

Raadsvergadering 14 oktober 2025 Agendapunt nr. Corsanr. 25.056450	Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid M. Wit - Energie(transitie), Openbare Ruimte, Milieu en Duurzaamheid, Volksgezondheid en Kunst en Cultuur Beleidsthema Leefomgeving
---	---

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Havenkwartier fase 2 -gebiedspaspoorten en schetsontwerp openbare ruimte en haven

2. Beoogd effect voorstel

Door het vaststellen van de gebiedspaspoorten en het schetsontwerp voor de openbare ruimte en haven duidelijkheid te verschaffen voor alle belanghebbenden over de mogelijke transformatie in het Havenkwartier:

- zodat bedrijven hun investeringen en/of onderhoud kunnen doen;
- bewoners en omwonenden weten hoe hun leefomgeving verandert en
- groen in de openbare ruimte kan worden toegevoegd en de verblijfskwaliteit verbetert;
- ontwikkelaars hun investeringsbeslissingen kunnen maken.

3. Inleiding

In dit raadsvoorstel worden de gebiedspaspoorten voor fase 2 van het Havenkwartier voorgelegd. Ook is in samenhang daarmee het schetsontwerp van de openbare ruimte en het schetsontwerp van de haven uitgewerkt en worden ook deze ter vaststelling voorgelegd.

4. Voorgeschiedenis

In maart 2021 (RV 21 007) is het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld. Inmiddels is de transformatie van het Havenkwartier naar een werk-woongebied in volle gang. De transformatie van fase 2 is aanstaande. Gebleken is dat door veranderende omstandigheden de ontwikkeling van de tweede fase, rond de haven, dreigt te stagneren. Ook zijn er beleidswijzigingen waar rekening mee dient te worden gehouden zoals de wijziging van de provinciale verordening. De raad is hierover via een raadsinformatiebrief (RIB 24 085) geïnformeerd. In de raad van 18 februari jl. is het raadsvoorstel Actualisatie Ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2 (RV 25 008) behandeld. Daarbij is een amendement aangenomen om twee scenario's als basis te gebruiken bij het uitwerken van het addendum. Uitgangspunten zijn: 500 tot 700 woningen toevoegen, bedrijven die willen behouden, en zo nodig voorzieningen toevoegen.

- Scenario 1: vasthouden aan het Ontwikkelkader (maximaal 400 woningen). De resterende circa 400 woningen worden verdeeld over fase 2.
- Scenario 4: intensiveren met een gevarieerd programma. Dit betekent 500–700 woningen, meer bedrijfsruimte en voorzieningen, met behoud van de integrale ruimtelijke kwaliteit uit het Ontwikkelkader.

4.1 Onderzoek en participatie

In de afgelopen periode zijn beide scenario's onderzocht in overleg met bewoners, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars en vooroverlegpartners. Hieruit is het volgende gebleken:

- Scenario 1 – vasthouden aan het Ontwikkelkader (maximaal 400 woningen)
 - Niet haalbaar voor ontwikkelaars en eigenaren die willen bouwen; dit wordt bevestigd door planeconomisch onderzoek.
 - Concentratie van het programma in delen van fase 2 leidt niet tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit en verandert de haalbaarheid niet.
 - Heeft de voorkeur van belangenorganisaties zoals BBR en het Havencollectief,



vooral vanwege zorgen over bereikbaarheid.

- Scenario 4 – intensiveren met gevarieerd programma (500–700 woningen)
 - Wordt door ontwikkelaars en eigenaren die willen bouwen gezien als kansrijk om fase 2 in beweging te krijgen.
 - Kwaliteit openbare ruimte en haven is wenselijke verbetering.
- Algemene bevindingen / overige belanghebbenden
 - Eigenaren die willen blijven ondernemen hebben vaak geen voorkeur, maar willen zekerheid dat zij hun bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten en daarin worden gefaciliteerd.
 - Vooroverlegpartners (GGD, PZH, Veiligheidsregio, Waterschap, Omgevingsdienst) hebben geen voorkeur; beide scenario's kunnen leiden tot een bereikbare, veilige en gezonde leefomgeving.
 - Het Rijk verwacht dat de gemeente voldoet aan subsidievoorwaarden.

4.2. Naar 1 scenario

Uit participatiegesprekken met eigenaren en de extra studies blijkt dat scenario 1 voor hen niet haalbaar is. Met het voldoen aan de gemeentelijke, provinciale en rijkseisen is dit scenario economisch niet haalbaar voor eigenaren/initiatiefnemers. Dit zorgt voor onzekerheid bij bedrijven en omwonenden. Er ontstaat een groter financieel risico voor de gemeente. Het is immers duidelijk dat bepaalde zaken niet doorgaan en dat bepaalde risico's zullen optreden (zie paragraaf financiën). Ook zullen (ruimtelijke) doelen uit het ontwikkelkader, zoals het differentiëren van het gebied in werken en wonen, het creëren van de doorsteek, het vergroenen van het gebied of het tegengaan van verloedering, kunnen niet worden behaald. De eerdere signalen (RIB 24 085) zijn met dit extra onderzoek en ook in bredere participatie bevestigd. Belangenorganisaties zoals BBR en Havencollectief geven wel de voorkeur aan scenario 1, vooral vanwege zorgen over bereikbaarheid. Scenario 4 maakt het mogelijk om bedrijven te behouden en het gebied kwalitatief te ontwikkelen, inclusief de openbare ruimte en de haven. Dit scenario is in dit raadsvoorstel verder uitgewerkt.

4.3 uitwerking scenario 4

Op basis van deze bevindingen is scenario 4 verder uitgewerkt, opnieuw in participatie met alle partijen. Alle eisen en wensen zijn getest in een telstaat / ruimtelijke illustratieve schets. In de architectonische uitwerking zijn verschillende mogelijkheden, mits wordt voldaan aan een aantal uitgangspunten en eisen die de gemeente stelt. Deze uitgangspunten en eisen zijn vastgelegd in gebiedspaspoorten; 1 per kwadrant. Er zijn vier gebiedspaspoorten opgesteld om een goede ruimtelijke verdeling in fase 2 te waarborgen. Deze voldoen aan alle gemeentelijke, provinciale en rijksregels. Elk bedrijf dat wil blijven, kan blijven.

Uitgangspunt van de gebiedspaspoorten is dat elk kwadrant zich ontwikkelt, zodat werken en wonen goed naast elkaar bestaan. Er ligt ook een schetsontwerp voor de openbare ruimte en de haven, met nadruk op vergroening en het vergroten van biodiversiteit in straten en water.

Uitwerking van de plannen volgt in overleg met supervisor en de adviescommissie omgevingskwaliteit.

5. Argumenten

In 2021 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld. Het doel was om de leegstand van kantoren te verminderen, verloedering tegen te gaan, in te spelen op veranderende wensen van gebruikers en de maatschappij, en de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte en woningen te ondersteunen.

In het Ontwikkelkader is afgesproken dat de ontwikkeling in verschillende fasen plaatsvindt. Na de pioniersfase (fase 0) en fase 1, waarin veel leegstand werd aangepakt, volgt nu fase 2. Sinds 2021 zijn er beleidswijzigingen geweest bij de gemeente, de provincie en het Rijk. Deze wijzigingen zijn verwerkt in dit addendum.

In het addendum is de combinatie werken en wonen uitgangspunt. In de bijlage op de gebiedspaspoorten is de gedachte achter de paspoorten weergegeven. De ruimtelijke zonering achter de paspoorten is onder andere door de menging van werken en wonen ontstaan. Dit is namelijk niet eenvoudig. 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 Steenplaatsstraat, 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.

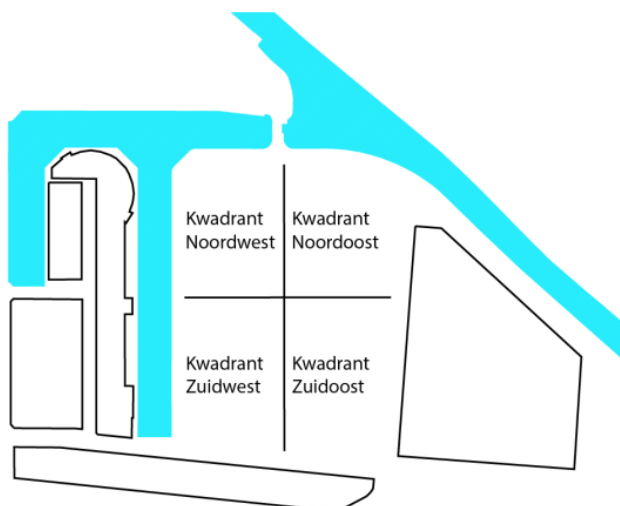
In dit addendum wordt een (werk-en) woonprogramma voorgesteld waarmee eigenaren naar verwachting “in beweging” zijn te krijgen. Hiermee kan het financieel (en ruimtelijk kwalitatief) risico voor de gemeente aanzienlijk worden beperkt. Diverse scenario's zijn planeconomisch doorgerekend en hebben laten zien dat er in beginsel geen financiële belemmeringen zijn om eigenaren te bewegen herontwikkeling over te gaan (indien eigenaren dat wensen).

In dit voorstel wordt uitgegaan van plannen die gerealiseerd zijn, in voorbereiding zijn en de mogelijkheden van de realisatie van voorgestelde gebiedspaspoorten. Het Ontwikkelkader is uitgegaan van minimaal m2 bedrijfsruimten en een maximum aan woningen en voorzieningen (incl. hotel). Eisen als bouwplafond en de stimuleringsregeling uit het ontwikkelkader blijven gelden.

In het voorstel wordt in het gehele Havenkwartier meer bedrijfsruimte (namelijk ca. 3.850 m2 meer) geprogrammeerd dan het kader vroeg, het aantal toe te voegen woningen past binnen het amendement (100 tot 300 woningen extra) en er zijn vanwege de provinciale eisen meer sociale huurwoningen (1/3 deel) geprogrammeerd. Het hotel van zo'n 20.000 m2 was in het kader meegerekend bij voorzieningen. Er is nu een minder groot hotel opgenomen in de planvorming. Het aandeel voorzieningen is daarom voor fase 2 aangepast aan 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: programma geheel Havenkwartier
(groen is reeds gerealiseerd, lichtgroen door de raad vastgesteld)



Figuur: kwadranten fase 2 Havenkwartier

Het extra programma zorgt voor meer verkeersbewegingen. Hier zijn zorgen over bij onder andere omwonenden en de BBR. Deze toename van 3.850 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.

Uitgangspunt van de gebiedspaspoorten is dat elk kwadrant zich verder ontwikkelt, zodat werken en wonen goed naast elkaar kunnen bestaan. Samenwerking binnen een kwadrant is daarbij verplicht. Het zoet en zuur in het programma en de ruimtelijke eisen tussen de kwadranten zijn in evenwicht: het ene kwadrant levert bijvoorbeeld meer openbare ruimte, het andere meer bedrijfsruimten. Met instemming van de eigenaren van beide kwadranten kan het programma worden uitgewisseld, zolang dit past binnen de gebiedspaspoorten. In de gebiedspaspoorten is alleen vastgelegd wat ruimtelijk belangrijk is, zodat er vrijheid blijft in de verdere ontwerputwerking.

Het moment van ontwikkelen is aan elk kwadrant zelf. Dit kan zodra met de burens overeenstemming is. Dit kan dus ook betekenen dat de komende jaren de bedrijven willen blijven en niet gaan ontwikkelen, daarmee komt dus een deel van het programma niet tot ontwikkeling. Het programma is namelijk per kwadrant vastgesteld en alleen te wijzigen indien kwadranten tot overeenstemming komen. Zo is namelijk de regie op het programma in handen van de gemeente en is ten alle tijden te voldoen aan alle eisen van gemeente, provincie en Rijk. In de tabel hierboven is te zien welk programma per kwadrant geldt; als bijvoorbeeld noordwest niet tot ontwikkeling komt, komen er dus 130 woningen niet tot ontwikkeling en blijven de bedrijfsruimten die er nu zitten. Zo kan dat zijn voor elk kwadrant.

De openbare ruimte krijgt een duidelijke en herkenbare structuur passend bij dit gebied rond de haven. Deze nieuwe inrichting gaat uit van het 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 aansluiting tussen de gebouwen en de openbare ruimtes en straten is zorgvuldig uitgewerkt; met de kop van de havens en de doorsteek als bijzondere plekken. Daarbij is veel aandacht voor natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en het versterken van de biodiversiteit. 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. Parkeren blijft op straat mogelijk, waarbij deze plekken in principe voor de bestaande bedrijven zijn. Het betaald parkeren is reeds ingevoerd.

De haven wordt niet alleen gezien als functioneel water, maar ook als integraal onderdeel van de openbare ruimte. De haven krijgt een hoogwaardige, natuurinclusieve inrichting. Dit komt tot uiting



in de aanleg van groene drijvende eilanden en het integreren van ecologische voorzieningen zoals nestgelegenheden, vispaaier en biodiverse beplanting. Dit zorgt eveneens voor een verbetering van de waterkwaliteit. Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met de functionele eisen van de haven, zoals het waarborgen van een minimale vaarbreedte, en de mogelijkheid tot terrasboten. In de openbare ruimte zijn 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. Dit biedt kinderen de mogelijkheid 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 verschillende argumenten en uitwerking daarvan zijn beschreven in dit raadsvoorstel en bijbehorende bijlagen.

6. Kanttekeningen

Een volgende kanttekening is de aangekondigde netcongestie. Dit geldt op dit moment voor alle projecten in de gemeente. 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.

Het Havenkwartier is een facilitaire gebiedsontwikkeling. Dit betekent, kortweg, dat de gemeente kaders stelt en de grondeigenaren zelf bepalen óf en wanneer zij tot ontwikkeling over gaan. In de gebiedspaspoorten is uitgegaan van samenwerking binnen ieder kwadrant. Alleen op deze manier kan er een samenhangend plan per kwadrant ontstaan, waarbij functies goed kunnen worden gecombineerd. Samenwerking tussen partijen is daarbij een essentiële randvoorwaarde en geen vrijblijvende keuze. Dit brengt echter ook het risico met zich mee dat, wanneer burens onderling niet tot samenwerking komen, een kwadrant mogelijk geen gezamenlijk plan aan de gemeente kan voorleggen. In zo'n geval blijft herontwikkeling (voorlopig) uit. De gemeente kan in die situaties trachten het proces te bevorderen door een meer sturende of bemiddelde rol op zich te nemen. Overigens heeft de gemeente zelf positie vanwege de gemeentewerf en mogelijk op termijn door verwerking van de locaties waar het voorkeursrecht op rust.

Er is bij de transformatie van het Havenkwartier ook een relatie met andere projecten in de omgeving. Er is daarom nader gekeken naar de verkeersafwikkeling op de Burgemeester Elsenlaan en eventuele cumulatieve milieueffecten vanuit de mer-procedure. Het inzicht is dat er nu geen Plan- of Project-MER hoeft te worden opgesteld (zie bijlage bij addendum – 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 Havenkwartier, Galjoenstraat e.o., Bordewijkzone) in afzonderlijke en voorstellen en besluitvormingstrajecten bij uw raad terug.

7. Juridisch perspectief

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.

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.

8. Financiën

Dit voorgestelde addendum heeft positieve financiële consequenties ten opzichte van het Ontwikkelkader Havenkwartier. Het programma is planeconomisch doorgerekend en bij de schetsontwerpen ligt een SSK-raming (Standaard Systematiek Kostenraming). De verwachting is dat de kwadranten ontwikkeld kunnen worden en de openbare ruimte en de haven met deze kwaliteiten kunnen worden aangelegd.

Met de in dit addendum voorgestelde werk- en woonprogramma zijn eigenaren naar verwachting “in beweging” te krijgen. Hiermee wordt het financieel (en ruimtelijk kwalitatief) risico voor de gemeente aanzienlijk beperkt. Diverse scenario's zijn planeconomisch doorgerekend en hebben laten zien dat er in beginsel geen financiële belemmeringen zijn om eigenaren te bewegen tot herontwikkeling over te gaan (daar waar eigenaren dat wensen) omdat het plan economisch uitvoerbaar is. De gebiedsbegroting wordt verbeterd met ca. € 1,6 mln. Daarnaast neemt het risicoprofiel af van ca. € 1,6 mln naar ca € 0,5 mln.

8.1 Toelichting financieel risico

In het MPG 2025 (RV 25 004) is er voor het Havenkwartier een verwacht resultaat gepresenteerd van € - 4,4 miljoen (neg.). In de kadernota is besloten tot dekking van deze gelden via het investeringsplan (LTIP) en een egaliseringsreserve. Daarnaast is er sprake van onzekere kosten en baten; de zogenaamde risico's en kansen.

De gebiedsontwikkelingen worden gedurende de looptijd geconfronteerd met deze verschillende risico's en kansen. Deze risico's en kansen kunnen het eindresultaat beïnvloeden. De risico's en kansen zijn te onderscheiden in algemeen en extern (exogeen) en is projectgebonden. Hoe groter de kans dat het risico kan optreden, hoe zwaarder dit meetelt in de inschatting van het verwacht resultaat.

In het MPG 2025 is rekening gehouden met de ontvangst van de kostenverhaalsbijdrage van 2.500 woningen in het hele Havenkwartier en de totale herinrichting van het Havenkwartier. In de risicoparagraaf is in het MPG 2025 het niet ontwikkelen van fase 2 als risico beschreven, alsmede dat er in 2025 meer duidelijkheid wordt verwacht over fase 2. Het raadsvoorstel (RV 25 008) beschrijft dat verwacht wordt dat bij ca. 400 woningen voor fase 2 er geen directe ‘trigger’ ontstaat voor investeringen in het gebied door initiatiefnemers. Daarmee ontstaat een groter financieel tekort voor de gemeente. Als beheersmaatregel is als voorbeeld de bezuiniging op de openbare ruimte benoemd. Dit voorstel is vervolgens met het amendement (ID 208) aangepast.

8.1.1 Vergroot financieel risico bij niet vaststellen addendum

Met het niet vaststellen van het addendum wordt de kans groter dat fase 2 niet (of pas veel later) zal worden ontwikkeld. Dit betekent dat het risico van niet doorgaan van fase 2 is vergroot. Dit risico moet conform de methodiek in het MPG dan worden gekwantificeerd. In het raadsvoorstel (RV 25 008) is dit reeds ingeschat op een negatieve bijstelling van € 2 miljoen.

Dit ziet op zaken als:

- Naar verwachting zal een deel van het openbaar gebied niet kunnen worden ingericht en kan dit kosten besparen (denk daarbij aan het niet aanleggen van de brug en het beperken van vergroening en herinrichten van de straten in fase 2). Ook kan het de eventuele opkoop van gronden voor openbare ruimte beperken. Dit betekent een besparing van circa € 6,5 miljoen.
- Een andere ruimtelijke kwaliteit en daarmee potentiële besparing zal (deels) moeten worden terugbetaald aan de ontwikkelende partijen van fase 1. Naar verwachting gaat het hier om een bedrag van circa € 5 miljoen.



RAADSVOORSTEL (vervolg)

- De kostenraming voor de inrichting van fase 2 is onderdeel van de (gehonoreerde) subsidies voor het Havenkwartier. Verwacht wordt dat bij het wegvallen van fase 2 een bedrag van circa € 3,5 miljoen zal dienen te worden gerestitueerd.

De genoemde bedragen voor terugbetaling van de particuliere bijdragen en de subsidies zijn indicatief. Er is uitgegaan van een gedeeltelijke terugbetaling, maar dit kan hoger uitvallen. Bij het niet vaststellen van het addendum zal het financiële resultaat naar verwachting uitkomen op circa (€ 4,4 + € 2 =) € - 6,4 miljoen (neg).

8.1.2 Verkleind financieel risico bij vaststellen addendum

De gebiedspaspoorten bij dit addendum zijn tot stand gekomen in participatie met belanghebbenden (bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en vooroverlegpartners). Planeconomisch is met dit voorgestelde werk- en woonprogramma de verwachting dat fase 2 ontwikkeld zal worden. Hiermee kan het financieel risico aanzienlijk worden beperkt. Er is immers zicht op herontwikkeling van fase 2. De inschatting van de financiële gevolgen ziet er als volgt uit:

- De aan de gemeente verschuldigde bijdrage kan omhoog met het toenemen van het toegestane woonprogramma. Verwacht mag worden dat het resultaat verbetert met minimaal € 1,5 miljoen aan extra opbrengsten.
- In het meest optimistische scenario is een resultaatsverbetering mogelijk van € 3,3 miljoen.
- De SSK-raming (Standaard Systematiek Kostenraming) is reeds meegenomen in dit voorstel; kosten van aanleg openbare ruimte en haven kunnen dus worden gemaakt binnen het MPG 2025.

De risicoparagraaf en de daaraan gekoppelde risicoreservering kan in positieve zin worden bijgesteld. Er is immers meer zekerheid dat ontwikkeling van fase 2 van de grond komt. De gebiedsbegroting wordt verbeterd met ca € 1,6 mln. Daarnaast neemt het risicoprofiel af van ca € 1,6 mln naar ca € 0,5 mln.

8.2 Doorkijk MPG 2026

De uitvoeringskosten voor materialen en aanleg van openbare ruimte zijn de afgelopen jaren harder gestegen dan de inflatie. Dit zal (te allen tijde) worden gevolgd en conform afspraak uit het MPG (RV 25 004) op moeten worden ingespeeld via de LTIP. De beheerkosten voor onderhoud van de openbare ruimte zullen ook stijgen, maar kunnen worden betaald uit onder andere een hogere bijdrage uit het gemeentefonds.

De financiële gevolgen voor de totale gebiedsontwikkeling Havenkwartier zullen, na vaststelling van het Addendum, worden verwerkt in het MPG 2026. Derhalve zullen pas na de vaststelling van het MPG 2026 de financiële gevolgen in de gemeentebegroting worden verwerkt.

9. Vervolg

Nadat u de gebiedspaspoorten, de openbare ruimte en de haven heeft vastgesteld zal dit worden uitgewerkt in een wijziging van het planologisch kader. Behorend bij het planologisch kader is dan ook hoe met de geluidruimte van aanwezige bedrijven wordt omgegaan. 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 principe dat daarbij gevolgd wordt is dat bij woningbouw binnen de geluidcontouren in overleg met het bedrijf dient te worden nagegaan of door het treffen van maatregelen bij het bedrijf de contour kan worden verkleind (denk aan een geluidfilter). 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 (bv. voor laden en lossen op een bepaald tijdstip). 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. 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 bij addendum – ter informatie).



Aan de eigenaren wordt per kwadrant gevraagd met een ontwerpvoorstel te komen, waarin burensamenstemming hebben gevonden (ofwel voor inpassen van de bedrijven als ze dat wensen ofwel voor herontwikkeling als eigenaren dat wensen). Indien het ontwerpvoorstel past bij de gebiedspaspoorten wordt de haalbaarheid verder onderzocht, zal de initiatiefnemer onderzoeken uitvoeren om dit verder aan te tonen en het ontwerpvoorstel door de initiatiefnemer worden uitgewerkt tot een schetsontwerp en voorlopig ontwerp. Dit gebeurt in samenspraak met het projectteam en supervisie. Daarnaast zal met deze eigenaren een private overeenkomst(en) worden gesloten over onder andere het kostenverhaal. Daarna kan een omgevingsplanactiviteit (B)OPA worden aangevraagd en het traject voor het definitief ontwerp met de commissie ruimtelijke kwaliteit worden doorlopen. Daarna is, ervan uitgaande dat het voorstel binnen het gebiedspaspoort past, vergunningverlening aan het college.

10. Communicatie en Participatie

Met verschillende belanghebbenden en geïnteresseerden zijn de verschillende ontwerpen en de paspoorten besproken. In de bijlage bij dit raadsvoorstel is aangegeven hoe deze participatie is vormgegeven. We informeren alle belanghebbenden over het besluit van de raad. Hoe groter de belangen, hoe persoonlijker onze communicatie-aanpak zal zijn. De afgelopen jaren heeft deze aanpak zijn vruchten afgeworpen (zoals met ondernemers voor invoering betaald parkeren in Havenkwartier). Deze zo persoonlijk mogelijk aanpak willen we voortzetten. De wijziging van het planologisch kader zal, conform wettelijke termijnen, vervolgens ter inzage worden gelegd voor ieders formele reactie.

11. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

Als er niet op tijd een besluit wordt genomen, blijft langer onduidelijk hoe het Ontwikkelkader Havenkwartier wordt uitgewerkt. Partijen zullen dan niet investeren in fase 2. Bij het niet beslissen tot dit addendum zal ook dan moeten worden overgegaan tot een vorm van sturing door de gemeente, om te bepalen hoe dan aan alle eisen kan worden voldaan (van o.a. Rijk en provincie). Geen uitvoering heeft namelijk wel consequenties, bijvoorbeeld omdat niet gegarandeerd kan worden voldaan aan subsidievoorwaarden. Ook een gedeeltelijk addendum vaststellen (bv 1 kwadrant uitsluiten) maakt dat er consequenties zijn op allerlei samenhangende terreinen (o.a. ruimtelijk, financieel, kaders hogere overheden).

Uw raad heeft voor fase 2 een voorbereidingsbesluit genomen (RV 25 007). Dit besluit voorkomt dat er wordt gespeculeerd met gronden en maakt het mogelijk om bedrijven goed in te passen in een stedenbouwkundig plan. Het voorbereidingsbesluit geldt anderhalf jaar, tot en met juli 2026. Dit betekent dat de wijziging van het omgevingsplan uiterlijk in juni 2026 door de raad moet zijn vastgesteld. Als dat niet gebeurt, kan de situatie in het gebied in theorie elke dag veranderen. Dat maakt het proces inhoudelijk ingewikkelder. Bovendien verliest de gemeente de mogelijkheid om het gebied als geheel, in samenhang, te ontwikkelen.

12. Bijlage(n)

Addendum Havenkwartier inclusief bijbehorende bijlagen

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 14 oktober 2025
Gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 9 september 2025, nr.

BESLUIT:

1. Vaststellen van het addendum fase 2 (incl. bijlagen) op basis van scenario 4 als kader voor de wijziging van het omgevingsplan
2. In te stemmen met het schetsontwerp openbare ruimte Havenkwartier als kader voor de nadere uitwerking van de openbare ruimte Havenkwartier
3. In te stemmen met het schetsontwerp haven als kader voor de nadere uitwerking van het ontwerp voor de haven

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 14 oktober 2025

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin