven en de Doorsteek.

Het bouwplafond heeft een hoogte van 12m in de noordwestpunt en loopt op tot 46m in de zuidoosthoek.

Huidige situatie

In het plangebied van Fase 2 staan op dit moment meerdere bedrijven, ongeveer 20 percelen. Een deel heeft aangegeven te willen blijven, een deel geeft aan mogelijk het gebied te willen verlaten. De parkeergarage Steenplaatsstraat 6 maakt deel uit van de planontwikkeling van de Havenmeester. Aan de Vliet is een pand ingericht voor tijdelijke studentenhuisvesting (Jaagpad 1).

Door Fase 2 loopt de Steenplaatsstraat, de enige straat in het gebied. Aan de randen liggen de Limpergstraat en de Koopmansstraat. Het profiel van alle drie de straten zal worden verbreed om ruimte te maken voor fietsers, voetgangers, groen en lineaire regentuinen conform het standaardprofiel uit het Ontwikkelkader.

De bedrijven in het gebied zijn verschillend van aard; groot, klein, van kantoorachtig tot echte maakbedrijven. Ook de aard van de gebouwen is sterk afwisselend. Voor zittende bedrijven is met name in de inpasbaarheid van de milieucirkels (waar onder geluid) een belangrijk thema voor de planontwikkeling.

Kansen en mogelijkheden

De herontwikkeling van Fase 2 biedt kansen voor het Havenkwartier. Doelstellingen zoals het tegengaan van verloedering en onveiligheid, vergroening en verduurzaming en het toevoegen van andersoortige woningen zijn alleen mogelijk wanneer de planontwikkeling van het gehele Havenkwartier ter hand wordt genomen. Ook de openbare ruimte, en in het bijzonder de inrichting van de Lange Haven zijn alleen mogelijk wanneer Fase 2 daadwerkelijk wordt getransformeerd.

Zonder Fase 2 geen actieve haven, geen eengezinswoningen in het Havenkwartier, een incompleet ontwerp van de openbare ruimte en een leefomgeving voor de nieuwbouw van Fase 1 die detoneert met de ambities van het Havenkwartier.

DATUM

20 augustus 2025

PAGINA

3/5

DATUM

20 augustus 2025

PAGINA

4/5

Programmatische invulling van de plannen

De omvang van het plangebied en de complexiteit van de planvorming met zittende bedrijven en nieuwe woonmogelijkheden vraagt om een accuraat plan van aanpak. Gekozen is voor een werkwijze waarop in vier kwadranten het gebied herontwikkeld kan worden. De kwadranten worden gescheiden door de Steenplaetsstraat en door de Doorsteek. Door de percelen binnen een kwadrant in gezamenlijkheid te ontwikkelen ontstaat een overzichtelijk speelveld waarin de belangen van de (zittende) bedrijven kunnen worden gewogen en waarin een bepaalde optimalisatie kan ontstaan van programma (wonen en werken). De locatie eigenschappen worden op deze manier het beste benut zonder dat een teveel aan afhankelijkheden over het gehele plangebied ontstaat. Daar staat tegenover dat een plotsgewijze ontwikkeling, waarin iedere eigenaar bepaalde rechten en plichten krijgt vrijwel direct zou leiden tot een bepaalde vorm van onwerkbaarheid omdat de afhankelijkheden van de omliggende percelen keer op keer in beeld gebracht zouden moeten worden wat leidt tot een onoverzichtelijk speelveld.

Voor elk van de kwadranten is een programmamix van werken, wonen, voorzieningen en parkeren vastgesteld. De verschillen tussen de kwadranten zijn terug te leiden tot verschillen in omvang (niet alle kwadranten zijn even groot), ligging (alle kwadranten kennen unieke locatie-eigenschappen) en tenslotte de aanwezigheid van zittende bedrijven. Een kwadrant-specifieke set aan programmatische eigenschappen is op die manier gecreëerd waarbinnen ook naar een gezonde balans van 'zoet en zuur' is gezocht. Binnen de grenzen van de mogelijkheden is op die manier geprobeerd recht te doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van elk kwadrant.

Ruimtelijke zonering

De combinatie werken en wonen is niet altijd even eenvoudig vorm te geven. Hoe fraai de combinatie in theorie ook moge klinken, de praktijk is weerbarstiger. Vanuit de positieve benadering is gezocht naar de beste functionele clustering, waarbij zowel bedrijvigheid als woningbouw van elkaar profiteren en tegelijk voldoende eigen interne samenhang en kritische massa genereren. Op die manier is een onderliggende zonering benoemd waarin de woningbouw hoofdzakelijk langs de waterkant is gedacht en de bedrijvigheid aan de Steenplaetsstraat, Koopmansstraat en de Limpergstraat. De bijzondere locatie-eigenschappen zoals verblijven aan het water en de goede bereikbaarheid van bedrijven is op die manier het beste gegarandeerd. Daar bovenop is een aantal

plekken herkend waar woningbouw een toegevoegde waarde kan hebben. Het zijn plekken van verblijf, verbinding en oriëntatie waar omgevingskwaliteit en (sociale) veiligheid extra tellen. De kop van de Veraartlaan bij binnenkomst van het Havenkwartier en de hoeken van de Doorsteek zijn van dergelijke plekken en als zodanig aangemerkt op de plankaart.

Paspoorten Fase 2

De doelstellingen voor de herontwikkeling van Fase 2 zowel programmatisch als ruimtelijk, zijn vastgelegd in zogenaamde kavelpaspoorten. Per kwadrant is een dergelijk paspoort opgesteld. Het paspoort bestaat uit een gelaagde tekeningen waarin programma, zonering, openbare ruimte en bouwhoogte zijn vastgelegd. Aanvullend zijn stedenbouwkundige accenten benoemd. Dit zijn plekken met een uitzonderlijke ligging en betekenis waar de planontwikkeling vraagt om stedenbouwkundig articulatie die recht doet aan de bijzondere locatie-eigenschappen. Extra hoogte (binnen het hoogte plafond), alzijdigheid, kleurstelling en architectonische expressie zijn middelen om uitdrukking te geven aan de bijzonderheid. Een bijzonderheid die bovendien bijdraagt om van het Havenkwartier (fase 2) een leefbare en gevarieerde werk-woonomgeving te maken waarin bedrijven en bewoners ziet thuisvoelen.

DATUM

20 augustus 2025

PAGINA

5/5

Henk Hartzema – supervisor Havenkwartier