



Verslag omgevingsdialoog

HAVENKWARTIER FASE 2

periode maart tot en met juli 2025

Inleiding

In februari 2025 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om een voorkeursvariant uit te werken voor fase 2 van het Havenkwartier. Daarbij was een belangrijk uitgangspunt dat deze voorkeursvariant tot stand zou komen in samenspraak met de omgeving. De afgelopen maanden is daarom intensief gesproken met bewoners, ondernemers, eigenaren, projectontwikkelaars en ketenpartners. Dit verslag bundelt de opbrengsten van die omgevingsdialoog.

De gesprekken zijn gevoerd in verschillende vormen. Denk aan bijeenkomsten in De Loods met interactieve werkvormen, online overleg met ketenpartners en bewonersorganisaties, wandelingen langs het water en persoonlijke gesprekken met betrokken eigenaren. In elke bijeenkomst stond het doel centraal om samen te verkennen wat er mogelijk is in het gebied, waar zorgen zitten en waar kansen liggen voor samenwerking. Hoe groter de belangen, hoe persoonlijker onze aanpak.

De verslagen in dit document geven een samenvatting van wat er besproken is: wie erbij was, wat de belangrijkste signalen waren en hoe de gemeente met deze input is omgegaan. Per bijeenkomst is een tussenblad opgenomen, zodat de gemeenteraad in één oogopslag ziet hoe het proces is verlopen en welke aandachtspunten leven onder de betrokkenen.

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.

Dit verslag vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de onderbouwing bij het raadsvoorstel. Het laat zien hoe de gemeente invulling heeft gegeven aan participatie en hoe de inbreng van de omgeving heeft bijgedragen aan het voorstel dat nu aan u wordt voorgelegd. We hopen dat dit verslag u helpt bij het vormen van een goed beeld van het proces en de inhoudelijke afwegingen.

Omgevingsdialog 12 mei 2025

Deelnemers

Circa 30 personen namen deel aan de bijeenkomst in De Loods. Deelnemers waren bewoners en omwonenden van het Havenkwartier, vertegenwoordigers van het Havencollectief, ondernemers, grondeigenaren en projectontwikkelaars. Belangenorganisatie BBR was verhinderd, maar is naderhand telefonisch geïnformeerd.

De samenstelling van de groepen was bewust gemengd, met per groep minimaal één vertegenwoordiger uit iedere belanghebbendencategorie. Hiermee was sprake van een representatieve afspiegeling van de betrokkenen in het gebied.



Samenvatting bijeenkomst

De bijeenkomst stond in het teken van het gezamenlijk verkennen van mogelijke scenario's voor fase 2 van het Havenkwartier. In kleine groepen is gewerkt met kaarten, tekenmateriaal en een interactieve maquette, waarin verschillende bouwvolumes en scenario's ruimtelijk konden worden verkend. De gespreksvorm stimuleerde deelnemers om elkaars belangen en zorgen beter te begrijpen en samen na te denken over oplossingen.

Belangrijkste zorgen, wensen en ideeën

- Positieve reacties op een levendig woonmilieu aan de Lange Haven en het idee van een plein aan het water.
- Waardering voor het combineren van wonen, werken en logistiek.
- Zorg over bouwdichtheid aan de gemeentewerkkade, mogelijke wind- en zonbelasting en de wens voor een autovrije kade langs de Lange Haven (meer ruimte voor verblijf, groen en langzaam verkeer).
- Vraagstukken over de plek van hogere bouwvolumes aan de Koopmansstraat.

Wat is ermee gedaan?

De opgehaalde input is gebruikt bij de verdere uitwerking van de voorkeursvariant. Onderwerpen zoals de invulling van de kade, bouwhoogtes en het mengen van functies zijn besproken in het projectteam en meegenomen in de voorbereiding op de vervolgbijeenkomsten (juni). Specifieke signalen over ruimtelijke kwaliteit zijn gedeeld met stedenbouw en geluidsexpertise.

Terugkoppeling

Na afloop is een verslag met terugblik en presentatie per mail gedeeld met de deelnemers. De inzichten uit deze bijeenkomst worden meegenomen in het ontwikkelen van concept gebiedspaspoorten die in de periode mei tot en met juli besproken worden met relevante belanghebbenden.

Kopie van e-mail verzonden aan belanghebbenden n.a.v. de bijeenkomst op 12 mei

Beste lezer,

Op 12 mei vond de participatiebijeenkomst over fase 2 van het Havenkwartier plaats. Graag dank ik iedereen die aanwezig was voor de waardevolle bijdrage. Het was een interactieve en geslaagde avond, waarin bewoners, ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars met elkaar in gesprek gingen over de toekomst van het gebied.

Terugblik

Tijdens de sessie werkten we in groepen met plattegronden en een maquette die ter plekke kon worden aangepast aan verschillende scenario's. Deze opzet leidde tot open, soms stevige maar vooral ook verbindende gesprekken. De variatie aan wensen en belangen werd hiermee goed zichtbaar – en ook de complexiteit van de opgave die voor ons ligt.

Op veler verzoek ontvangt u hierbij de presentatie die deze avond is gegeven, als handout in de bijlage.

Tijdens de bijeenkomst kwamen veel waardevolle inzichten naar voren.

- Er was brede waardering voor een levendig woonmilieu aan de kade van de lange haven, de mogelijkheid van een plein aan de haven en slimme combinaties van wonen, werken en logistiek.
- Ook ontstonden er mooie gesprekken tussen burens over hun toekomstplannen.
- Tegelijkertijd vroegen deelnemers aandacht voor zaken als de bouwdichtheid aan de kade van de gemeentewerf, zon- en windinvloeden, de wens voor een autovrije kade aan de lange haven en de plek van hogere gebouwen aan de Koopmansstraat. Deze input nemen we mee in de verdere uitwerking van de voorkeursvariant.

Hoe nu verder?

Wat niet in de presentatie staat, maar tijdens de bijeenkomst wel is besproken, is de vervolgaanpak. We willen in oktober 2025 een voorkeursvariant voorleggen aan de gemeenteraad. Om dit haalbaar te maken, moeten de grote lijnen begin juli helder zijn. Daarom volgen er in juni nog enkele belangrijke bijeenkomsten.

We vragen u vriendelijk, maar ook dringend: maak ruimte in uw agenda voor **dinsdag 3 juni (voor eigenaren fase 2)** en **maandagavond 30 juni** (voor iedereen). Of laat iemand anders komen die namens u het woord kan voeren.

De vervolgstappen op een rij:

- Kwadrantgesprekken – dinsdag 3 juni (voor eigenaren fase 2)
We organiseren per kwadrant een gesprek met de betrokken eigenaren/ ondernemers. Doel: samen verkennen welke samenwerkingsmogelijkheden er zijn om tot een goede ontwikkeling van het gebied te komen. Bent u eigenaar van een pand in het Havenkwartier? Dan ontvangt u binnenkort een persoonlijke uitnodiging voor dit gesprek.

- Themagesprek met gebiedspartners

In juni vindt ook een gesprek plaats met partijen zoals GGD, Veiligheidsregio, Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap en ODH. Zij denken vanuit hun rol mee over de scenario's.

- Eindpresentatie voorkeursvariant – maandagavond 30 juni

Op maandagavond 30 juni ontvangt u het eindresultaat van dit traject: de voorlopige voorkeursvariant voor Havenkwartier fase 2. Er is ruimte voor uw feedback op deze variant. Ook presenteren we het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte (fase 1 en 2) en het schetsontwerp voor de inrichting van de havens.

Noteer deze datum dus alvast in uw agenda: **Maandag 30 juni 2025 – van 18.00 tot 21.30 uur – locatie De Loods in Rijswijk**. Een formele uitnodiging met programma ontvangt u later.

Tot slot

Uw inbreng blijft onmisbaar om samen tot een gedragen en uitvoerbaar plan te komen.

Laat u mij weten of u aanwezig kunt zijn op 30 juni?

Aanmelden kan via: shubers@rijswijk.nl

Simone Hubers

Omgevingsmanager Kessler Park & Havenkwartier

Ad Interim

[M] 06 – 413 720 74

[E] shubers@rijswijk.nl

[W] <https://www.rijswijk.nl/kessler-park>

[W] <https://www.rijswijk.nl/havenkwartier>

GEMEENTE RIJSWIJK

Generaal Spoorlaan 2, 2283 GM Rijswijk

Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk

Voor het Rijswijk Contact Center belt u 14 070 (optie 4, lokaal tarief).

Vanuit het buitenland belt u +31 70 326 10 00.

Omgevingsdialoog 3 juni 2025

Deelnemers

Tijdens deze bijeenkomst in De Loods zijn eigenaren (ondernemers én ontwikkelaars) van drie kwadranten uit fase 2 uitgenodigd: Noordoost (o.a. Binckhorst Automotive), Zuidoost (o.a. Montrieurs) en Zuidwest (o.a. Rijswijkse Vuurwerkhof en Atsa Infratel). Kwadrant Noordwest is in eigendom van de gemeente en maakte daarom geen onderdeel uit van deze sessie.

Per kwadrant gingen de betrokken eigenaren met elkaar in gesprek over mogelijkheden voor ontwikkeling van hun deelgebied. De opkomst per kwadrant bestond uit een representatieve afspiegeling van de relevante vastgoedeigenaren.

Samenvatting bijeenkomst

Doel van de bijeenkomst was het verkennen van samenwerkingsmogelijkheden tussen ondernemers die hun bedrijf willen voortzetten en ontwikkelaars die bereid zijn daarin mee te denken. Gemeentelijk uitgangspunt is dat bestaande bedrijven hun activiteiten kunnen behouden. Ontwikkelaars kregen inzicht in de belangen van ondernemers en onderzochten gezamenlijk hoe ontwikkeling in samenhang mogelijk kan worden gemaakt.

Er is veel aandacht besteed aan wat in de gebiedspaspoorten moet worden vastgelegd, wat juist flexibel blijft, hoe de gemeente de samenhang tussen de kwadranten wil bewaken en wat zij verwacht van de verschillende eigenaren.

Belangrijkste zorgen, wensen en ideeën

- Behoud van bedrijfsactiviteiten in het gebied is voor ondernemer/eigenaren essentieel.
- Belang van duidelijke randvoorwaarden: geluid, bereikbaarheid, parkeren, milieuzonering.
- Ontwikkelaars zoeken nog naar meer duidelijkheid van de gemeente over slimme combinaties van functies. Dit gaat over aantal en type woningen (sociaal, betaalbaar, duur), m² bedrijvigheid en m² voorzieningen.
- Ideeën over collectieve parkeeroplossingen, fasering en samenwerking tussen eigenaren.
- Wens om maatwerkafspraken vast te leggen in gebiedspaspoorten.

Wat is ermee gedaan?

De gemeente heeft de input uit deze gesprekken verwerkt in conceptgebiedspaspoorten per kwadrant. Hierin worden ontwikkelmogelijkheden, randvoorwaarden en gezamenlijke kaders vastgelegd. De opbrengsten uit de kwadrantgesprekken zijn ook besproken in vervolgstemmen met onder meer stedenbouw, geluid, verkeer en de omgevingsdienst. De inzichten vormen bouwstenen voor het addendum op het ontwikkelkader en de voorkeursvariant.

Terugkoppeling

Er is één gecombineerd verslag van alle kwadrantgesprekken gemaakt, zodat de eigenaren ook inzicht hebben in de vragen en antwoorden uit andere kwadranten. Immers, dat kan ook voor hun eigen situatie relevant zijn. Het verslag (inclusief de concept gebiedspaspoorten) is gedeeld met alle betrokken eigenaren, ook met degenen die niet aanwezig konden zijn bij de bijeenkomst. Verdere toelichting en bespreking volgt in vervolgesprekken in juni en juli.

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 25.046364
inlichtingen bij S. Hubers
doorkiesnummer



Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Verslag Kwadrantgesprekken 3 juni 2025

datum 9 juni 2025
bijlage(n)

Verslag gesprekken eigenaren Havenkwartier fase 2
Dinsdag 3 juni
Kwadrant: Noordoost, Zuidoost en Zuidwest.

Aanleiding

De gemeente Rijswijk wil het gebied Havenkwartier fase 2 geleidelijk transformeren naar een gemengd werk-woongebied, aansluitend op de ambitie in het bestaande Ontwikkeldkader. De ruimte voor bedrijvigheid blijft belangrijk, maar daarnaast komt er ook ruimte voor woningbouw en voorzieningen. Volgens het bestaande ontwikkelkader is dat nog maximaal 400 nieuwe woningen. Er ligt een uitspraak van de gemeenteraad om een scenario te onderzoeken met 500 tot 700 nieuwe woningen (exclusief bestaande (tijdelijke) woonunits aan het Jaagpad 1). Op voorwaarde dat het aantal vierkante meters bedrijvigheid met bijbehorende milieucategorie behouden blijft, dat het gebied goed bereikbaar blijft én dat de ruimtelijke kwaliteit verder kan worden verbeterd.

De herontwikkeling is ingegeven door:

- bestaande knelpunten zoals leegstand, verouderde bebouwing en lage ruimtelijke kwaliteit;
- de behoefte aan meer woningen, waaronder betaalbare woningen;
- beleidsontwikkelingen zoals klimaatadaptatie en energietransitie.

Tegelijkertijd is het uitgangspunt dat bestaande bedrijven beschermd moeten worden en geen hinder mogen ondervinden van nieuwe functies in hun omgeving. De herontwikkeling is complex door de versnipperde eigendomsstructuur en de combinatie van milieubelastende en gevoelige functies.

Gebiedspaspoort

De gemeente heeft de verschillende scenario's en de opmerkingen op de avond van 12 mei en daaropvolgende gesprekken verwerkt in gebiedspaspoorten. Gebiedspaspoorten dienen als een instrument om per kwadrant afspraken te maken over:

- wat er mogelijk is (bouwwolume, functies, ontsluiting);
- wat de randvoorwaarden zijn (bijv. geluid, parkeren, duurzaamheid);
- hoe de ontwikkelingen bijdragen aan het totaalbeeld van het Havenkwartier.

Ze maken het mogelijk om gezamenlijke ontwikkelrichtingen per kwadrant vast te leggen, zonder dat alles al in detail is bepaald. De paspoorten maken het mogelijk om maatwerkafspraken te combineren met gemeentelijke kaders en bieden houvast voor gefaseerde ontwikkeling.

De gemeente bewaakt de samenhang door:

- toetsing op stedenbouwkundige uitgangspunten (zoals overgangen, straatprofielen, groene verbindingen);
- afstemming tussen kwadranten te stimuleren;
- gemeenschappelijke kaders te hanteren op o.a. duurzaamheid, parkeren en programma.

Vastgelegd worden in ieder geval:

- bouwhoogtes, situering van uiterste gevellijnen;
- specifieke functies indien deze aan een plek gebonden zijn;
- programma-indeling;
- eisen t.a.v. geluid, klimaatadaptatie, parkeren;
- relatie met de openbare ruimte, zoals aansluiting van gebouwen op straten, pleinen en groenvoorzieningen;
- milieuzones: geluid vormt een belangrijke randvoorwaarde in alle kwadranten.

Flexibel blijft:

- architectonische invulling;
- doelgroep binnen beleidskaders;
- fasering en tempo van realisatie.

De gemeente verwacht dat initiatiefnemers:

- samenwerken aan haalbare plannen;
- respect tonen aan ondernemers die hun bedrijfsactiviteiten op hun grond voort willen zetten. Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij de ondernemers niet beperken in hun bedrijfsactiviteiten en zelf maatregelen nemen tegen de milieucontouren van de onderneming (bijvoorbeeld dove gevels, bufferzones etc.);
- afspraken maken over investeringen in de openbare ruimte;
- bereid zijn te denken vanuit het totaalbeeld in plaats van alleen per perceel. Ontwikkeling vindt in principe per kwadrant plaats, maar uitruilen tussen kwadranten is mogelijk als beide partijen daarmee instemmen én het past binnen de afspraken (totaalkaders) voor het hele gebied.

Dit is nodig om ontwikkelstappen mogelijk te maken, zeker bij gezamenlijke investeringen of functiemenging.

Vragen en antwoorden

1. Hoe wordt omgegaan met geluid en contouren?

De milieucontouren van de bestaande bedrijven (die ook willen blijven) zijn bepalend. De initiatiefnemer moet zorgen dat wonen en werken mogelijk is bij de bestaande bedrijven in het Havenkwartier. Dat kan door de best beschikbare technieken in de nieuwe (woon)gebouwen om een leefbaar binnenklimaat te creëren. De initiatiefnemer kan ook in onderhandeling met de ondernemer bij de bron maatregelen nemen door de best beschikbare technieken voor de bron te financieren. Pas nadat deze maatregelen zijn genomen, kan in overleg met de gemeente en de Omgevingsdienst Haaglanden worden onderzocht of maatwerkvoorschriften alsnog nodig en mogelijk zijn.

2. Wat gebeurt er als een eigenaar later alsnog wil aanhaken?

De kaart wordt als levend document behandeld. Flexibiliteit wordt erkend.

3. Is een hoogteaccent van 48 meter mogelijk?

Ja, mits het blijft binnen de stedenbouwkundige logica volgens het bestaande ontwikkelkader. Het is dus afhankelijk van de plek van dit hoogteaccent. In fase 2 wordt de stimuleringsregeling toegepast zoals deze in het ontwikkelkader geldt. Het hoogteplafond blijft maatgevend voor de hoogteaccenten.

4. Hoe breed moet een doorsteek zijn als meerdere burens meewerken?

In principe wordt de breedte van de doorsteek 32 meter, verdeeld over twee kwadranten. Gemeente laat Studio Hartzema nog onderzoeken wat de minimale breedte moet zijn. Dit is mede afhankelijk van de uitwerking van de kwadranten.

5. Hoe worden de aantallen nieuwe woningen verdeeld over de verschillende initiatiefnemers?

In de gebiedspaspoorten worden per kwadrant eisen voor het programma opgenomen. Dit gaat over aantal en type woningen, m² bedrijvigheid, m² voorzieningen etc. Dit programma komt voort uit de dan bekende ontwikkelmogelijkheden per kwadrant, de ruimtelijke eisen en mogelijkheden en het totale programma van eisen voor het gebied.

6. Mag parkeren collectief worden opgelost?

In de basis kan dat wel worden gedaan; de gemeente werkt nu ook met beleid voor parkeren op afstand. Daar moet wel aan worden voldaan. Over de exploitatie van zo'n collectieve parkeerhub etc. zal nader moeten worden gesproken tussen kwadranten en gemeente.

7. Mag functiemenging (wonen boven werk)?

Ja, dat kan, mits dat technisch en ruimtelijk haalbaar is en aan het gebiedspaspoort voldoet. De gemeente voorziet wel meer mogelijkheden in fase 2 om juist gebouwen met verschillende functies te mengen in plaats van verdiepingen. Gezien de ruimtelijke opzet van fase 2 verwacht de gemeente dat een gemengd kwadrant logischer is dan een gemengd gebouw.

8. Hoeveel bouwvolume is mogelijk?

Het uitgangspunt blijft het bestaande ontwikkelkader. De gebiedspaspoorten gaan verder in op de beoogde functiemix en daarmee samenhangend volume.

9. Kan dit gebied pilotgebied worden?

Wie met elkaar al aan een oplossing per kwadrant kan en wil samenwerken is welkom om daarmee te starten. Zo krijgen we inzicht wat haalbaar is. Let op: de gemeente beschouwt dit als een taak van de initiatiefnemers zelf. Dit gesprek en de tekeningen zijn open, gezamenlijke (ambtelijke) verkenningen, waaraan dus geen rechten kunnen worden ontleend omdat de gemeenteraad nog geen besluit heeft genomen. Wel is het fijn te weten of initiatiefnemers deze gebiedspaspoorten uitvoerbaar achten. Zelf maakt de gemeente ook analyses over de haalbaarheid. Hoe meer duidelijkheid we de gemeenteraad kunnen bieden, hoe beter de kwaliteit van de besluiten zal zijn.

Omgevingsdialog 12 juni 2025

Deelnemers

De online bijeenkomst over het schetsontwerp voor de Haven vond plaats via Microsoft Teams en werd bijgewoond door vertegenwoordigers van het Havencollectief, BBR, bewoners uit en rond het Havenkwartier, ondernemers, eigenaren, projectontwikkelaars en het Hoogheemraadschap van Delfland.

Voorafgaand aan deze sessie heeft Urban Synergy alle belanghebbenden afzonderlijk gesproken, via fysieke afspraken, telefoongesprekken of – in het geval van het Havencollectief – tijdens een wandeling langs het water en de havens. BBR was verhinderd voor de wandeling, maar heeft via de omgevingsmanager een lijst met belangen aangeleverd.

Samenvatting bijeenkomst

Tijdens deze online presentatie lichtte Urban Synergy toe hoe de opgehaalde zorgen, wensen en ideeën van belanghebbenden zijn verwerkt in het schetsontwerp voor de Stadshaven. Daarbij ging het onder meer om de inrichting van de kades, brug, sloepenhaven en het gebruik van drijvend groen. Er was ruimte voor vragen en opmerkingen van deelnemers, met specifieke aandacht voor beheer, geluid, veiligheid, verblijfskwaliteit, en ecologie.

Belangrijkste zorgen, wensen en ideeën

- Wens om te kunnen vissen en wandelen langs het water, met behoud van toegankelijke looppaden.
- Aandacht voor veiligheid en overlast, o.a. bij gebruik van sloepen en verblijfsplekken op bruggen.
- Behoeftte aan groen, biodiversiteit en aantrekkelijke plekken om te zitten of te spelen.
- Aandacht voor samenwerking met het Hoogheemraadschap over bomen op de waterkering.
- Verzoeken om maatwerk in beheer (vlonders, verlichting, tijdelijke horeca-uitbreiding).

Wat is ermee gedaan?

Het schetsontwerp is opgebouwd uit bouwstenen (drijvende eilanden, vlonders, zitplekken, brug), en gebaseerd op input van betrokkenen. Het ontwerp houdt rekening met gewenste functies (wonen, verblijven, spelen, ecologie) én de technische eisen van het Hoogheemraadschap. Het ontwerp draagt bij aan de vergroening van de haven, betere beleving van het water en versterking van de ecologische structuur. De input uit deze sessie is verwerkt in de definitieve presentatie van 30 juni.

Terugkoppeling

Het verslag en de presentatie zijn gedeeld met alle genodigden, inclusief degenen die verhinderd waren. Het schetsontwerp wordt in een latere fase uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Belanghebbenden worden dan weer uitgenodigd om verder mee te denken.

VRAAG- EN ANTWOORDVERSLAG

Online presentatie schetsontwerp Stadshaven – Havenkwartier Rijswijk | 12 juni 2026

Inleiding

Tijdens deze bijeenkomst werd het schetsontwerp toegelicht door de gemeente Rijswijk en ontwerpteam Urban Synergy. Er was ruimte voor vragen, opmerkingen en suggesties van bewoners, ondernemers, eigenaren en andere betrokkenen.

Op 30 juni wordt tijdens de bijeenkomst over Havenkwartier fase 2 het schetsontwerp voor de Stadshaven gepresenteerd, samen met het schetsontwerp voor de openbare ruimte door bureau Wissing. Zo kunnen na de zomervakantie het Ontwikkeldkader fase 2, het schetsontwerp voor de Stadshaven en het schetsontwerp voor de openbare ruimte (fase 1 en 2) in één voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor behandeling en besluitvorming.

1. Zwemmen en vissen in de haven

Vraag

Er wordt gezwommen in de haven, ook al nodigt het water daar niet echt toe uit. Wordt hier rekening mee gehouden?

Er wordt ook gevestigd langs de waterkant. Is daar straks nog ruimte voor?

Antwoord

Formeel is zwemmen niet toegestaan. Zwemmen is niet overal tegen te houden. Het ontwerp houdt waar mogelijk rekening met de praktijk.

Door het ontwerp bij de korte haven is er minder ruimte voor vissers. Zij kunnen terecht aan de Lange Haven (zijde fase 2) of langs het Jaagpad.

2. Toegang tot de sloepenhaven

Vraag

Wordt de sloepenhaven openbaar of is een vergunning/vergoeding nodig voor gebruik?

Antwoord

De sloepenhaven wordt afsluitbaar. Hoe het gebruik wordt geregeld vraagt nog om uitwerking.

3. Bomen op de waterkering

Vraag

Is er al contact geweest met het hoogheemraadschap over bomen op de waterkering?

Antwoord

Ja, er is contact geweest. De damwand is onderdeel van de kering. Bomen kunnen waarschijnlijk op minimaal 3 meter afstand worden geplaatst, maar het blijft maatwerk.

4. Geluidsoverlast bij de sloepen

Vraag

Hoe wordt voorkomen dat er 's avonds geluidsoverlast ontstaat bij de sloepen?

Antwoord

De sloepen worden alleen verhuurd aan inwoners van Rijswijk. Er komt een systeem om vooraf afspraken te maken over gebruik. Mogelijk via loting. De sloepenhaven bij de korte haven wordt afgesloten.

Reactie: We nemen dit punt mee in de verdere contractuele uitwerking.

Opmerking: Feestvierders bij bootjes moeten worden voorkomen.

5. Terrassen en verkeersstructuur

Vraag

Is de terrasvlonder bij horeca afsluitbaar?

De Handelskade wordt een eenrichtingsweg. In welke richting?

Opmerking: Voorkom dat mensen door de Bomenbuurt moeten rijden/ zoeken.

Antwoord

Ja, horeca-uitbreiding op vlonders is tijdelijk (zoals in zomermaanden) en moet via vergunning. Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor weghalen of afsluiten van de vlonders. De openingstijd is maximaal tot 22.00 uur.

Het idee is om éénrichtingsverkeer in te stellen naar het zuiden (richting wijk uit), zodat er ruimte is voor meer groen. De exacte richting wordt later door de gemeente schriftelijk bevestigd.

6. Brug en hangjeugd

Vraag

Wordt de nieuwe brug een verblijfsplek of een hangplek?

Waarom is voor deze hoogte van de brug gekozen?

Antwoord

Door de levendigheid van het gebied wordt verwacht dat er minder hangjeugd zal zijn.

Het is een loopbrug, maar rolstoelen zullen er ook overheen rijden. Door een knik in het ontwerp wordt de snelheid van verdwaalde fietsers verlaagd.

7. Ommetjes en looppaden

Vraag

Wordt het mogelijk om ommetjes te maken rondom het water?

Antwoord

Ja, bij Waterman is dat mogelijk. Aan de oostzijde van de korte haven komen echter particuliere tuinen tot aan de kade, daar is geen openbaar pad mogelijk.

8. Planning en realisatie

Vraag

Wat is de realisatiedatum?

Antwoord

De gemeente is in overleg met ontwikkelaars. Mogelijk wordt het water gebruikt voor aan- en afvoer van materialen voor de sloop- en nieuwbouw van de woningen. De realisatie van het groen heeft prioriteit, maar is afhankelijk van de bouwlogistiek.

9. Verlichting

Opmerking

Het is nu donker in het gebied. Denk aan verlichting. Graag geen standaard lantaarnpalen.

Antwoord

Verlichting maakt deel uit van het ontwerp van Wissing. Terrasboten moeten voldoen aan richtlijnen. De uitwerking wordt op 30 juni gepresenteerd.

10. Algemene reacties

- Tevreden over het ontwerp.
- Blij met aandacht voor groen.
- Belangrijk aandachtspunt blijft het voorkomen van overlast (geluid, hangjongeren, verkeer).
- Positief over de levendigheid die het ontwerp toevoegt.
- Goed dat aandachtspunten uit eerdere gesprekken terugkomen in het ontwerp.

Omgevingsdialoog 25 juni 2025

Deelnemers

De omgevingstafel vond online plaats via Teams en werd bijgewoond door de Omgevingsdienst Haaglanden, GGD Haaglanden, Hoogheemraadschap van Delfland, Veiligheidsregio Haaglanden, Provincie Zuid-Holland en de gemeente Rijswijk.

Deelnemers vertegenwoordigden de vaste ketenpartners in het fysieke domein en zijn betrokken bij toetsing en advisering binnen de planvorming.

Samenvatting bijeenkomst

Tijdens deze bijeenkomst heeft de gemeente een toelichting gegeven op de stand van zaken rond de planvorming voor fase 2 van het Havenkwartier. Daarbij kwamen onder meer de uitgangspunten voor het gemengde werk-woongebied, de ruimtelijke opzet in kwadranten, de scenario's voor woningbouw en het geluidkader aan bod.

Ook is ingegaan op het vervolgtraject richting gebiedspaspoorten, wijziging van het omgevingsplan en het gewenste samenspel met partners bij het verder vormgeven van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Belangrijkste zorgen, wensen en ideeën

- De Veiligheidsregio benadrukte het belang van voldoende afscherming van vluchtwegen in verband met de hogedruk gasleiding.
- De Provincie adviseerde aandacht te houden voor aandachtsgebieden (i.p.v. groepsrisico) en vroeg naar de parkeernormen voor sociale huurwoningen.
- Het Hoogheemraadschap wees op de eisen rond waterkering en hemelwaterafvoer, met name bij Steenplaatsstraat en Jaagpad.
- De GGD stelde vragen over sociale veiligheid, verblijfskwaliteit in de avond en het informeren van toekomstige bewoners.
- Gezamenlijke aandacht voor de combinatie van bedrijvigheid en woonkwaliteit, vooral op het gebied van geluid, maatwerk en communicatie.

Wat is ermee gedaan?

Alle input uit de omgevingstafel is vastgelegd en gedeeld met het ontwerp- en projectteam. De opmerkingen zijn gebruikt bij de verdere uitwerking van de gebiedspaspoorten en het geluidkader. De gemeente heeft de parkeernormen herzien (0,6 voor sociale huurwoningen) en de wateropgave meegenomen in de doorontwikkeling van het ontwerp. Voor het omgaan met aandachtsgebieden en waterkering zijn vervolgafspraken voorzien met de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap.

Terugkoppeling

Het verslag van de omgevingstafel is gedeeld met alle betrokken ketenpartners. De opbrengsten worden verwerkt in de planvorming en de gebiedspaspoorten en maken (indien van toepassing) deel uit van de wijziging van het omgevingsplan.

Omgevingstafel Havenkwartier Fase 2

Datum: woensdag 25 juni van 09.00 – 10.00 uur in Teams

Aanwezig: Arjan Hofstee (Omgevingsdienst Haaglanden), Esther van Rooij (Veiligheidsregio Haaglanden), Steven Westbroek (GGD Haaglanden), Michel Molenwijk (Provincie Zuid-Holland), Sophie Warmelink (Hoogheemraadschap Delfland), Filip van Gurp (gemeente Rijswijk), Ferdinand Boogert (gemeente Rijswijk), Annemarie Hatzman (gemeente Rijswijk), Simone Hubers (omgevingsmanager Rijswijk)

I. Samenvatting presentatie fase 2 Havenkwartier

Doel en uitgangspunt:

De gemeente Rijswijk werkt aan een plan voor fase 2 van het Havenkwartier, het gebied tussen de Lange Haven, Koopmansstraat, Limpergstraat en het Jaagpad. Doel is een gemengd werk- en woongebied, waarbij bestaande bedrijvigheid behouden blijft en ruimte komt voor woningbouw, openbare ruimte en voorzieningen.

Proces en participatie:

De presentatie is een update van een eerder gedeeld verhaal (12 mei). Er zijn gesprekken gevoerd met bedrijven, grondeigenaren, ontwikkelaars en omwonenden. Er is een voorbereidingsbesluit genomen om greep te krijgen op het gebied.

Ruimtelijke analyse:

Het gebied is opgedeeld in vier kwadranten. Bedrijven zijn geïnventariseerd op gebruik en toekomstplannen. De kleurcodering in kaarten geeft de status per eigenaar/bedrijf weer (bijv. rood = wil blijven, paars = onduidelijk, oranje = huurders, groen = wil ontwikkelen). Er wordt toegewerkt naar gebiedspaspoorten per kwadrant waarin aantallen woningen, parkeerplaatsen, bouwhoogtes en milieuruimte worden gespecificeerd.

Geluid:

Peutz heeft geluidcontouren opgesteld op basis van een inventarisatie van de bedrijven. We werken aan een specifiek kader om geluid te beheersen bij de combinatie van wonen en werken, en bij de verschillende scenario's voor de uiteindelijke gebiedsuitwerking. We overwegen nu om expliciet op te nemen dat het om een gemengd werk-woongebied met hogere geluidsnormen gaat. Een andere optie is om de tijden voor laden en lossen te verruimen, omdat juist daar de meeste overschrijdingen optreden.

Scenario's woningbouw:

Twee hoofdsenario's worden onderzocht:

- 400 woningen (zoals opgenomen in het ontwikkelkader)
- 500–700 woningen (amendement raad)

Scenario's worden getoetst op stedenbouwkundige kwaliteit, inpassing bedrijven en financiële haalbaarheid. We letten ook op de afspraken uit het WoonWerkAkkoord.

Stedenbouwkundig ontwerp:

Er wordt gedacht aan:

Voorwaarden ruimtelijke kwaliteit:

- Gemengd woon-werkgebied

- laagbouw aan de Lange Haven (rijwoningen, beneden-bovenwoningen)
- hogere accenten richting Koopmansstraat
- een doorsteek tussen de Vliet en Oud-Rijswijk
- groen en klimaatadaptieve inrichting met 'lineaire tuinen'
- Geen solitaire woningen in het middengebied
- Concentratie van wonen aan de kade
- Kwaliteit en veiligheid in openbare ruimte
- Geluidszonering als leidraad

2. Vragen en antwoorden

Geluid en buisleidingen (Veiligheidsregio)

Vraag: Hoe zit het met de hogedruk gasleiding in het gebied?

Antwoord: Het gebied valt in een brand-aandachtsgebied. De leiding heeft een bar van 66,2 en een diameter van 28 inch. Zolang er geen kwetsbare functies worden toegevoegd (zoals basisschool, kinderdagverblijf), is er geen bezwaar. Vluchtwegen moeten wel worden afgeschermd van de bron.

Groepsrisico (Provincie / Veiligheidsregio)

Vraag: Wordt er nog een groepsrisicoanalyse uitgevoerd?

Antwoord: Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De term groepsrisico is vervangen door 'aandachtsgebieden', maar de provincie kan aanvullend adviseren.

Procedure en planvorming (gemeente Rijswijk)

Vraag: Wordt het een wijziging van het omgevingsplan?

Antwoord: Ja. Na zomer wordt plan gepresenteerd aan de raad met gebiedspaspoorten. Daarna volgt wijziging van het omgevingsplan.

Sociale woningbouw (Provincie)

Vraag: Wat is het aandeel sociale woningbouw?

Antwoord: Er wordt gerekend met 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociaal.

Parkeernormen (Provincie)

Vraag: Wordt 0,7 als parkeernorm voor sociale huurwoningen gehanteerd?

Antwoord: Er wordt op dit moment uitgegaan van normen uit het ontwikkelkader, vastgesteld door de raad. We zullen ook de normen van de provincie checken en er naast leggen. (red. inmiddels gebeurd, gemeente gaat nu uit van 0,6 parkeerplaats per sociale woning)

Detailhandel (Provincie)

Vraag: Komt er detailhandel in het gebied?

Antwoord: Nee, dat is niet de verwachting.

Water en riolering (HHD Delfland)

Vraag: Wordt er rekening gehouden met wateropgave en afvoer hemelwater?

Antwoord: Ja, vergroening is onderdeel van het ontwerp. Doorlatende bestrating en lineaire tuinen worden toegepast. Riolering is grotendeels al vervangen.

Waterkering (HHD Delfland)

Vraag: De Steenplaatsstraat is onderdeel van de primaire waterkering. In hoeverre wordt daar rekening mee gehouden worden bij de ontwikkeling?

Antwoord: Ja, het Jaagpad en de Steenplaatsstraat maken onderdeel uit van de regionale waterkering. Het Hoogheemraadschap stelt eisen aan de bouwhoogte en stabiliteit van bebouwing in de directe nabijheid. Nieuwe ontwikkelingen moeten hierop worden afgestemd.

Bedrijvigheid en woonkwaliteit (GGD)

Vraag: Hoe worden werk- en woonmilieus gecombineerd, zeker bij geluidsoverlast van bedrijven?

Antwoord: Er wordt gewerkt aan een geluidkader. Eventueel worden maatregelen genomen (maatwerkvoorschriften, gebouwgebonden maatregelen). Elke ontwikkelaar moet planologisch aantonen dat het geluidsniveau aanvaardbaar is.

Verwachtingen bewoners (GGD)

Vraag: Hoe wordt gezorgd dat toekomstige bewoners weten waar ze gaan wonen (geen stille woonwijk)?

Antwoord: Er wordt gecommuniceerd via een gezamenlijke website. Verhuurders/makelaars worden geïnformeerd.

Ontspanning en verblijfskwaliteit (GGD)

Vraag: Hoe wordt ervoor gezorgd dat het gebied ook 's avonds prettig aanvoelt (sociale veiligheid)?

Antwoord: Er wordt een rondje en doorsteek ontworpen, met verblijfskwaliteit en vergroening.

Omgevingsdialoog 30 juni 2025

Deelnemers

De bijeenkomst op 30 juni vond plaats in De Loods en was opgedeeld in twee delen. In de participatie-aanpak willen we steeds zo zorgvuldig mogelijk met alle belanghebbenden omgaan. Hoe groter de belangen, hoe persoonlijker onze aanpak. Daarom was er voor direct belanghebbenden (groep A: bewoners, ondernemers, eigenaren, projectontwikkelaars, ketenpartners) een presentatie met veel ruimte voor (persoonlijke) vragen.



Voor groep B (overige belanghebbenden) was een inloopavond georganiseerd, onder meer voor bewoners en ondernemers uit andere delen van het Havenkwartier, waaronder fase 0 (Harbour Village). Geïnteresseerden konden hier op eigen tempo informatie bekijken en in gesprek gaan met het projectteam. Opkomst over de gehele avond was circa 50 personen.

Raadsleden waren voor beide delen van de avond uitgenodigd. Ook enkele raadsleden waren aanwezig, waaronder Nel Kames (Rijswijks Belang) en Erik van der Veer (PvdA).

Samenvatting bijeenkomst

De gemeente presenteerde de voorlopige voorkeursvariant voor fase 2 van het Havenkwartier. Deze is tot stand gekomen op basis van alle input uit gesprekken sinds maart 2025. Daarbij werden ook het schetsontwerp van de openbare ruimte (fase 1 en 2), het aangepaste schetsontwerp van de haven en de concept gebiedspaspoorten per kwadrant toegelicht.

Er was een plenaire presentatie (groep A) en een informele inloop met informatiepanelen, kaarten, maquette en ontwerpers ter plekke voor toelichting (groep A en B). Deelnemers konden vragen stellen, reacties geven en in gesprek gaan met het projectteam.

Belangrijkste zorgen, wensen en ideeën

- Wens voor balans tussen wonen, werken en voorzieningen per kwadrant.
- Zorgen over verkeer en parkeerdruk zijn nog niet weggenomen. Al bevalt het stedenbouwkundig idee om bedrijven en verkeer aan de Steenplaatsstraat te organiseren, en het wonen aan het water en (gedeeltelijk) aan de Limpergstraat/Koopmansstraat wel.
- Interesse in vergroening van de haven, recreatie, maar ook aandacht voor beheer en geluidsoverlast.
- Verschillende meningen over de toekomst van de gemeentewerf (behoud op de huidige plek of verplaatsen).
- Waardering voor het toevoegen van flexibiliteit in de paspoorten en visualisaties van ruimtelijke impact.

- De voorgestelde woningverdeling (40% sociaal, 40% midden, 20% duur) die – onder voorwaarden van extra bedrijfsruimte – kon worden aangepast naar een gelijkere verdeling (33/33/33), leidde tot verwarring en praktische bezwaren.

Wat is ermee gedaan?

De presentatie van 30 juni vormt de visuele weergave van de tussenstand. De reacties van deze avond zijn gebruikt voor verdere verfijning van de paspoorten en de ruimtelijke kaders. Dit vormt de basis voor het addendum op het ontwikkelkader.

Naar aanleiding van de reacties van bewoners, ondernemers en ontwikkelaars op de voorgestelde woningverdeling, heeft de gemeente besloten de voorwaarden (zoals het realiseren van extra bedrijfsruimte) los te laten. In plaats daarvan wordt aangesloten bij de provinciale verordening: twee derde van de woningen moet betaalbaar zijn, waarvan één derde sociaal.

Daarom is in de planvorming gekozen voor een verdeling van één derde sociaal, één derde midden en één derde duur. Er blijft ruimte voor flexibiliteit tussen kwadranten, mits beide kwadranten hiermee instemmen en het past binnen de afspraken in de gebiedspaspoorten.

Terugkoppeling

De presentatie is als pdf gedeeld met alle genodigden, inclusief degenen die verhinderd waren. Er is geen specifiek verslag gemaakt van deze avond.

Eigenaren (ondernemers en ontwikkelaars) ontvingen daarnaast een extra bundeling van alle vragen en opmerkingen die tussen 12 mei en 30 juni zijn ingediend per e-mail of telefonisch. De resultaten van deze gesprekken zijn verwerkt in de concept-gebiedspaspoorten die gepresenteerd zijn op 30 juni.

Verslag inbreng eigenaren en ontwikkelaars – Havenkwartier fase 2

1. Inleiding

In mei en juni 2025 heeft de gemeente Rijswijk in gesprek met grondeigenaren en ontwikkelaars gewerkt aan de verdere uitwerking van het ontwikkelkader Havenkwartier fase 2. Tijdens informatiebijeenkomsten, kwadrantgesprekken en via telefonische en schriftelijke reacties is waardevolle input opgehaald. Deze input heeft betrekking op stedenbouwkundige, programmatische, juridische en financiële aspecten van de planvorming.

Dit verslag geeft een overzicht van de vragen, zorgen, voorstellen en aandachtspunten die tijdens deze periode zijn ingebracht. De bundeling is thematisch geordend en bedoeld om inzicht te geven in wat er leeft onder initiatiefnemers. Waar mogelijk is al een antwoord of toelichting opgenomen. Op onderdelen wordt nadere beleidsmatige of juridische duiding nog uitgewerkt.

Het verslag is bedoeld als onderbouwing bij besluitvorming over de aanvulling op het ontwikkelkader van het Havenkwartier specifiek voor fase 2. En als informatie voor betrokken partijen. Door transparant vast te leggen welke punten zijn ingebracht, wordt zichtbaar hoe de gemeente en partners omgaan met signalen uit het gebied. Het verslag beslaat de periode van 12 mei tot en met 30 juni 2025.

2. Werkwijze en uitgangspunten

Verzamelen en verwerken van input

De inbreng is afkomstig uit: informatiebijeenkomst 12 mei, overleggen per kwadrant (3 juni), e-mailcorrespondentie en telefoongesprekken

Alle input is zorgvuldig geanalyseerd en samengevat. Bij het samenvatten is steeds gestreefd naar behoud van juridische, technische en planologische termen. Ook zijn verwijzingen naar relevante regelgeving (zoals de provinciale verordening of gemeentelijke parkeernormen) in stand gelaten.

Thematische ordening

De vragen zijn geclusterd op inhoudelijk thema, niet op indiener of moment van indienen. Zo ontstaat een goed beeld van waar thema's samenkomen en waar standpunten uiteenlopen. Ieder thema bevat:

- Een samenvatting van de gestelde vragen
- Indien beschikbaar: de beantwoording
- Indien relevant: opmerkingen over vervolgproces of beleidsruimte

Vertrouwelijkheid en representativiteit

Individuele bedrijven of personen worden in dit verslag niet met naam genoemd. De weergave is geanonimiseerd. Waar mogelijk is gewerkt met neutrale formuleringen die recht doen aan de inhoud, zonder politieke of persoonlijke inkleuring.

Het verslag pretendeert niet volledig te zijn, maar geeft een representatief beeld van de inhoudelijke lijn van de gesprekken. Ook signalen die slechts door één partij zijn ingebracht, maar die juridisch of stedenbouwkundig relevant kunnen zijn, zijn opgenomen.

3. Thema's en vragen

3.1 Bedrijfsruimte en programma

In verschillende reacties is aandacht gevraagd voor de wijze waarop bedrijfsruimte is opgenomen in het ontwikkelkader. Daarbij gaat het zowel om de definities, de verdeling van meters over de kwadranten, als de mate van beleidsruimte voor andere invullingen. Enkele indieners vragen expliciet om flexibiliteit, bijvoorbeeld in de vorm van dubbelgebruik of maatschappelijke functies op locaties die als 'bedrijf' zijn aangeduid.

Kernvragen die zijn ingebracht:

- Waarom wordt er een exact aantal m² bedrijfsruimte opgenomen en geen bandbreedte?
- Welke definitie hanteert de gemeente voor het begrip 'bedrijfsruimte'?
- Waarom wordt onderscheid gemaakt tussen m² bvo en m² buitenruimte bij bedrijfsruimte? Wat betekent het wanneer in documenten wordt gesproken over "20% betaalbare bedrijfsruimte"? Is hier regelgeving voor?
- Waarom moet er in bepaalde kwadranten meer bedrijfsruimte komen dan in andere?
- Welke bestaande bedrijfsruimten moeten behouden blijven, en op welke locaties?
- Is er ruimte om op bepaalde plekken maatschappelijke functies toe te staan in plaats van bedrijfsruimte?
- Kan er op locaties sprake zijn van dubbelgebruik (bijv. wonen boven werkruimte)?

Beantwoording en toelichting (stand van zaken):

- Het onderscheid tussen bvo en buitenruimte vloeit voort uit eisen van de provincie (spreiding van milieucategorieën 3.1/3.2) en het gemeentelijk belang om planologische ruimte voor bedrijvigheid te behouden.
- Er is nog geen formele definitie van 'bedrijfsruimte' in het ontwikkelkader opgenomen. De wens is om dit in de uitwerking te verduidelijken.
- Er is geen vastgestelde verordening voor 'betaalbare bedrijfsruimte'. Op dit punt ontbreekt nog een beleidsmatige onderbouwing.
- Verschillen in meters per kwadrant hangen samen met aanwezige functies en milieucategorieën. Waar inpassing van zwaardere bedrijvigheid nodig is, wordt dit betrokken in het programma.

- Er is ruimte voor dubbelgebruik (bijvoorbeeld werken op de begane grond en wonen erboven), mits dit past binnen het programma en ruimtelijk beeld. Ook maatschappelijke invullingen zijn bespreekbaar in overleg met de supervisor.
- Op basis van de gevoerde gesprekken is een voorlopige kaart opgesteld met de huidige voornemens van eigenaren. Deze kaart is tot stand gekomen op basis van inventarisaties en terugkoppelingen tot en met juni 2025. In rood zijn kavels weergegeven waar de eigenaar expliciet aangaf de bedrijfsruimte te willen behouden. Groen betekent een duidelijke ontwikkelwens, oranje duidt op nog onbekende intenties. De kaart is indicatief, maar vormt een nuttig vertrekpunt voor het vervolgproces, onder meer bij het vormgeven van de planologische ruimte voor bedrijvigheid.



Afbeelding 1. Voornemen van eigenaren: ontwikkelwens, behoud of onbekend

3.2 Woningbouw en doelgroepen

De verdeling van woningtypes (sociaal, middensegment en duur) heeft tot vragen geleid. Met name in het kwadrant Noordoost is gewezen op een onevenwichtige verdeling, waarbij relatief veel sociale woningen zijn ingeboekt. Dit zou ten koste gaan van de haalbaarheid van plannen. Er is ook onduidelijkheid over de beleidsruimte in het middensegment en over de definitie van sociale koop.

Kernvragen die zijn ingebracht:

- Waarom is er voor sommige kwadranten geen aandeel 'duur' opgenomen?
- Waarom is het aandeel 'sociaal' in kwadrant Noordoost zo hoog?
- Mag het aandeel 'sociaal' bestaan uit zowel huur als koop?
- Wat is de prijsgrens voor sociale koop, en geldt hiervoor de gemeentelijke grondprijzenbrief?
- Moet sociale woningbouw via een corporatie worden gerealiseerd, en welke corporaties zijn actief in dit gebied?
- Wordt de anterieure bijdrage aangepast bij een hoog aandeel sociale woningbouw?
- Mag het middensegment naar keuze worden ingevuld met huur of koop?
- Hoeveel woningen mag een eigenaar binnen een kwadrant realiseren?

Beantwoording en toelichting (stand van zaken):

- De provinciale eis is dat 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociaal.
- Deze eis geldt gebiedsbreed. In de nieuwe uitwerking wordt gewerkt met een 33%-33%-33%-verdeling over sociaal, midden en duur.
- Sociale koop wordt uitgesloten op basis van provinciale richtlijnen. Alleen sociale huur telt mee.
- De prijsgrens voor sociale huur volgt uit de gemeentelijke grondprijzenbrief.
- Bij voorkeur wordt gewerkt met een toegelaten instelling. Rijswijk Wonen en Vidomes zijn in dit gebied actief.
- De anterieure bijdrage voor sociale huur is verlaagd naar circa €60 per m² bvo. Voor overige categorieën geldt het reguliere tarief.
- Voor het middensegment is nog geen nadere uitsplitsing gegeven. Vrijheid in huur/koop is onderwerp van verdere beleidsduiding.
- De verdeling van woningen binnen een kwadrant is onderwerp van overleg tussen eigenaren. De gemeente geeft het totaalvolume per kwadrant mee; onderlinge verdeling wordt niet centraal vastgesteld.

3.3 Ruimtelijke opbouw en flexibiliteit

In verschillende reacties is aandacht gevraagd voor de stedenbouwkundige opbouw van de kwadranten, de ruimte voor eigen invulling, en de relatie tussen bestaande functies en nieuwe ontwikkelprincipes. Met name in het noordelijke deel van het plangebied wordt gewezen op de aanwezigheid van blijvende bedrijven en sterke bestaande gebouwen. Ook worden vragen gesteld over de toegepaste hoogtes, accenten en de mate van aanpasbaarheid van kaartbeelden.

Kernvragen die zijn ingebracht:

- Op welke locaties zijn hoogteaccenten voorzien, en welke hoogte is daar toegestaan?
- Wat is het uitgangspunt als bestaande bouwhoogtes hoger zijn dan wat in het ontwikkelkader is opgenomen?
- In hoeverre is schuiven met accenten, bouwvelden, doorgangen en parkeerplaatsen toegestaan?
- Hoe wordt rekening gehouden met bestaande functies zoals de autodemontage of het Sijthof-complex?
- Hoe wordt gestuurd op integraliteit als kwadranten niet gelijktijdig ontwikkeld worden?
- Is er beleidsruimte om het programma tussen kwadranten onderling te verschuiven?

Beantwoording en toelichting (stand van zaken):

- Hoogteaccenten zijn opgenomen in de kaartbeelden. De exacte bouwhoogte wordt niet kwantitatief vastgelegd, maar besproken in het stedenbouwkundig supervisietraject. Hoogteontwikkeling moet passen bij de omgeving en bijdragen aan de stedenbouwkundige compositie.
- Bestaande bouwhoogtes gelden alleen als uitgangspunt wanneer de bestaande functie (zoals bedrijfsruimte) behouden blijft. Bij functiewijziging naar wonen geldt het ontwikkelkader.
- Binnen de kaders is ruimte voor schuiven met accenten, openbare ruimte, parkeerplaatsen en doorgangen, mits dit wordt afgestemd in de supervisie. Voor functies en programmatische invulling geldt minder flexibiliteit.
- De kaart in Afbeelding 1 geeft een voorlopig beeld van de ontwikkelwens per locatie. Die vormt de basis voor maatwerkafspraken.
- De gemeente verlangt samenwerking binnen kwadranten. Indien dat niet lukt, is uitwisseling van programma alleen mogelijk op basis van private afspraken tussen partijen en met wederzijdse instemming.
- Er wordt geen ontwikkelbonus gehanteerd. Samenwerking is randvoorwaarde, niet optioneel. In het uiterste geval kan gekozen worden voor wachten of – indien noodzakelijk – onteigening.

3.4 BVO, GO en rekenregels

Verschillende indieners hebben vragen gesteld over de manier waarop programma's zijn omgerekend naar bruto vloeroppervlak (bvo), en hoe dit zich verhoudt tot het aantal woningen, de woningtypen en de parkeernormen. Ook is kritiek geuit op een te beperkte vormfactor, die volgens sommigen tot onrealistische producttypes leidt (zoals studio's van 28 m² GO).

Kernvragen die zijn ingebracht:

- Wat is leidend in de toetsing: aantal woningen of m² bvo?
- Hoe wordt gerekend met vormfactoren bij woningen en bedrijfsruimte?
- Waarom is gekozen voor een gemiddelde woninggrootte van ca. 39 m² GO in Noordoost?
- Is het realistisch om studio's als standaard te hanteren in dit gebied?
- Is er ruimte om binnen kwadranten programma te herverdelen?
- Welke opslagpercentages worden gehanteerd in de rekenmodellen?

Beantwoording en toelichting (stand van zaken):

- In het ontwikkelkader geldt het maximaal toelaatbare bvo per kwadrant als uitgangspunt. Het aantal woningen kan variëren, zolang het totale bvo niet wordt overschreden.
- Voor woningen wordt een vormfactor van ca. 70% gehanteerd (bvo naar go). Voor bedrijfsruimte is een opslag van 10% opgenomen.
- De woninggrootte in de tabellen is gebaseerd op programmadoelen en modelmatige uitgangspunten. De gemeente onderzoekt of er meer differentiatie mogelijk is, mede op basis van marktonderzoek.
- Studio's worden niet als verplichte norm gehanteerd, maar als mogelijkheid in gebieden waar beperkte ruimte beschikbaar is. Er is erkenning dat marktopname en parkeerdruk hierbij randvoorwaarden zijn.
- Binnen kwadranten is uitwisseling van programma mogelijk, mits dit tussen partijen onderling wordt afgestemd en het totaalvolume per kwadrant blijft kloppen.
- Bovenop het programma wordt momenteel gerekend met 3% extra voor openbare ruimte. Dit percentage wordt mogelijk verhoogd naar 5–10%, afhankelijk van stedenbouwkundige inpassing.

3.5 Parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in vrijwel alle gesprekken. Verschillende initiatiefnemers geven aan dat de parkeereisen knellen, zeker bij kleinere woningtypen of op kavels waar parkeren op eigen terrein verplicht wordt gesteld. Ook is gevraagd naar de mogelijkheid tot het toepassen van deelmobiliteit en het gezamenlijk benutten van parkeeroplossingen. Er is behoefte aan duidelijke kaders én werkbare flexibiliteit.

Kernvragen die zijn ingebracht:

- Wat zijn de parkeereisen bij functiewijziging (bijvoorbeeld van kantoor naar wonen)?
- Waarom is parkeren op eigen terrein verplicht in situaties waarin ook collectieve oplossingen mogelijk lijken?
- Mag deelmobiliteit worden ingezet om parkeerdruk te verlagen? En zo ja: onder welke voorwaarden?
- Welke parkeernorm geldt precies voor studio's en kleine woningen?
- Is er beleidsruimte voor gezamenlijke parkeeroplossingen per kwadrant?

Beantwoording en toelichting (stand van zaken):

- De parkeernormen volgen het gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in het ontwikkelkader. Bij functiewijziging wordt gerekend op basis van de nieuwe functie.
- Parkeren op eigen terrein is in het ontwikkelkader vastgelegd als norm. Dit volgt uit de wens van de gemeenteraad om omliggende bedrijven voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte te laten behouden.
- Voor deelmobiliteit geldt op dit moment een rekenregel van 1 deelauto per 4 te vervangen parkeerplaatsen. De exacte voorwaarden (bijvoorbeeld beschikbaarheid, zichtbaarheid en beheer) worden nog nader uitgewerkt.
- Voor studio's geldt een relatief hoge parkeernorm (0,8 per woning). Dit hangt samen met het ontbreken van gedeelde huishoudens en beperkte ruimte voor fietsgebruik of OV-alternatieven.
- In kwadranten kan onderling worden afgestemd of een gezamenlijke parkeeroplossing mogelijk is. De gemeente staat hier in beginsel voor open, mits het juridisch, ruimtelijk en exploitabel goed wordt onderbouwd.

3.6 Samenwerking en proces

In meerdere bijdragen is gevraagd naar de rolverdeling tussen gemeente en ontwikkelende partijen, en de voorwaarden waaronder een gezamenlijk planproces binnen een kwadrant kan plaatsvinden. Ook is gevraagd of samenwerking wordt beloond of gefaciliteerd, bijvoorbeeld in de vorm van extra ontwikkelruimte of beleidsruimte. De toon in de gesprekken is overwegend constructief, maar tegelijk realistisch: zonder samenwerking tussen eigenaren is gebiedsontwikkeling niet haalbaar.

Kernvragen die zijn ingebracht:

- Wordt samenwerking tussen partijen binnen een kwadrant gestimuleerd of beloond?
- Hoe wordt getoetst als een kwadrant niet integraal ontwikkeld wordt?
- Is er ruimte om gefaseerd te ontwikkelen?
- Wat is de rol van de gemeente bij het faciliteren van samenwerking?
- Wat gebeurt er als samenwerking structureel uitblijft?

Beantwoording en toelichting (stand van zaken):

- Samenwerking is geen vrijblijvend element, maar een randvoorwaarde. De gemeente stelt geen bonusruimte beschikbaar voor partijen die samenwerken.
- Indien een kwadrant niet integraal tot ontwikkeling komt, wordt per deelinitiatief getoetst of het past binnen het ruimtelijk, programmatisch en functioneel geheel.
- Gefaseerde ontwikkeling is mogelijk, mits het totaalbeeld niet wordt ondermijnd en functies elkaar niet in de weg zitten.
- De gemeente faciliteert het gesprek tussen partijen, maar is geen procesbegeleider in eigendomskwesties of exploitatieafspraken.
- Als samenwerking uitblijft, kan worden gekozen voor afwachten. In het uiterste geval wordt het instrument van onteigening overwogen, mits daar juridische en beleidsmatige grondslag voor is.

3.7 Kostenverhaal

Tot slot is in meerdere gesprekken stilgestaan bij de anterieure bijdrage die initiatiefnemers verschuldigd zijn bij herontwikkeling. Daarbij is gevraagd naar de actuele tarieven, wat er wel en niet in die bedragen zit, en of differentiatie mogelijk is op basis van het woningprogramma. Vooral in gebieden waar enkel sociaal en midden mogelijk zijn, is de vraag naar tariefaanpassing actueel.

Kernvragen die zijn ingebracht:

- Wat is de actuele bijdrage per m² bvo voor planvorming en bovenwijkse kosten?
- Is dit bedrag 'all-in' (inclusief ambtelijke inzet, onderzoeken en overige kosten)?
- Wordt de bijdrage aangepast voor woningen in het sociale of middensegment?
- Wat geldt voor bedrijfsruimte of maatschappelijke functies?

Beantwoording en toelichting (stand van zaken):

- De actuele bijdrage bedraagt €120 per m² bvo, prijspeil 1 januari 2024. Voor sociale huur is deze verlaagd naar circa €60 per m² bvo.
- In het gesprek is nog niet uitgesplitst wat exact onder deze bijdrage valt. Dit wordt op een later moment toegelicht.
- De bijdrage is gebaseerd op een gemiddelde verdeling sociaal/midden/duur. Indien een locatie uitsluitend sociaal en midden kan realiseren, kan dit aanleiding zijn voor verdere differentiatie.
- Voor bedrijfsruimte geldt vooralsnog hetzelfde tarief als sociale huur. Voor maatschappelijke functies is nog geen aparte regeling vastgesteld.

4. Samenvattende observaties

De gesprekken met eigenaren en ontwikkelaars in Havenkwartier fase 2 laten zien dat er breed draagvlak is voor ontwikkeling, maar ook dat het gebied complex is. De variatie in eigendom, bestaande functies, milieuruimte en financiële uitgangspunten vraagt om maatwerk. Veel partijen denken constructief mee en hebben bereidheid om samen te werken, maar verwachten daarbij ook duidelijke kaders en voldoende flexibiliteit.

Drie thema's keren steeds terug:

- Wens tot flexibiliteit in programma, positionering en fasering – vooral bij wonen, parkeren en dubbelgebruik;
- Behoefte aan duidelijkheid over de rekenregels, normstelling en toetsingskaders – met name bij bvo, doelgroepen en kosten;
- Zorg over uitvoerbaarheid, waarbij partijen zoeken naar een realistische balans tussen publieke doelen en haalbare businesscases.

De uitwerking van het ontwikkelkader vraagt daarom om een zorgvuldig vervolgtraject, waarin:

- Afwegingskaders transparant worden gedeeld en waar nodig toegelicht;
- Het overleg binnen en tussen kwadranten actief wordt ondersteund;
- De openstaande vragen over definities, tarieven en voorwaarden tijdig worden opgepakt.

Met dit verslag wordt beoogd de inbreng uit het gebied serieus en navolgbaar te documenteren. Het vormt daarmee een bouwsteen onder de besluitvorming over de aanvulling op het ontwikkelkader voor fase 2.

Omgevingsdialoog 15 juli 2025

Deelnemers

Op 15 juli organiseerde de gemeente kwadrantgesprekken in De Loods met de eigenaren (ondernemers én ontwikkelaars) van drie kwadranten uit fase 2: Noordoost (o.a. Polyether Paleis), Zuidoost (o.a. Montrieurs) en Zuidwest (o.a. Atsa Infratel). Kwadrant Noordwest is in eigendom van de gemeente en maakte daarom geen onderdeel uit van deze sessie.

Per kwadrant gingen de betrokken eigenaren met elkaar in gesprek over mogelijkheden voor ontwikkeling van hun deelgebied. De opkomst per kwadrant bestond uit een representatieve afspiegeling van de relevante vastgoedeigenaren.

Kwadrant Noordwest is eigendom van de gemeente en maakte daarom geen onderdeel uit van deze gesprekken.

Per kwadrant gingen de betrokken partijen met elkaar in gesprek over de mogelijkheden voor ontwikkeling van hun deelgebied. De opkomst per kwadrant bestond uit een representatieve afspiegeling van de relevante vastgoedeigenaren.

Samenvatting bijeenkomst

De gesprekken gingen over kansen, zorgen en oplossingsrichtingen per kwadrant. Onderwerpen waren onder meer: woningbouw, parkeren, geluid, flexibiliteit, financiën en juridische kaders.

De bijeenkomst had een interactief karakter: ontwikkelaars en ondernemers wisselden informatie uit en verkenden waar samenwerking mogelijk is. De gemeente was aanwezig om vragen te beantwoorden en uitgangspunten toe te lichten.

Belangrijkste wensen, aandachtspunten en ideeën

- Ontwikkelaars geven aan dat het lastig is om sociale huurwoningen in dit gebied rendabel te realiseren. Dit komt onder andere door hoge bouwkosten en de verplichting om op eigen terrein te parkeren.
- De meeste eigenaren en ontwikkelaars zijn positief over de verandering van de woningverdeling van 40/40/20 naar 33/33/33 zonder voorwaarden van extra bedrijfsruimte. Er blijft ruimte voor flexibiliteit tussen kwadranten, mits beide kwadranten hiermee instemmen en het past binnen de afspraken in de gebiedspaspoorten.
- De verschuiving van abstracte flexibiliteit naar concreet samenwerken aan gedeelde parkeeroplossingen.
- Belang van vroegtijdige betrokkenheid van woningcorporaties bij het uitwerken van plannen.
- Behoeft aan duidelijke en haalbare spelregels die juridisch houdbaar zijn en voldoende ruimte laten per locatie of kavel.

Wat is ermee gedaan?

- De opgehaalde input uit de gesprekken van 15 juli is verwerkt in het verslag dat als bijlage is toegevoegd aan het raadsvoorstel.
- De gemeente heeft verduidelijkt dat de woningverdeling wordt gebaseerd op de provinciale verordening: 2/3 betaalbaar, waarvan 1/3 sociaal.
- Flexibiliteit tussen kwadranten blijft mogelijk als beide gebiedspaspoorten dit toelaten.
- Voor parkeeroplossingen, geluidsmaatregelen en maatwerkafspraken gaan de eigenaren per kwadrant met elkaar in overleg. Voor zover bij de gemeente bekend, zijn de eigenaren van de kwadranten Zuidoost en Zuidwest inmiddels gezamenlijk ontwerpen aan het verkennen.
- De gemeente betreft woningcorporaties actief bij het vervolg en biedt ruimte voor eigen initiatief van ontwikkelaars en ondernemers binnen de stedenbouwkundige kaders.

Terugkoppeling

Er is één gecombineerd verslag van alle kwadrantgesprekken gemaakt, zodat de eigenaren ook inzicht hebben in de vragen en antwoorden uit andere kwadranten. Immers, dat kan ook voor hun eigen situatie relevant zijn.

Het verslag (inclusief de concept gebiedspaspoorten) is gedeeld met alle betrokken eigenaren, ook met degenen die niet aanwezig konden zijn bij de bijeenkomst.

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk
inlichtingen
bij
doorkiesnu
mmer

S. Hubers



Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Verslag Kwadrantgesprekken 15 juli 2025

datum 24 juli 2025
bijlage(
n)

Verslag gesprekken eigenaren Havenkwartier fase 2

Dinsdag 15 juli

Kwadrant: Noordoost, Zuidoost en Zuidwest.

Aanleiding

De gemeente wil Havenkwartier fase 2 stap voor stap ontwikkelen tot een gemengd werk-woongebied, met behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid. De gemeenteraad heeft gevraagd om een scenario te verkennen met 500 tot 700 nieuwe woningen (exclusief de 95 bestaande woonunits aan Jaagpad 1), onder de voorwaarden dat het aantal bedrijfsmeters met bijbehorende milieucategorie behouden blijft, de bereikbaarheid op orde is en de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Dit verslag bundelt vragen die tussen 3 juni en 15 juli zijn gesteld, onder andere tijdens de kwadrantgesprekken van 15 juli. De antwoorden zijn gebaseerd op de stand van zaken van 20 juli 2025.

Aanwezig bij deze kwadrantgesprekken waren: Realfort (namens Era Capital), Ter Steege Bouwvastgoed, PolyetherPaleis / Schuimwinkel, Montrieurs, Zer Holding, Vellinga Vastgoed, Industrieschap Plaspoelpolder, Adriaan van Erk.

S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk
van deze brief vermelden en richten aan:
Gemeente Rijswijk, Ruimte, Postbus 5305, 2280
HH Rijswijk

Het Huis van de stad is te bereiken met
tram 17 en bus 23
pagina 1 van 5

Thema: Woningbouw & Programma

1: Is het woningbouwprogramma zoals voorgesteld haalbaar, met name het aandeel sociale huur?

Ontwikkelaars geven aan dat het lastig is om sociale huurwoningen in dit gebied rendabel te realiseren. Dit komt onder andere door hoge bouwkosten en de verplichting om op eigen terrein te parkeren. Uit reacties blijkt dat een hoog aandeel sociale woningen zonder aanvullende maatregelen financieel niet haalbaar is. Als mogelijke oplossingen noemen ontwikkelaars: meer woningen per locatie, andere parkeeroplossingen of een herverdeling van het programma tussen kwadranten. Deze signalen worden meegenomen in de verdere planvorming. Het aandeel sociale woningen blijft wel een gegeven. Parkeeroplossingen kunnen per kwadrant worden besproken. Flexibiliteit tussen kwadranten is mogelijk als beide kwadranten dit ondersteunen en het past binnen de gebiedspaspoorten.

2: Hoe is de verdeling in woningcategorieën (sociaal, midden, duur) bepaald, en is daarin flexibiliteit mogelijk?

Tijdens de informatieavond van 30 juni presenteerde de gemeente een verdeling van 40% sociaal, 40% midden en 20% duur. Deze verdeling kon, onder voorwaarden van extra bedrijfsruimte, worden aangepast naar een gelijke verdeling (33/33/33). Naar aanleiding van reacties van bewoners, ondernemers en ontwikkelaars is besloten deze voorwaarden op te schorten. De gemeente past nu uitsluitend de provinciale verordening toe: 2/3 van de woningen moet betaalbaar zijn, waarvan 1/3 sociaal. Daarom is in de planvorming gekozen voor een verdeling van 1/3 sociaal, 1/3 midden en 1/3 duur. Flexibiliteit tussen kwadranten is mogelijk als beide kwadranten dit ondersteunen en het past binnen de gebiedspaspoorten.

3: Mogen sociale koopwoningen meetellen voor het verplichte aandeel sociaal, en wat is de prijsgrens?

Nee, sociale koop telt niet mee als onderdeel van het verplichte aandeel sociaal. Het gaat hier om sociale huurwoningen: huurwoningen met een aanvangshuur onder de grens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Deze woningen moeten minimaal 25 jaar in stand blijven en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.

4: Welke corporaties zijn actief of geïnteresseerd in het gebied?

Rijswijk Wonen, Vidomes en HaagWonen zijn de actieve woningcorporaties in Rijswijk. Of zij willen investeren in fase 2 is nog niet duidelijk. Dit hangt onder andere af van de planvorming, het tijdspad en hun portefeuille. Wel is er interesse getoond om dit verder te verkennen. Ontwikkelaars geven aan dat het belangrijk is om snel duidelijkheid te krijgen over hun interesse, vooral als sociale huurwoningen alleen via een corporatie mogen worden gerealiseerd. Er worden gesprekken gepland en er is gevraagd om de corporaties actief bij de planvorming te betrekken.

5: Wat is de beoogde omvang en maatvoering van woningen in kwadrant Noordoost?

Er is onduidelijkheid over het gemiddelde aantal m² per woning. Een ontwikkelaar berekende op basis van de genoemde BVO (11.900 m² voor 214 woningen) een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 39 m². Dat is klein voor middenhuur en past vooral bij studio's of sociale huur op OV-locaties. Er is behoefte aan een marktonderzoek om te toetsen of dit aansluit bij de lokale vraag.

In de gebiedspaspoorten is gerekend met:

- sociale woningen van 60 m² bvo (geschat 45 m² gbo)
- betaalbare woningen van 100 m² bvo (geschat 75 m² gbo)
- dure appartementen van 120 m² bvo (geschat 90 m² gbo)
- eengezinswoningen van 150 m² bvo (geschat 112,5 m² gbo)

De gemeente gaat hierover in overleg met een lokale makelaar.

Thema: Financiën & Grondkosten

6: Wat is de hoogte van de anterieure bijdrage en hoe verhoudt deze zich tot het woningprogramma per locatie?

Ontwikkelaars vragen duidelijkheid over de hoogte, samenstelling en rekenwijze van de anterieure bijdrage. In een eerdere indicatie is een bijdrage van € 120 per m² bvo genoemd voor woningen, en € 60 per m² bvo voor de toegevoegde oppervlakte van het commerciële deel (bedrijfsruimte), prijspeil 1 januari 2024. Deze bijdrage is 'all-in', dus inclusief bovenwijkse kosten en gemeentelijke inzet (exclusief leges).

Voor het sociale deel van de woningen geldt een aangepast tarief van € 60 per m² bvo. De bijdrage wordt per te ontwikkelen plan berekend en vastgelegd in een overeenkomst.

Thema: Verkeer & Mobiliteit

7. Is er rekening gehouden met de toename van verkeersdruk in en rond het Havenkwartier, met name bij bestaande knelpunten?

De gemeente geeft aan dat bij de uitwerking van het ontwikkelkader en de gebiedspaspoorten verkeersstudies worden uitgevoerd. In deze studies wordt gekeken naar piekmomenten en de spreiding van verkeer over de dag. Daarbij wordt ook het verschil meegenomen tussen woonfuncties (avondpiek) en bedrijvigheid (dagpiek). Het onderzoek wordt uitgevoerd in samenwerking met de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), zodat ook de bredere samenhang van verkeersstromen goed in beeld blijft.

Thema: Parkeren

8. Wat zijn de parkeernormen in het Havenkwartier en is er ruimte voor maatwerk of gedeelde oplossingen?

In het ontwikkelkader staat dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost. Deze keuze is gemaakt op verzoek van de gemeenteraad, met als doel dat bedrijven in het gebied voldoende ruimte houden voor hun eigen parkeervraag. Tegelijkertijd wordt erkend dat deze norm in sommige gevallen financieel knelt, bijvoorbeeld bij sociale woningbouw of bij kleine woningen.

In gesprekken is besproken dat de piekmomenten van parkeren bij wonen (avond/nacht) en bij bedrijvigheid (overdag) verschillen. Hierdoor zouden gezamenlijke of gedeelde oplossingen mogelijk zijn. Ook is genoemd dat deelmobiliteit kansen biedt. Volgens het ontwikkelkader mag één deelauto in dat geval vier parkeerplaatsen vervangen.

9. Mogen ontwikkelaars collectieve parkeervoorzieningen inzetten of gezamenlijk oplossingen organiseren?

Ja, dit is mogelijk. In gesprekken is erkend dat gedeelde parkeeroplossingen tussen meerdere partijen kunnen bijdragen aan de haalbaarheid. De gemeente staat open voor voorstellen, mits deze ruimtelijk, financieel en organisatorisch goed worden onderbouwd.

Thema: Geluid & Milieuhinder

10. Is woningbouw mogelijk binnen de geluidscontouren van bestaande bedrijven?

Woningbouw is in dit gebied juridisch mogelijk, maar vraagt om aanvullende maatregelen. Dat vraagt om een combinatie van:

- gebouwgebonden maatregelen (zoals extra geluidsisolatie),
- brongerichte maatregelen (zoals geluidsreducerende ingrepen bij de bron zelf) te financieren door de projectontwikkelaar
- en juridische borging (zoals vastleggen maatwerkvoorschriften en /of van beperkingen in het omgevingsplan).

In gesprekken is ook genoemd dat het stedenbouwkundig ontwerp kan bijdragen aan bescherming, bijvoorbeeld door bebouwing zo te positioneren dat gevoelige functies worden afgeschermd. De gemeente blijft hierover in overleg met Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) en de betrokken ontwikkelaars.

Thema: Ruimtelijke Kwaliteit & Beeldkwaliteit

11. Wat is de maximaal toegestane bouwhoogte in het gebied en is er ruimte voor hoogteaccenten?

In het ontwikkelkader is vastgelegd dat nieuwbouw aan de zijde van het Jaagpad aansluit bij de hoogte van de bebouwing aan de Prunuskade. Richting de Koopmansstraat en de Sijthofflocatie mag de bebouwing hoger worden, in aansluiting op de omgeving daar. In het stedenbouwkundig plan is ruimte opgenomen voor hoogteaccenten op specifieke plekken, zoals tegenover het gebouw van Sijthoff. Deze accenten kunnen bijdragen aan een goede stedenbouwkundige balans, mits ze passen binnen het ruimtelijk beeld en zijn onderbouwd met een goed ontwerp. De hoogte van deze stedenbouwkundige accenten blijft binnen het hoogteplafond zoals bepaald in het ontwikkelkader. Voor de formele toetsing aan het omgevingsplan en het ontwikkelkader zijn nog nadere uitwerkingen nodig.

12. In hoeverre is er ruimte voor flexibiliteit in de stedenbouwkundige uitwerking, bijvoorbeeld op het gebied van metrages of kavelindeling?

Ontwikkelaars hebben zorgen geuit over de aansluiting van de voorgestelde BVO's op de marktvraag. Er is behoefte aan woningen met grotere oppervlakten dan in sommige modellen is opgenomen. De gemeente geeft aan dat binnen het stedenbouwkundig raamwerk ruimte is voor variatie, zolang de functionele en ruimtelijke kaders (zoals hoogte, geluid, parkeren en bezonning) worden gerespecteerd. Uitgangspunt is dat plannen voldoende flexibiliteit bieden voor maatwerk per kavel. Daarbij geldt altijd een gemaximeerd aantal woningen.

Thema: Procedure & Regelgeving

13. Waarom gelden er in fase 2 strengere eisen voor de woningverdeling dan in eerdere fases, en wat is de juridische basis daarvoor?

Voor fase 2 geldt de provinciale verordening uit 2023. Deze stelt als eis dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten minimaal 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 1/3 sociaal. De gemeente is verplicht deze verordening toe te passen bij nieuwe ontwikkelingen, zoals in het Havenkwartier fase 2. In eerdere fases golden andere beleidsregels, omdat de provinciale verordening toen nog niet van kracht was. Dat verklaart het verschil in woningverdeling tussen fase 0/1 en fase 2.

14. Heeft de gemeente beleidsruimte om van de provinciale verordening af te wijken?

Nee, de verordening is juridisch bindend. De gemeente heeft geen beleidsruimte om hiervan af te wijken, tenzij de provincie een ontheffing verleent. Daar is nu geen sprake van.

Thema: Participatie & Communicatie

15. Hoe verloopt het participatieproces richting ontwikkelaars en grondeigenaren in fase 2?

De gemeente heeft het participatieproces voor fase 2 ingericht per kwadrant, met gesprekken en terugkoppeling via gebiedspaspoorten. Tijdens en na de bijeenkomsten zijn aanvullende vragen, opmerkingen en voorstellen ontvangen van verschillende ontwikkelaars. De gemeente verwerkt deze input in het vervolgtraject, onder andere bij het opstellen van een aangepast gebiedspaspoort.

Participatie betekent ook dat ontwikkelaars en grondeigenaren per kwadrant het gesprek met elkaar kunnen aangaan. Zij kunnen gezamenlijk onderzoeken hoe zij tot ontwikkeling kunnen komen binnen hun deel van het gebied. Door samenwerking en het uitwisselen van programma-onderdelen is waarschijnlijk meer mogelijk dan individueel. Zo komen we samen tot steeds duidelijkere spelregels en realistische uitgangspunten, op basis van een inhoudelijke dialoog. Afstemming is een samenspel tussen ontwikkelaars, eigenaren en gemeente.

Thema: Fasering & Planning

16. Wat is het verwachte tijdspad voor verdere besluitvorming en ontwikkeling van fase 2?

De gemeente werkt op dit moment aan het verwerken van alle reacties en het opstellen van een aangepast gebiedspaspoort. Daarna volgen besluitvorming door het college van B&W en behandeling in de gemeenteraad. Idealiter vindt deze besluitvorming in oktober plaats, maar de gemeenteraad bepaald haar eigen planning en agenda.

Parallel hieraan kunnen ontwikkelaars en eigenaren binnen hun kwadrant al gesprekken voeren en scenario's verkennen. Dit helpt om straks sneller en gericht te komen tot planvorming en uitvoering.