

Havenkwartier fase 2



Agenda

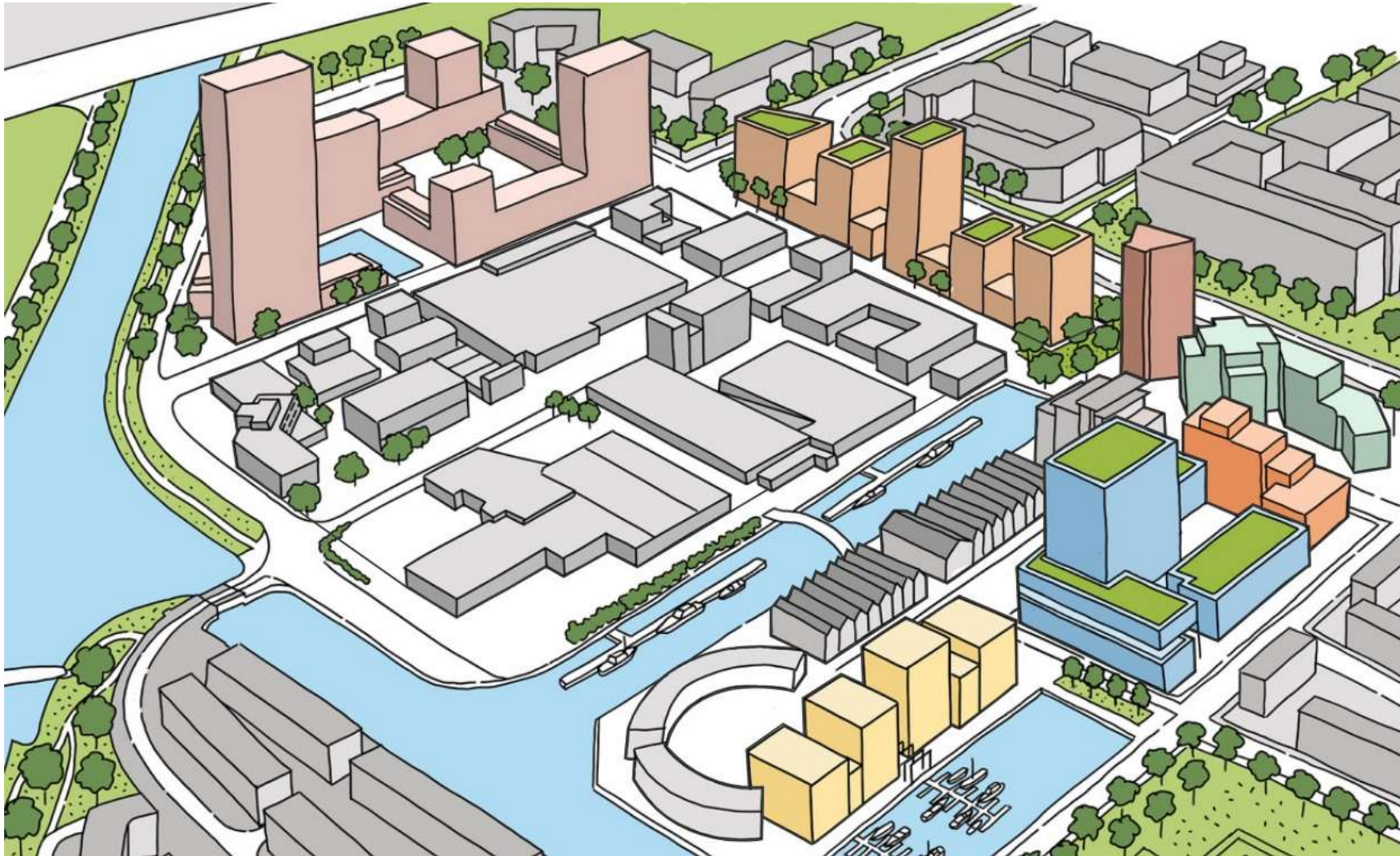
- Uitgangspunten Ontwikkelkader
- Planvorming fase 2: de uitgangspunten
- Impressies
- Gebiedspaspoorten per kwadrant
- Zorgvuldig proces en omgevingsdialoog
- Besluitvormingsmomenten en P&C



Uitgangspunten Ontwikkelder



Havenkwartier – fase 0 en 1

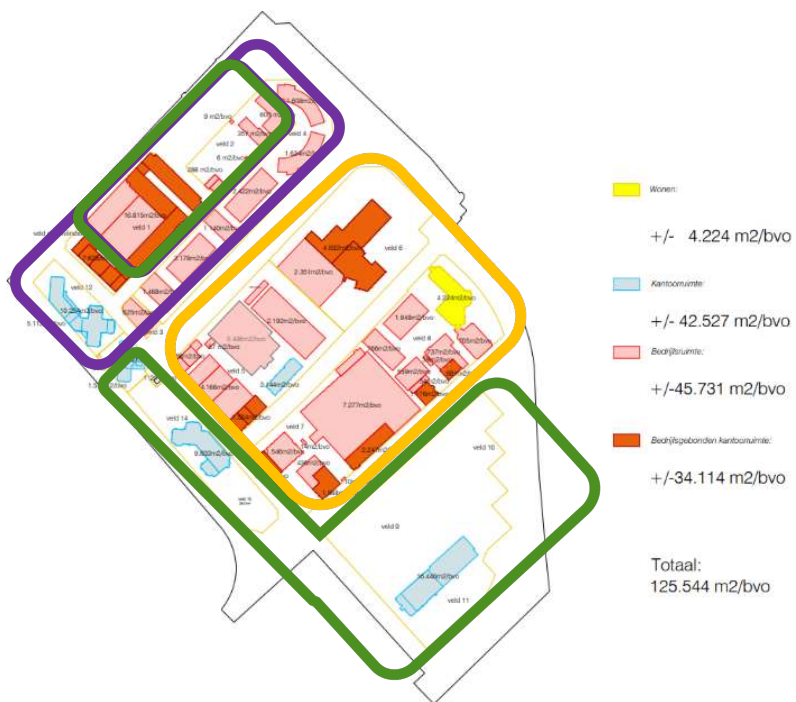


Doelen van vastgesteld Ontwikkeldkader:

- Leegstand kantoren aanpakken
- Tegengaan verloedering
- Veranderende wensen gebruikers en maatschappij faciliteren
- Vraag naar nieuwe bedrijfsruimte en woningen faciliteren
- Verdichten en mengen



Situatie sinds 2019



De ontwikkeling van het gebied is globaal opgeknipt in drie fases:

- Fase 0** ook wel de pioniersfase
- Fase 1** nadruk op wonen met werken/voorzieningen in plint (met name leegstand tegengaan)
- Fase 2** hart van het Havenkwartier

Terugblik 2024 - 2025



The Harbour House:
(wonen, werk/woon)
zomer 2024 opgeleverd



Harbourpark:
(voorzieningen, bedrijven en wonen)
juli 2025 omgevingsvergunning verleend
sloop/start bouw begin 2026



Terugblik 2024 - 2025



De Havenmeester:
(bedrijven/voorzieningen en wonen)
dec 2024
Bestemmingsplan vastgesteld,
Procedure Raad van State



UrbanParks:
(supermarkt, zorg, bedrijven en wonen)
aug 2025
bestemmingsplan
onherroepelijk



Sijthoff Center en Residences:
(bedrijven, hotel, voorzieningen, werk/woon en wonen)
sept 2025
BOPA bindend advies

Terugblik 2024 - 2025



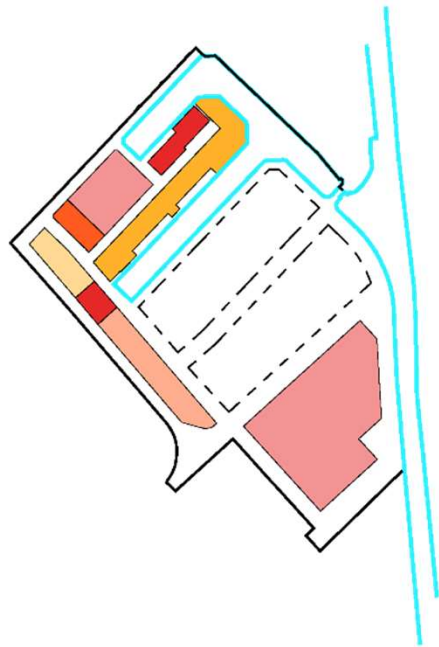
De Waterman:
(bedrijven/voorzieningen en
wonen)
IOK en in ontwerp



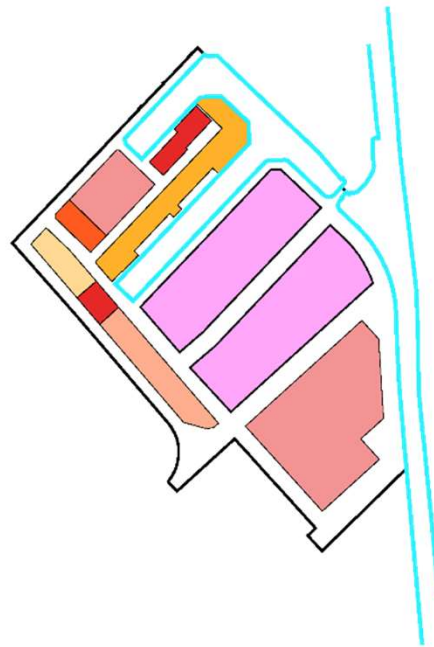
De Koopman:
(voorzieningen en wonen)
verkennen



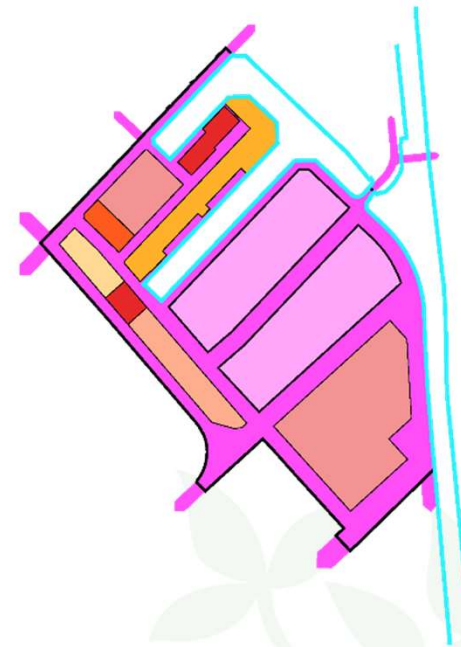
Havenkwartier – fasering planvorming



Fase 0/1
onvoltooid project



Fase 2
bebouwen van het hart

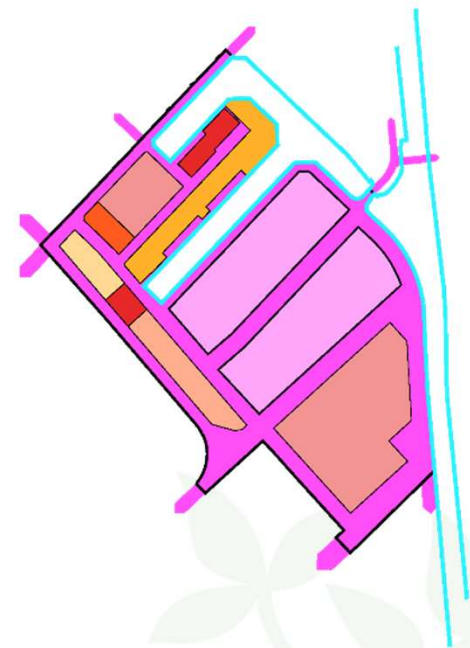


Havenkwartier
vastleggen openbare ruimte

Havenkwartier – fasering planvorming

Opgave hart van het Havenkwartier:

- Vervolmaken ambities uit het Ontwikkeldkader
- Mix van woningtypes (nu ook grondgebonden types)
- Verbindingen door het gebied en naar omliggende gebieden
- Vergroenen openbare ruimte



Havenkwartier
vastleggen openbare ruimte

Gewijzigde omstandigheden sinds 2021

- actuele ontwikkelingen als netcongestie en
- bijgesteld PvE PZH (klimaatadaptief)

Eisen klimaatadaptief bouwen

Klimaatadaptief bouwen moet leiden tot:

- minder wateroverlast
- minder hittestress
- minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling,
- meer biodiversiteit

De coalitie legt deze principes vast in een programma van eisen voor klimaatadaptief bouwen dat vanaf begin 2019 gehanteerd wordt, plus een witboek met technische en economische mogelijkheden. Bovendien willen de Zuid-Hollandse partners binnen 1,5 jaar een methode opleveren waarmee je kunt bepalen of een bouwproject aan de norm voor klimaatadaptief bouwen voldoet.

Bekijk het [convenant Klimaatadaptief bouwen \(PDF\)](#). [↗](#)



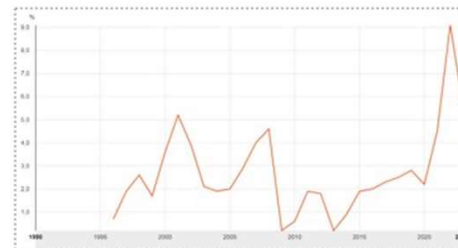
Gewijzigde omstandigheden sinds 2021

- Mobiliteitsveranderingen
- Toegenomen verkeer
- Stijgende bouwkosten

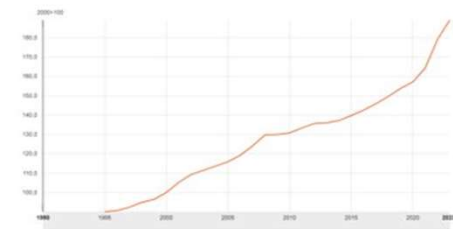


Bouwkosten totaal

Mutaties t.o.v. dezelfde periode vorig jaar



Prijsindex*



* Dit prijsindexcijfer is (gewogen) samengesteld uit de loon- en materiaalcomponent, 2000=referentiejaar (dus:100)
2023 zijn voorlopige cijfers

Bron: CBS Statline (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?ts=1716981155415>, retrieved 29-05-2024)



Gewijzigde omstandigheden sinds 2021

- Mede door WBI is huidige programmering minimaal 50% middelduur
- Aanvullende Rijks- en Provinciale eisen type woningbouw
- Verder toegenomen vraag naar woningen



Belangrijkste eisen PZH en Rijk

Rijkseisen en doorvertaling in Provinciale Verordening:

- Minimaal 33% sociale huurwoningen
- Minimaal 33% betaalbare woningen

WBI subsidie

- Minimaal 50% betaalbare woningen

Provincie

- Compensatieplan bedrijven



Planvorming fase 2: de uitgangspunten



Februari 2025:

- College gaf aan signalen te krijgen dat fase 2 niet conform Ontwikkeldkader doorgang zou kunnen vinden
- 4 scenario's op rij:
 - Laten zoals het nu is
 - Intensiveren met bedrijvigheid
 - *Vasthouden aan Ontwikkeldkader*
 - Intensiveren met divers programma



Amendement



Amendement

"Neem scenario 4 mee bij de Actualisatie ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2"

De gemeenteraad van Rijswijk, bijeen op dinsdag 18 februari 2025,

gezien het voorstel 'Actualisatie ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2',
besluit onderstaande voorstel van het raadsvoorstel "Actualisatie ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2"

1. Opdracht te geven aan het college van B&W voor het uitwerken van een addendum actualisatie Ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2 (op basis van ontwikkelscenario 1 inclusief een uitwerking voorzieningen en samenhang Galjoenstraat e.o.)
2. EURO 200.000,- aan voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen en de effecten mee te nemen in de eerste halfjaarrapportage 2025

T e wijzigen in:

1. Opdracht te geven aan het college van B&W voor het uitwerken van 1 addendum actualisatie Ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2 (op basis van ontwikkelscenario 1 & ontwikkelscenario 4, met als uitgangspunt dat elk bedrijf dat wil blijven kan blijven, inclusief een uitwerking van voorzieningen en samenhang Galjoenstraat e.o.)
2. EURO 250.000,- aan voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen en de effecten mee te nemen in de eerste halfjaarrapportage 2025

Toelichting:

Door naast ontwikkelscenario 1 ook *Ontwikkelscenario 4: intensiveren met divers programma (bedrijfsruimten, woningbouw, en voorzieningen uit te laten werken in een addendum*, ontstaat de mogelijkheid om meer differentiatie in het woningbouwprogramma voor het Havenkwartier te genereren. Daarnaast geeft het inzicht in de opties waarin toevoegingen van woningen zorgen voor meer kwaliteitsverbeteringen van het gebied dan een addendum alleen gebaseerd op scenario 1. Uitgangspunt voor de woningen is een bandbreedte tussen de 500 en 700 woningen. Uitgangspunt voor de bedrijven is dat de bedrijven die willen blijven kunnen blijven.

De financiële risico's worden bij een intensivering met divers programma kleiner.

Met scenario 4 wordt tevens voldaan aan de afspraken met de ontwikkelaars uit Fase 1 en het Rijk (in verband met de WBI- subsidie).

Selma van Maarseveen
GroenLinks Rijswijk

Udo Oelen
Rijswijkse VVD

Constantijn Dolmans
D66 Rijswijk

Erik van der Veer
PVDA Rijswijk

Mohamed el Majjaoui
Partij voor gelijkheid en Rechtvaardigheid

1 addendum o.b.v.
2 scenario's,
zodat / indien

- *meer kwaliteit in het gebied*
- *500-700 woningen toevoegen*
- *behouden bedrijven*
- *verkleinen financieel risico gemeente*
- *Samenhang Galjoenstraat e.o.*

Fase 2 - uitgangspunten

Duidelijkheid:

- zowel om huidige bedrijven zekerheid te geven op blijven,
- als om eigenaren de duidelijkheid te geven als ze zelf willen ontwikkelen
- duidelijkheid over andere betrokkenen (o.a. fase 1) en omwonenden

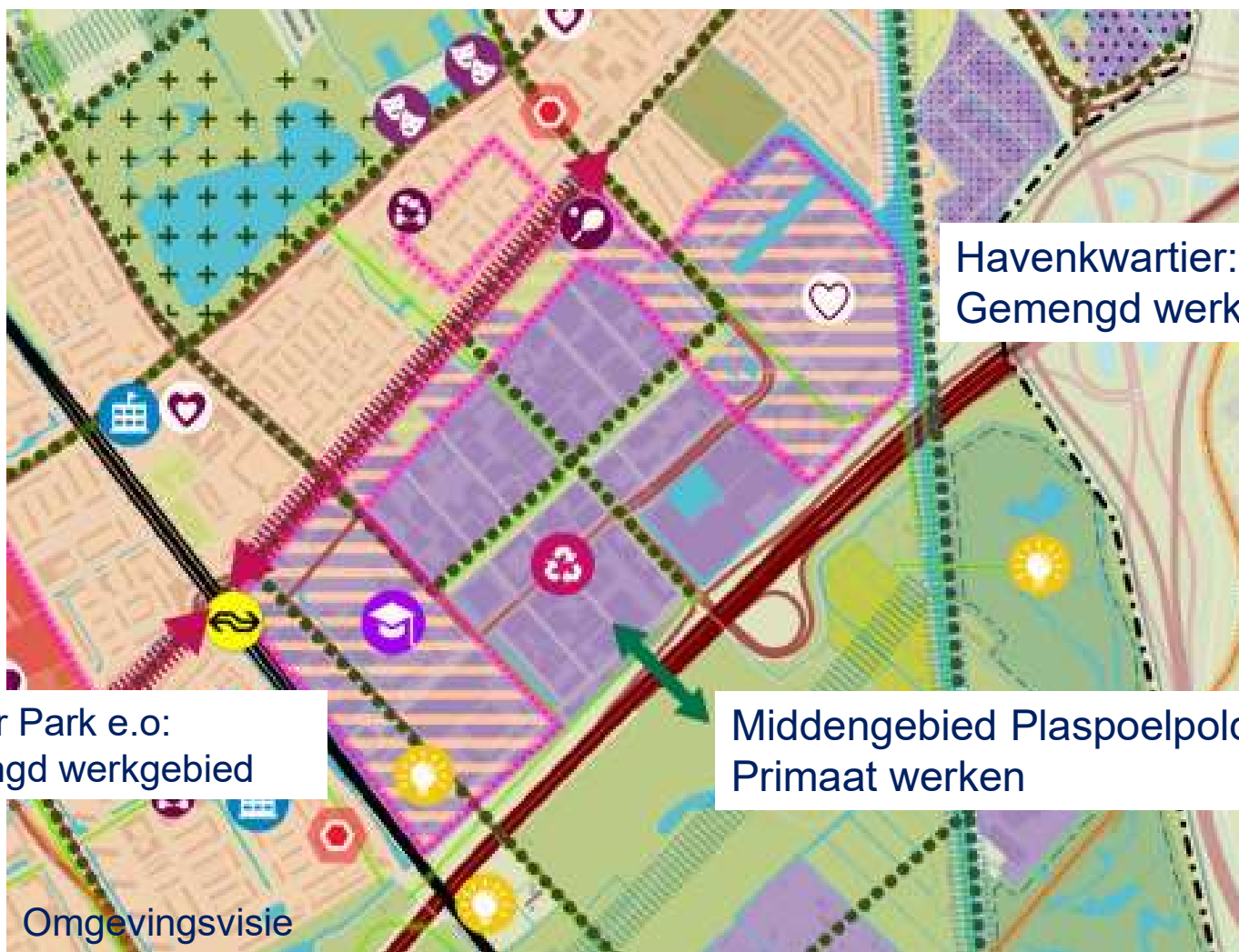
Uitvoering geven aan het Ontwikkeldkader:

- ook in transitieperiode van nu naar later
- gemengd gebied: altijd ruimte voor (bestaande) bedrijven, en (woon)programma toevoegen
- kwalitatieve verbetering openbare ruimte en samenhang (groter) gebied





Gemengd werkgebied Plaspoelpolder



Havenkwartier:
Gemengd werkgebied

Kessler Park e.o:
Gemengd werkgebied

Middengebied Plaspoelpolder:
Primaat werken

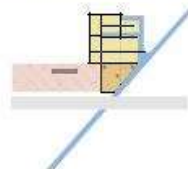
Omgevingsvisie

Vasthouden: kwaliteit openbare ruimte

CONFORM
ONTWIKKELKADER



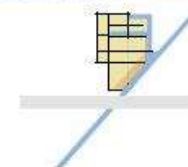
Etalage zone



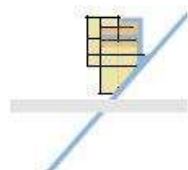
Stadsentree



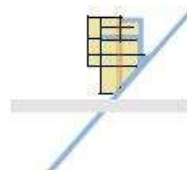
Vlietzone



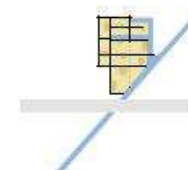
Havenbekkens



De doorsteek



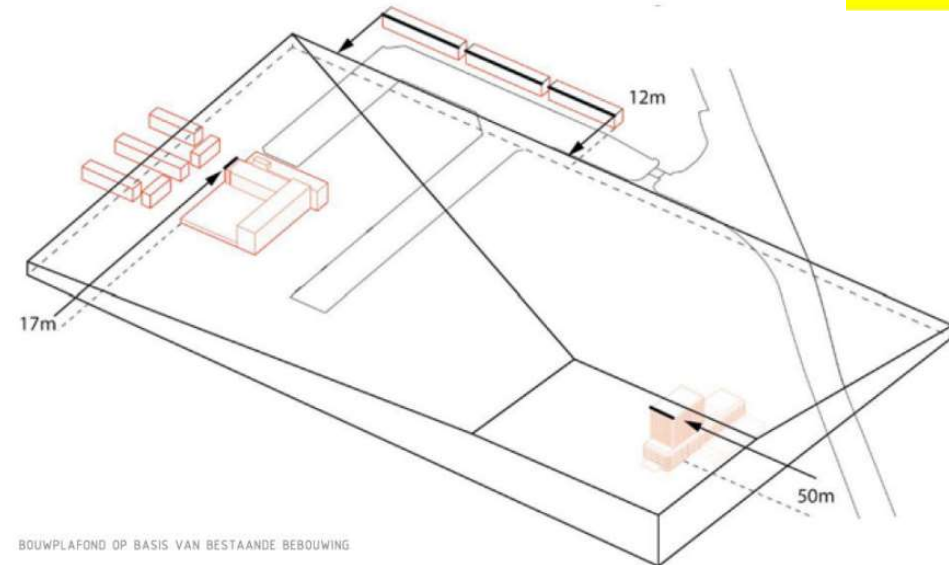
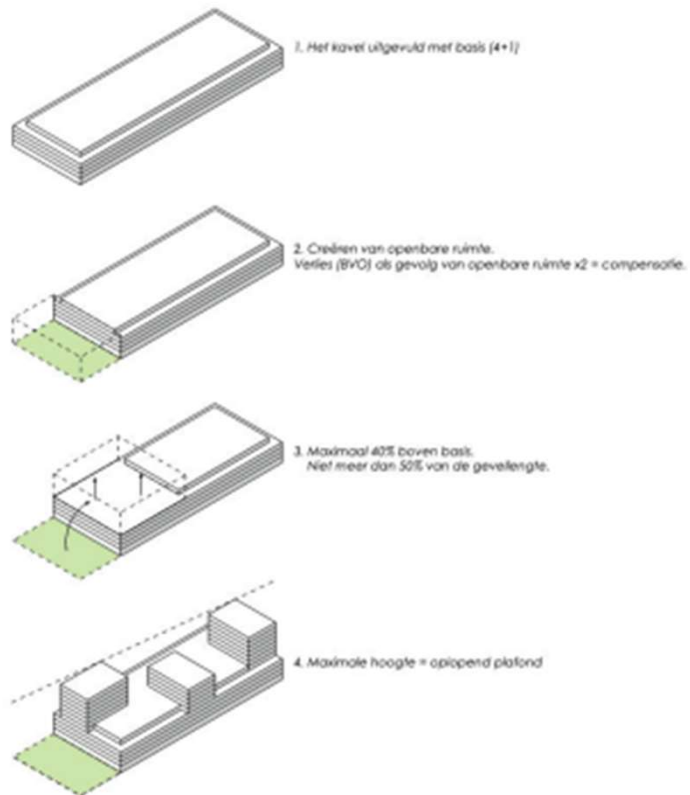
Pocket plaatsen





Vasthouden: compensatie en bouwplafond

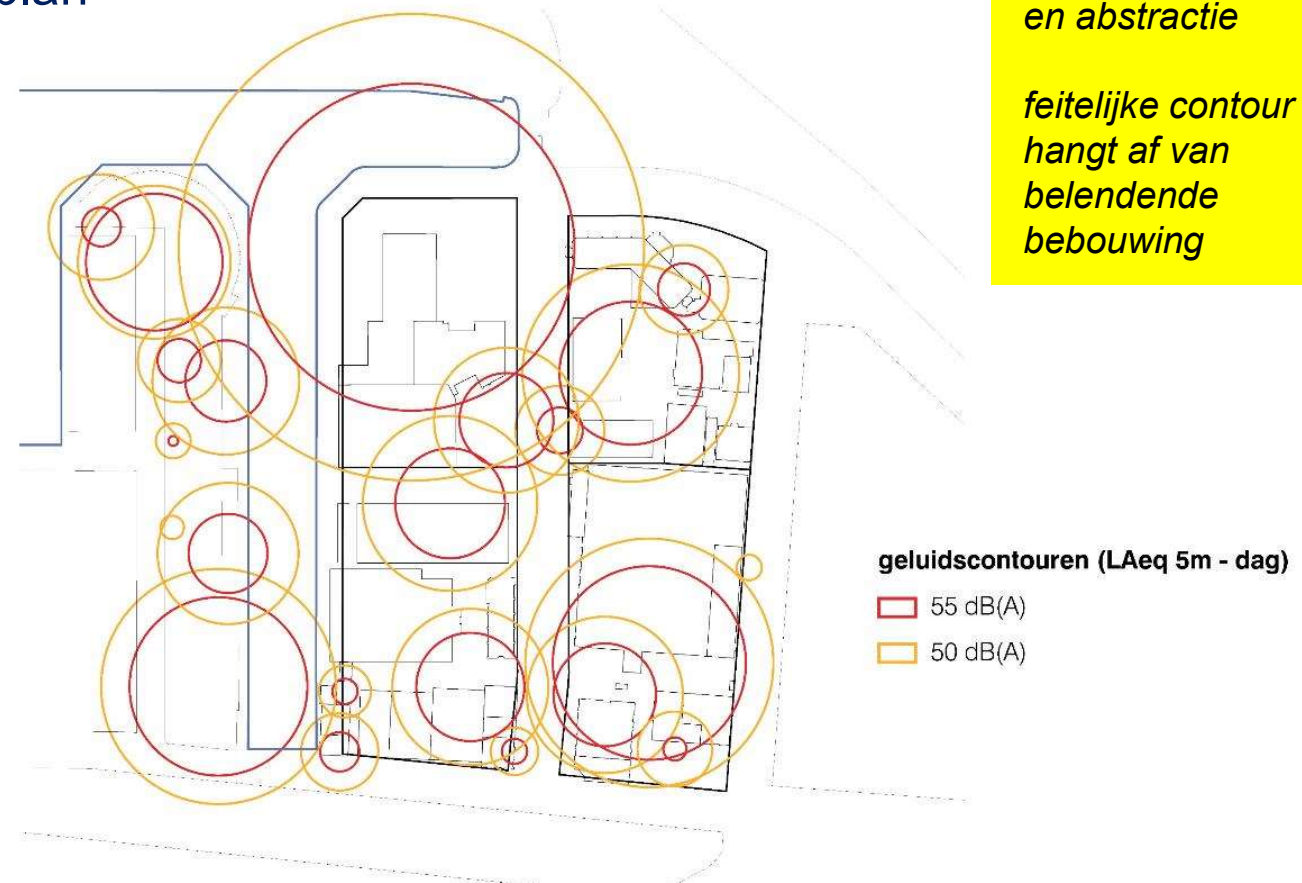
CONFORM
ONTWIKKELKADER



BOUWPLAFOND OP BASIS VAN BESTAANDE BEBOUWING
en hoogteaccenten op specifieke plekken

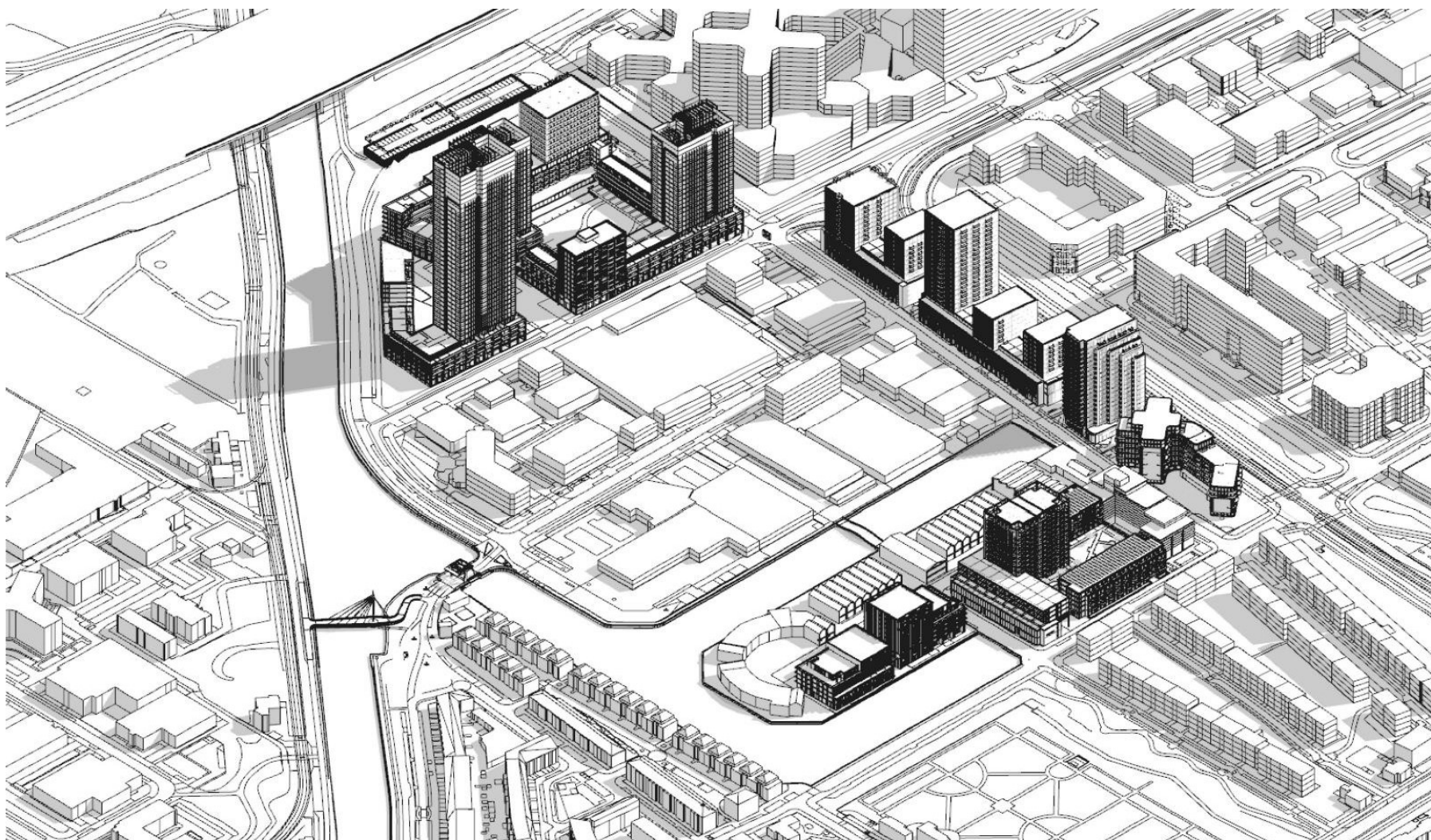
Geluidcontouren

- basis voor dagelijkse bedrijfsvoering
- én daarmee voor het plan

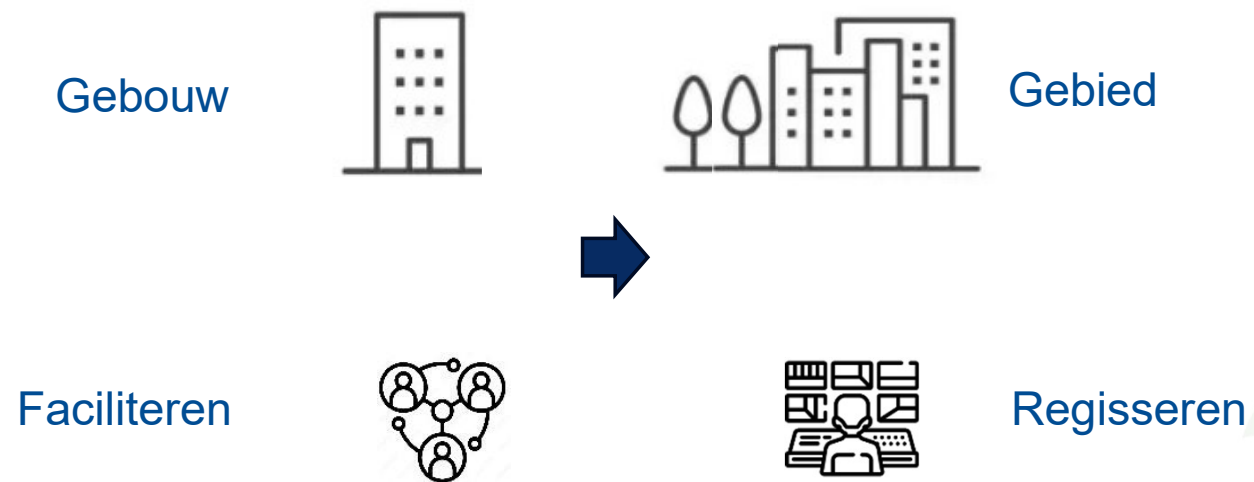


bron: Verkenning geluidruimte fase 2 Havenkwartier Rijswijk, Peutz bv, dd. 4 oktober 2024.

Toekomstige context



Gebied vraagt..





Kernwaarden openbare ruimte

- Vergroenen
- Klimaatadaptief
- Verblijfsplekken
- Verbindingen
- Samenhang



Uitgangspunten haven

- Vergroenen
- Klimaatadaptief
- Verblijfsplekken
- Verbindingen
- Samenhang



Ecologie versterken

- Door drijvende eilanden en groen ingerichte kades.
- Dit draagt bij aan opwaardering ecologie boven en onder water.
- Het vergroenen zorgt ook voor een aantrekkelijke aanblik en opwaardering beleefswaarde.



Klimaatadaptief

- Groen ingerichte kades maken waterinfiltratie mogelijk.
- Verkoeling door schaduwwerking en verdamping bomen.
- Verkoeling door verblijfsplekken aan het water.



Aantrekkelijk verblijven

- Koppie kanten lange en korte haven zijn strategische verblijfsplekken aan het water.
- Lange zichtlijnen over het water zoveel mogelijk vrijhouden voor een optimale waterbeleving.
- Verblijfsplek in vorm van zitruimte naar het water en/of drijvende vloer.



Verlevendiging gebied

- Lange Handelskade sloepenhuizen.
- Buitenverhuur in lange haven.
- Horeca met terras/vloer of boot.
- Speelruimte lange haven.
- Water-reus met vloedgondel zijn tot zwemmen.



Ommetjes langs het water

- Brug als strategische verbinding.
- Wandelpad lange de kades.
- Bedrijfskade waar nu picknickbanken langs de kade staan, loopstrook van grasbetondekjes.
- Brug is rolstoeltoegankelijk (minimale doorgaanshoogte 1,2 meter).



Rekening houden met bestaande gebruikers

- Voldoende plekken voor vissers.
- Geluidsoverlast omwonenden beperken (o.a. verhuur elektrische bootjes).
- Aantrekkelijker gebied door groene uitstraling oever, nieuwe wandel ommetjes mogelijk en meer levensdynamiek in het gebied door divers programma.

Planvorming fase 2



Participatie

- Bedrijven
- Bewoners
- Omwonenden, ontwikkelaars
- Belangenvertegenwoordigers
- Partners als Provincie, Waterschap, GGD, Veiligheidsregio, ODH



Participatie

In allerlei vormen:

- avonden met gesprek en toelichting, interactieve werkvormen
- kwadrantgesprekken met eigenaren
- 1 op 1 gesprekken
- wandelingen door het gebied
- gesprekken per thema



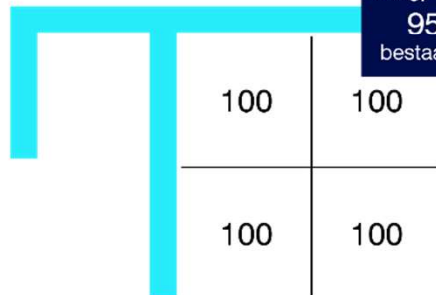
Onderzoek en verkenning

Naast de gesprekken ook verschillende (externe) onderzoeken en verkenningen:

- ruimtelijke schetsen, telstaten
- geluidsonderzoeken, verkeersanalyses
- planeconomische toetsen op haalbaarheid
- gesprekken over afzetbaarheid met makelaars en corporaties
- afstemming met Galjoenstraat e.o. en Bordewijkzone
- varianten in ontwerp testen op doorstroming, overgang tussen gebouw en straat
- bezonningsstudies
- studies naar vergroting biodiversiteit

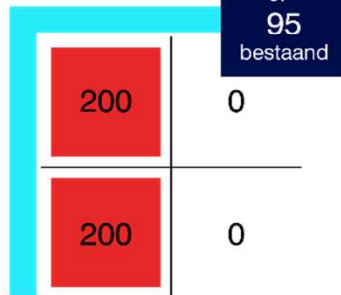


Woningaantallen



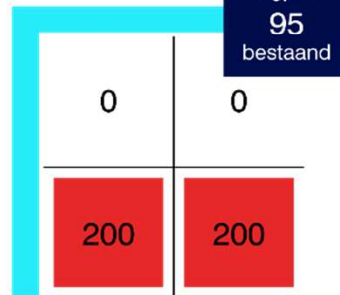
Jaagpad 1 95 bestaand	
100	100
100	100

ONTWIKKELSCENARIO 1
Ontwikkeldkader



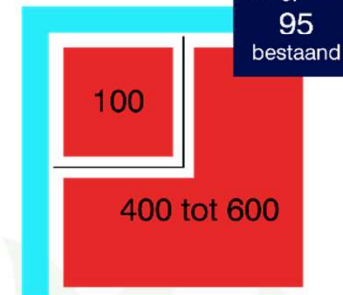
Jaagpad 1 95 bestaand	
200	0
200	0

ONTWIKKELSCENARIO 1B
Ontwikkeldkader



Jaagpad 1 95 bestaand	
0	0
200	200

ONTWIKKELSCENARIO 2
amendement



Jaagpad 1 95 bestaand	
100	
400 tot 600	

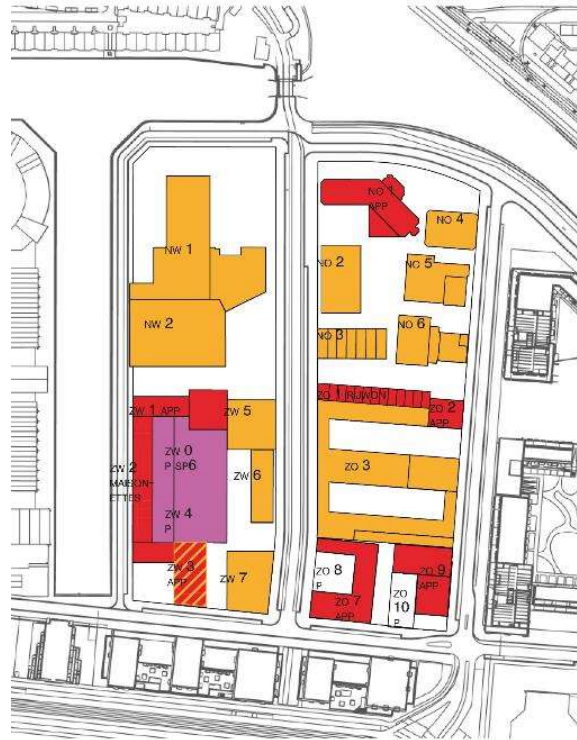
Ontwikkeldkader

scenario's

Invulling scenario's



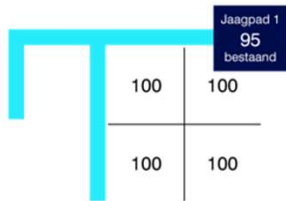
ONTWIKKELSCENARIO 1



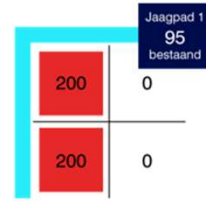
ONTWIKKELSCENARIO 1B



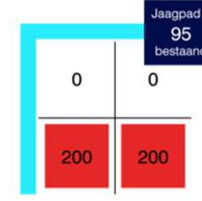
ONTWIKKELSCENARIO 2



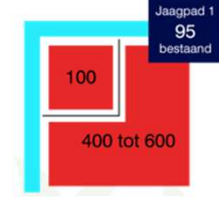
- zeer kleine kans tot ontwikkeling tot stand
- geen samenhangend milieu
- besparing inrichtingskosten openbare ruimte en haven
- risicoprofiel blijft circa € 1,65 miljoen (cf. MPG 2025)
- projectresultaat van € - 4,4 mln daalt met circa € 2 miljoen
- vergroot juridisch risico voor de gemeente



- kleine kans tot ontwikkeling
- geen samenhangend milieu
- besparing inrichtingskosten openbare ruimte en haven
- risicoprofiel daalt naar circa € 1,5 miljoen
- projectresultaat daalt met circa € 1,5 miljoen
- vergroot juridisch risico voor de gemeente



- kleine kans tot ontwikkeling
- geen samenhangend milieu
- doorsteek wellicht mogelijk
- besparing inrichtingskosten openbare ruimte
- risicoprofiel daalt naar circa € 1,5 miljoen
- projectresultaat daalt met circa € 1,5 miljoen
- vergroot juridisch risico voor de gemeente



- grote kans tot ontwikkeling
- doelstellingen ontwikkelkader volledig realiseerbaar
- openbare ruimte cf. kaders
- Risicoprofiel gemeente naar circa € 0,5 miljoen
- projectresultaat stijgt met circa € 1,6 miljoen
- geen vergroot juridisch risico voor de gemeente

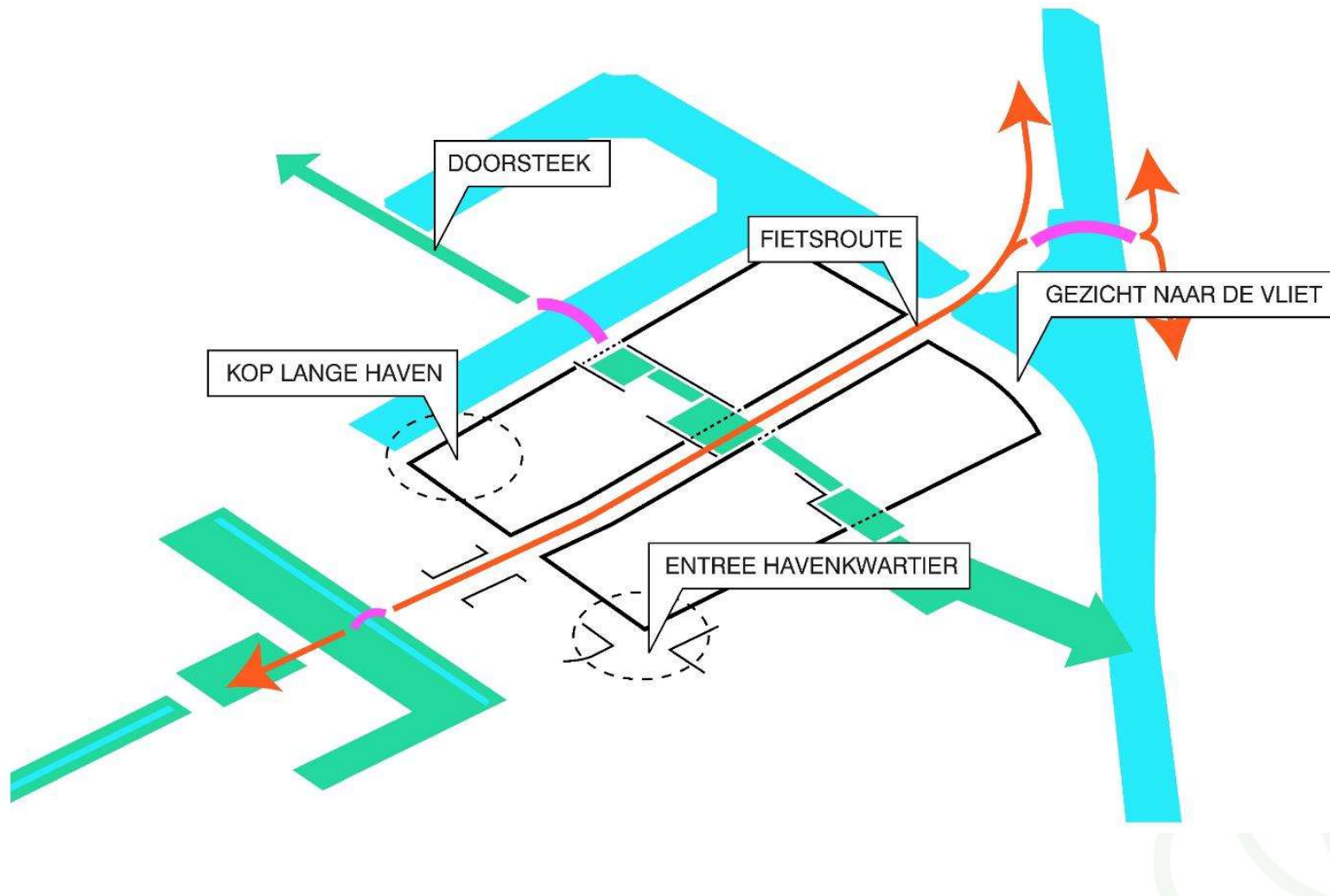
Invulling scenario's

Vervolg met dit ontwikkelscenario



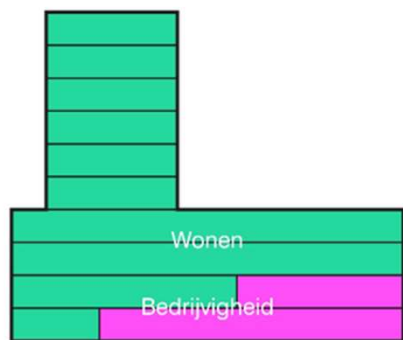
ONTWIKKELSCENARIO 2

Elementen van ruimtelijke kwaliteit

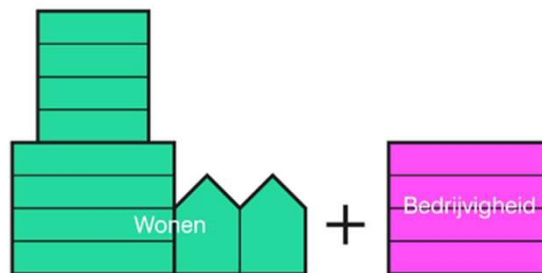


Functiemenging

CONFORM
ONTWIKKELKADER

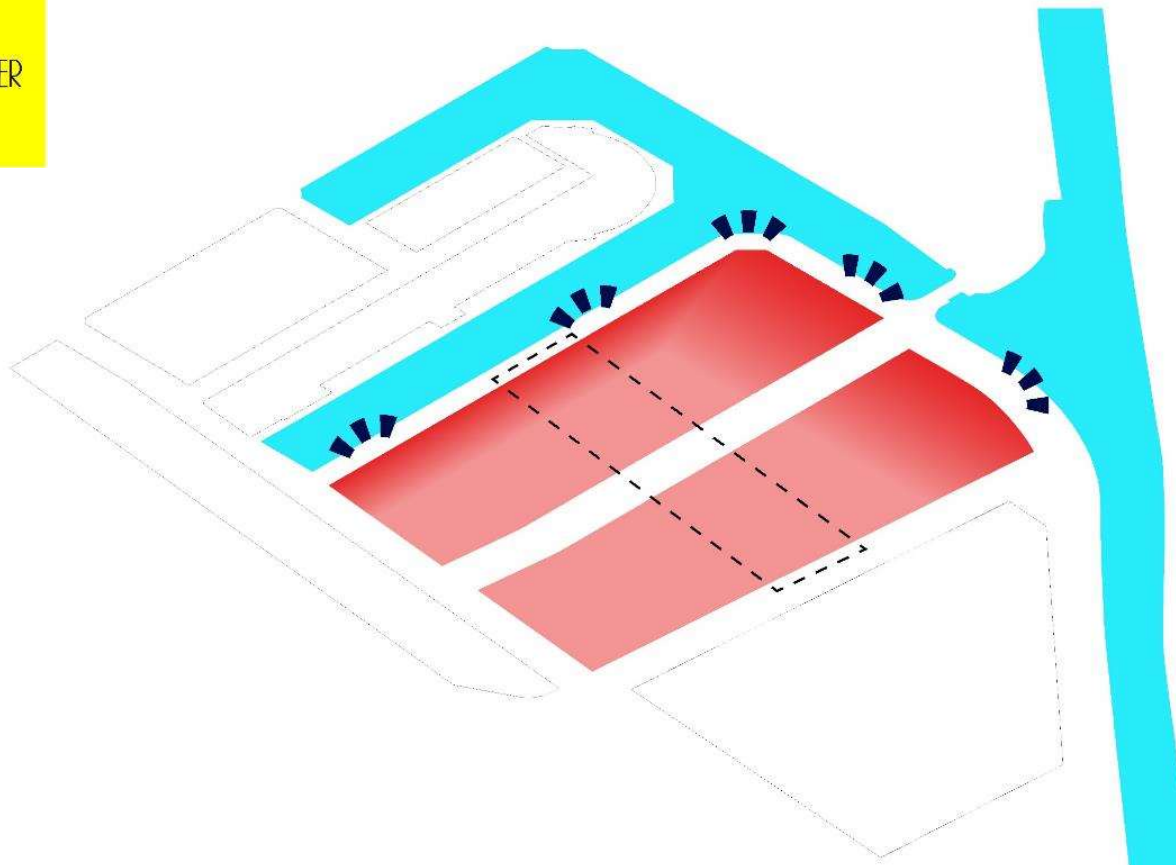


&



Benutten van de waterkant voor wonen

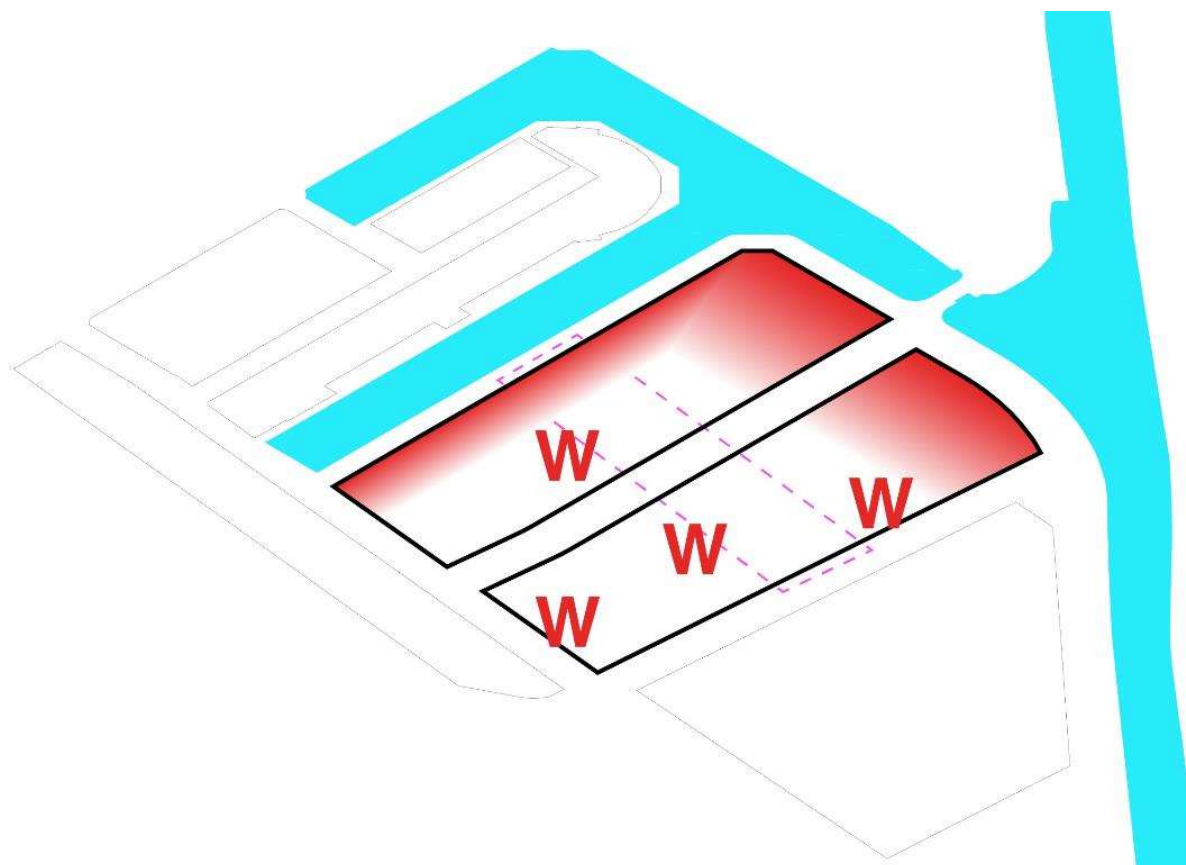
CONFORM
ONTWIKKELKADER



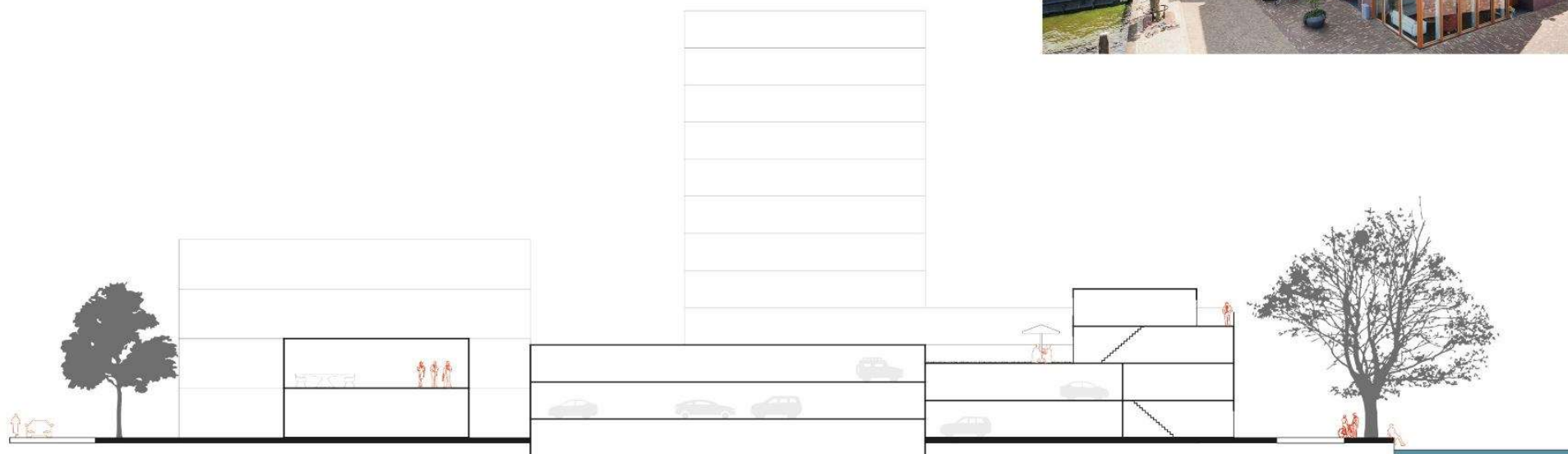
De woningbouw benut de waterkanten, de unieke kwaliteit van het Havenkwartier. Daarnaast dragen woningen bij aan het aantrekkelijk maken van bepaalde plekken in en routes door het gebied. Bij deze intensivering wordt het behoud van bedrijvigheid meegenomen.



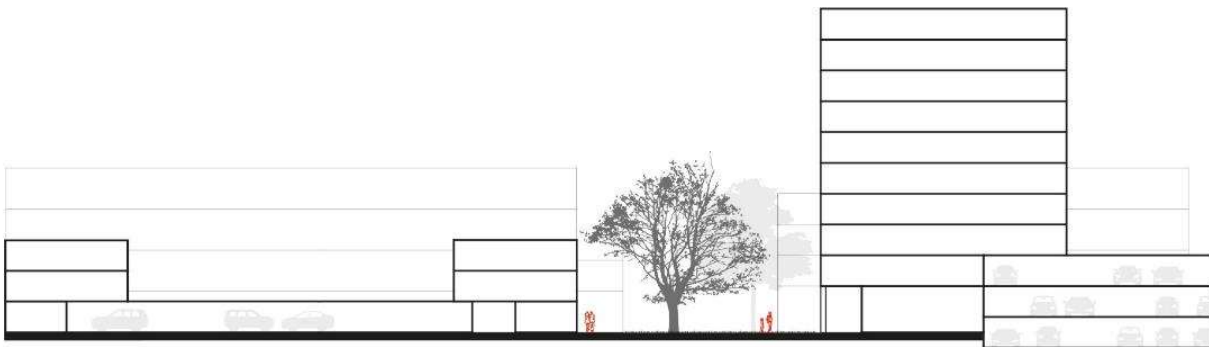
Wonen toevoegen waar het kan



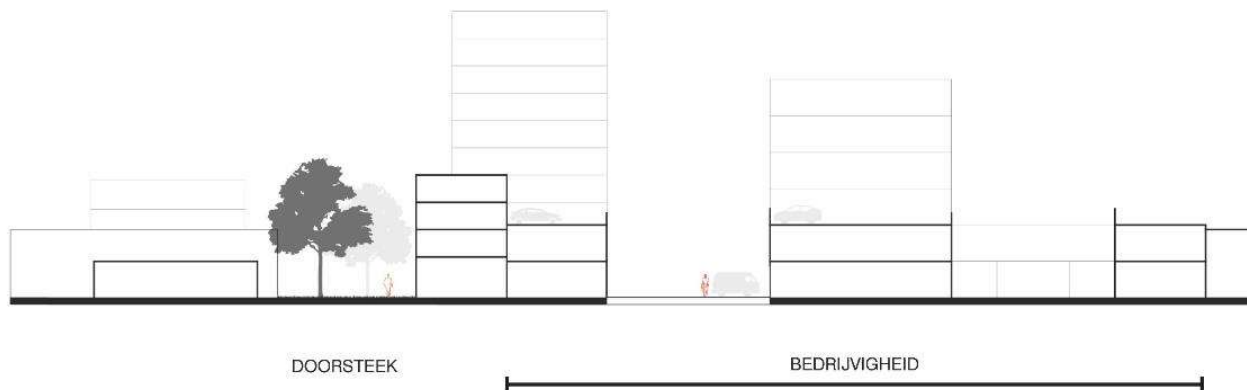
Wonen aan het water



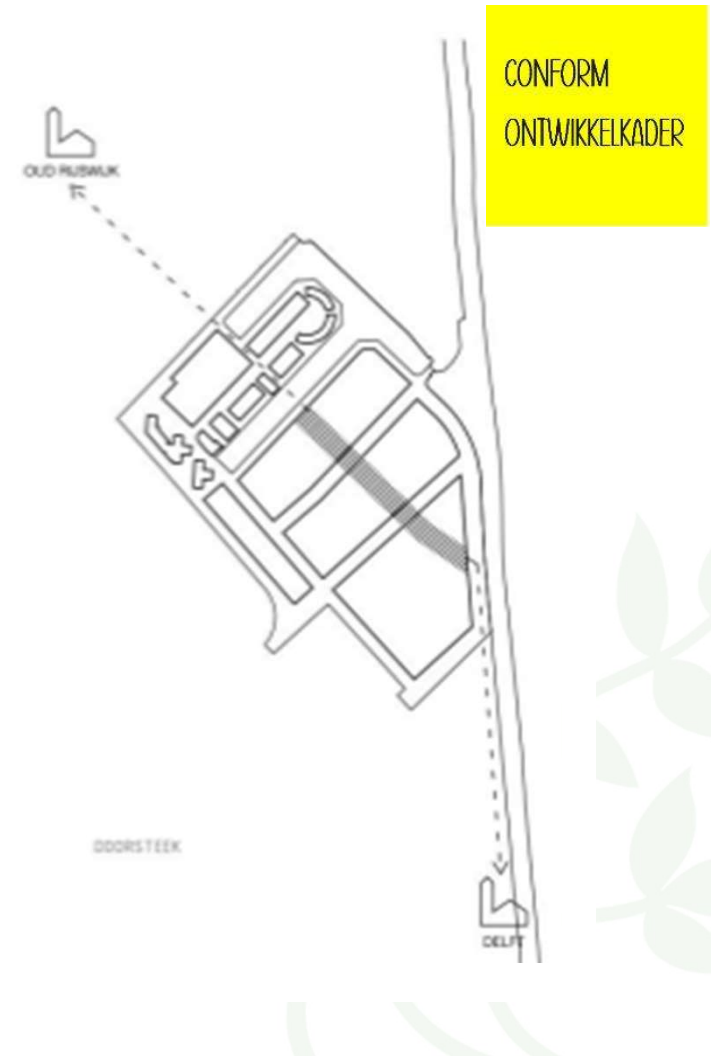
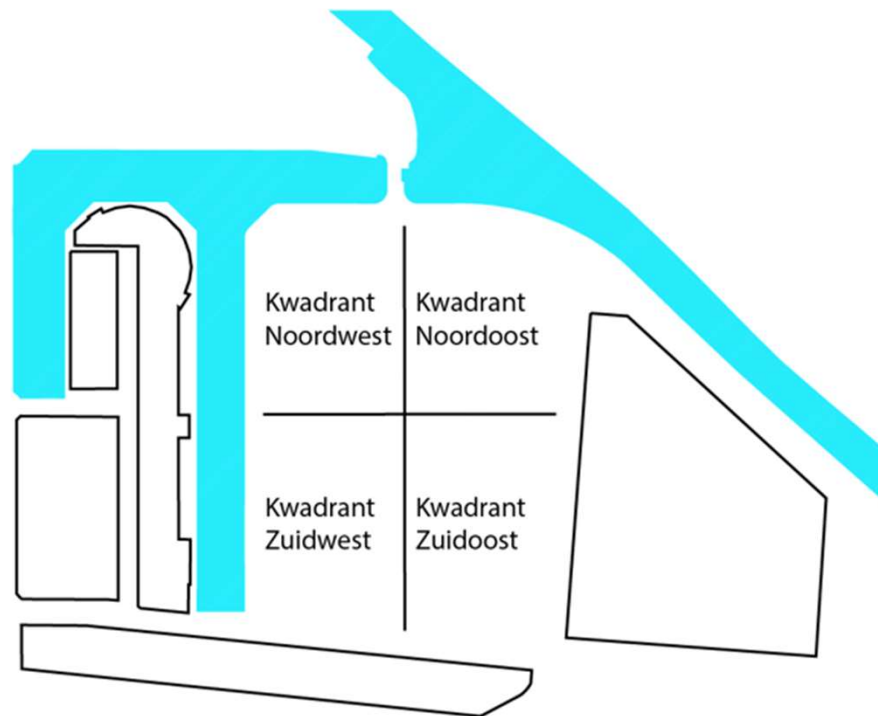
Wonen en werken aan de Doorsteek



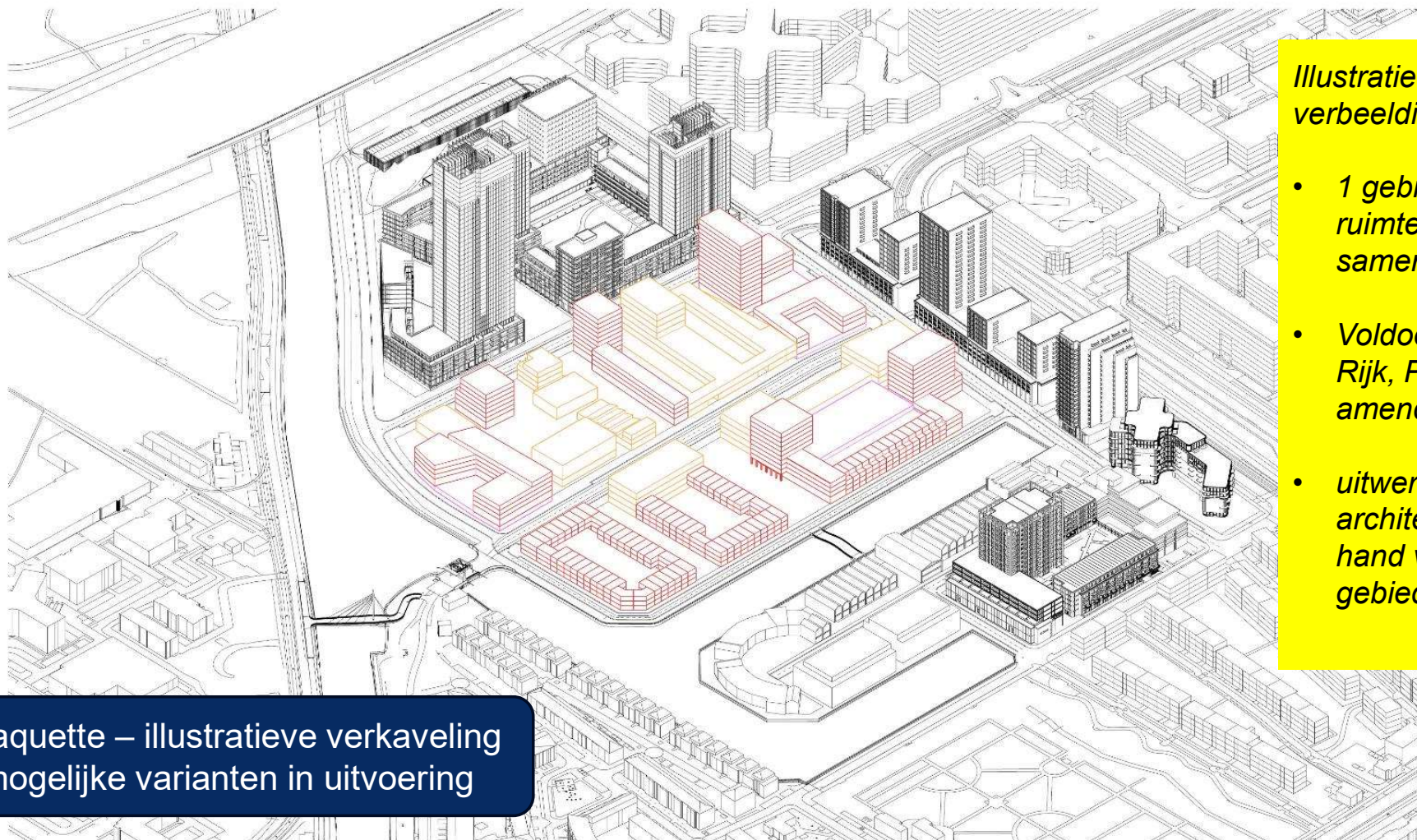
Compacte werkomgevingen



Kwadranten



Ontwikkelscenario addendum



*Illustratieve
verbeelding:*

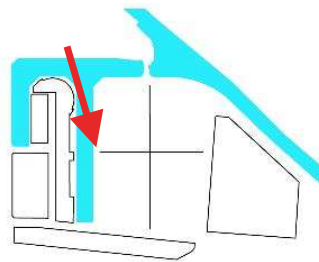
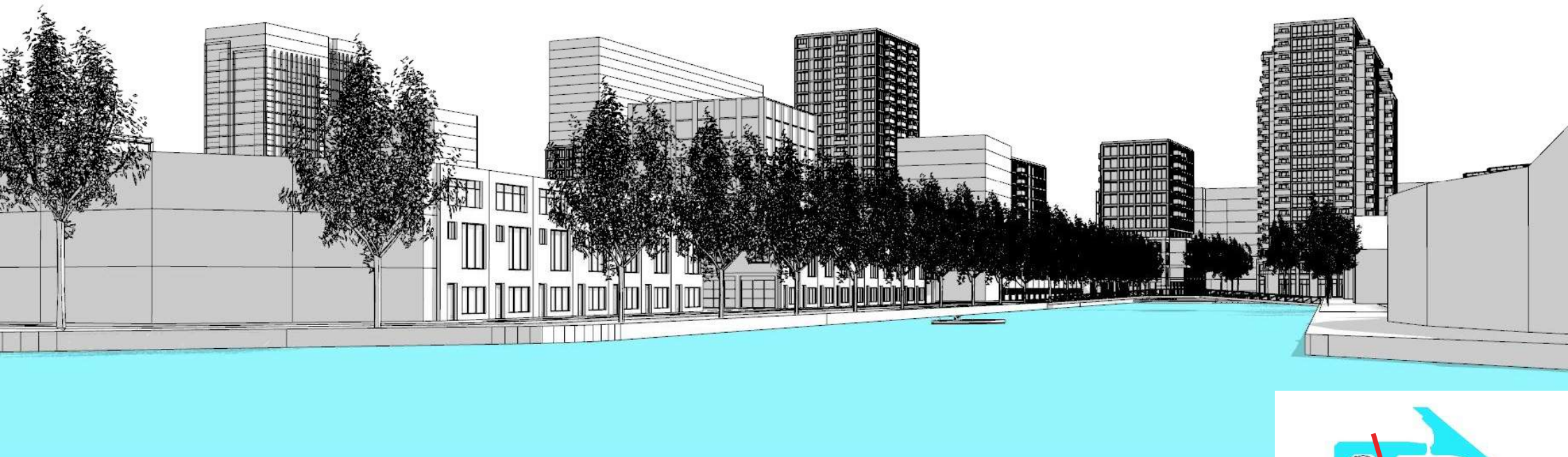
- 1 gebied met ruimtelijke samenhang
- Voldoet aan eisen Rijk, PZH en amendement
- uitwerking aan architect aan de hand van gebiedspaspoorten

Zie maquette – illustratieve verkaveling en mogelijke varianten in uitvoering

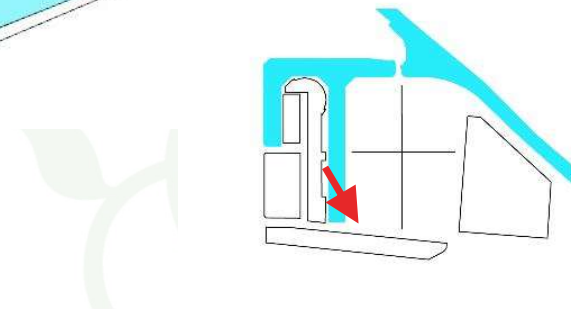
Impressies



Zicht vanaf de Prunuskade



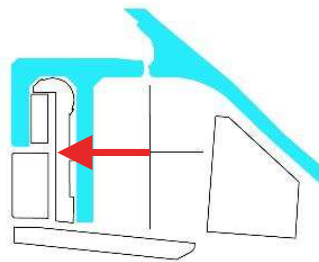
Zicht vanaf de brug Lange haven



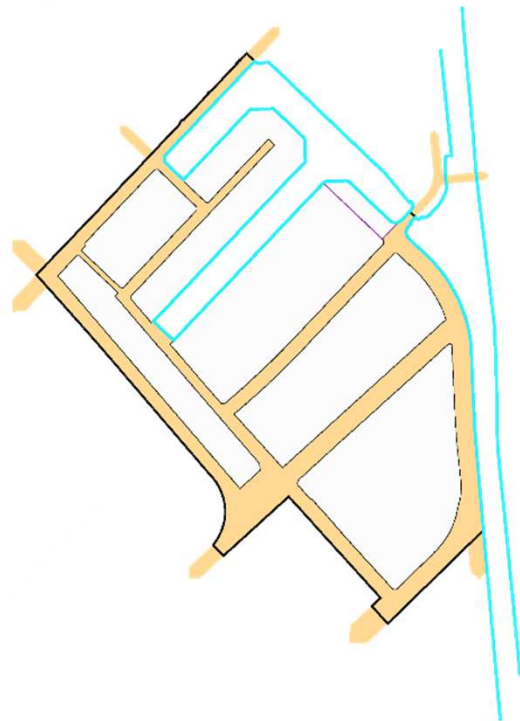
Zicht vanaf de Koopmansstraat



Doorsteek



Toegankelijke & openbare ruimte



Bestaande situatie

Water	25.000m ²	
Kavels	124.000m ²	
Publiek toegankelijke / openbare ruimte	53.000m ²	28%

Plangebied 206.000m²



Toekomstige situatie

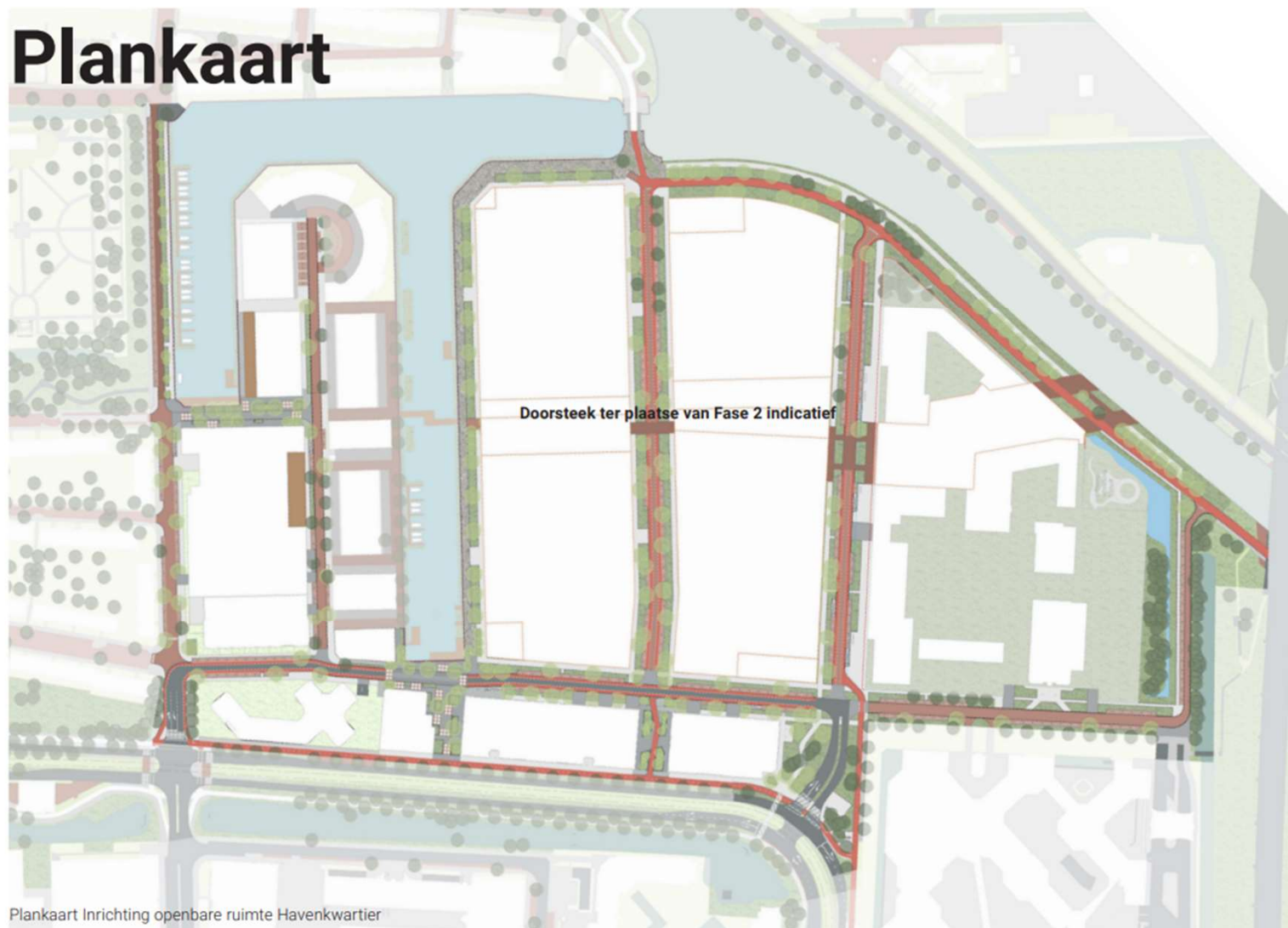
Water	25.000m ²	
Kavels	114.000m ²	
Publiek toegankelijke / openbare ruimte		
Bestaande infrastructuur	53.000m ²	
Verbreding infrastructuur	14.000m ²	
Pocket plaatsen	18.000m ²	
Plangebied	206.000m ²	41%

Openbare ruimte Havenkwartier



Schetsontwerp openbare ruimte

Plankaart



Schetsontwerp:

- 1 gebied met ruimtelijke samenhang
- uitwerking in volgende fasen
- past aan op uiteindelijke gebouwoontwerp (bv. Inrit, rolluik)

Impressie Nijverheidsstraat



Korte haven



Impressie korte haven



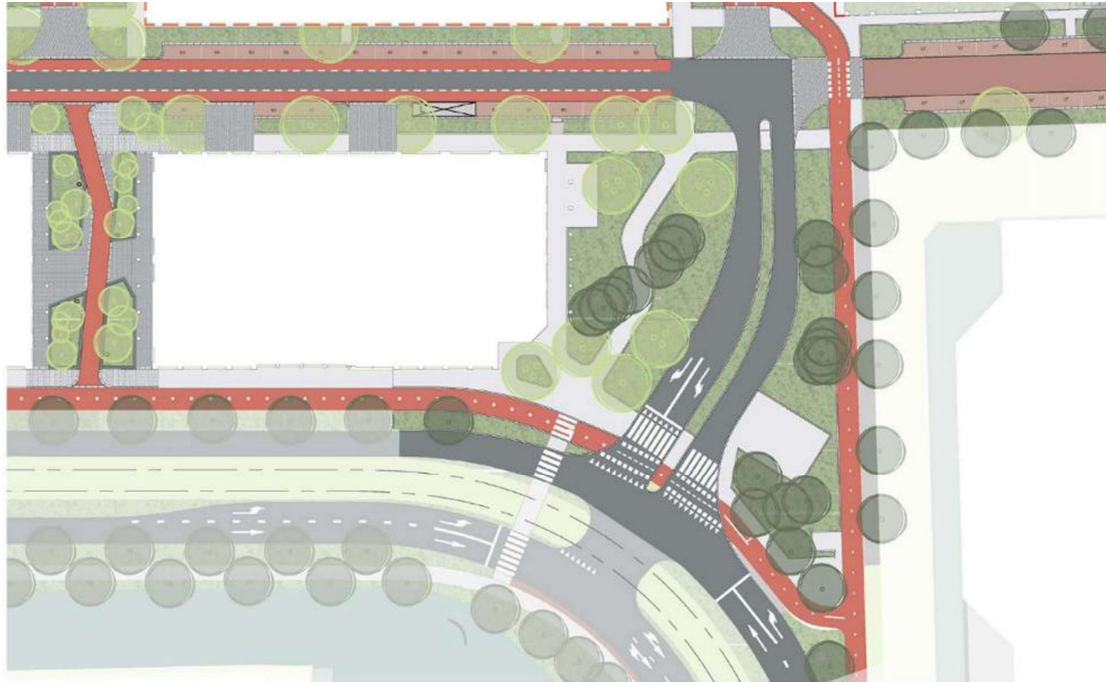
Lange haven



Impressie lange haven



Entree Burgemeester Elsenlaan



Inrichting Entreegebied BE-laan / Limpergstraat



Impressie entree Burgemeester Elsenlaan



Limpergstraat



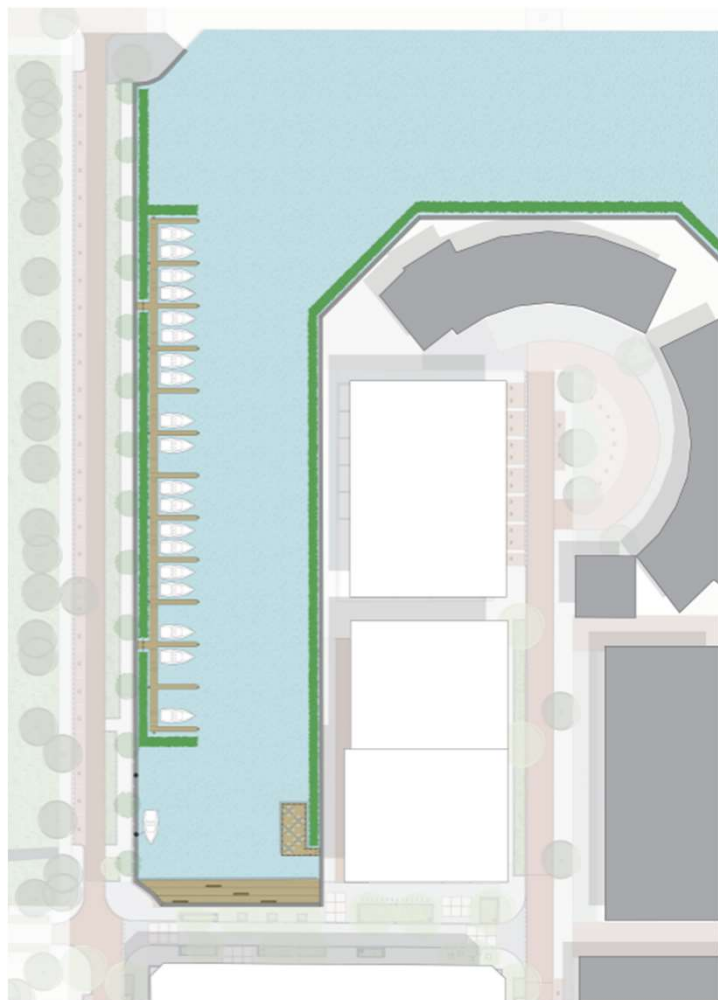
Doorsteek



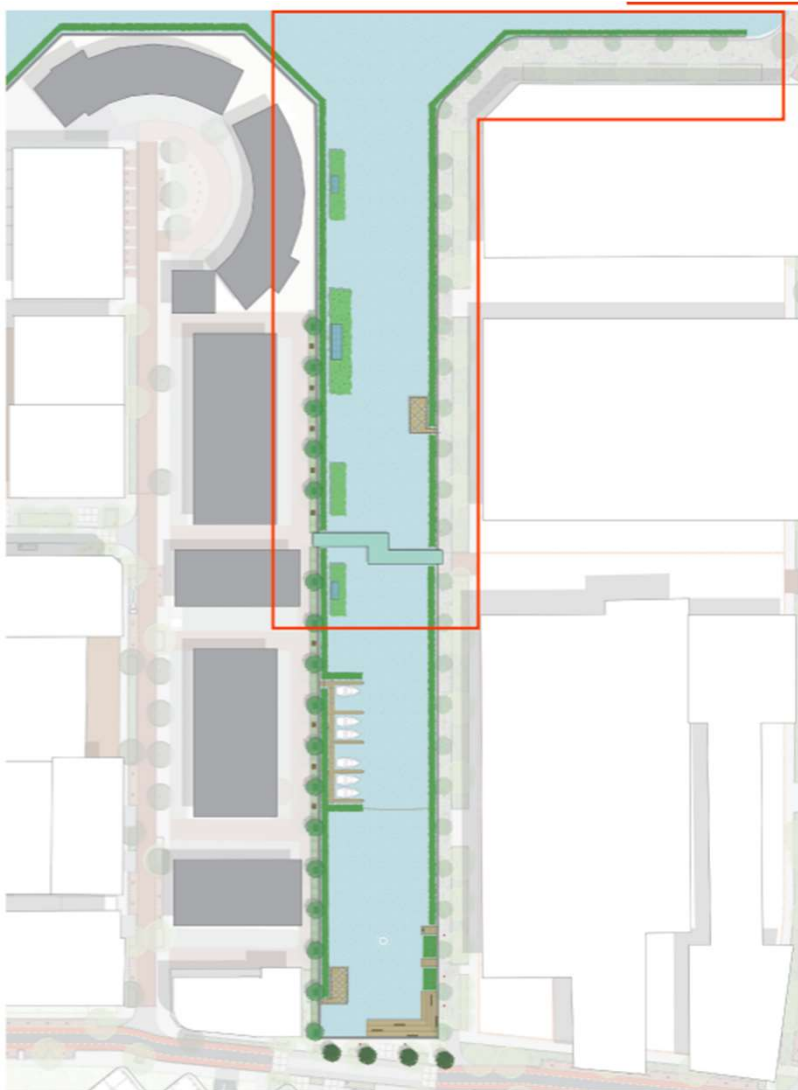
Havenplein



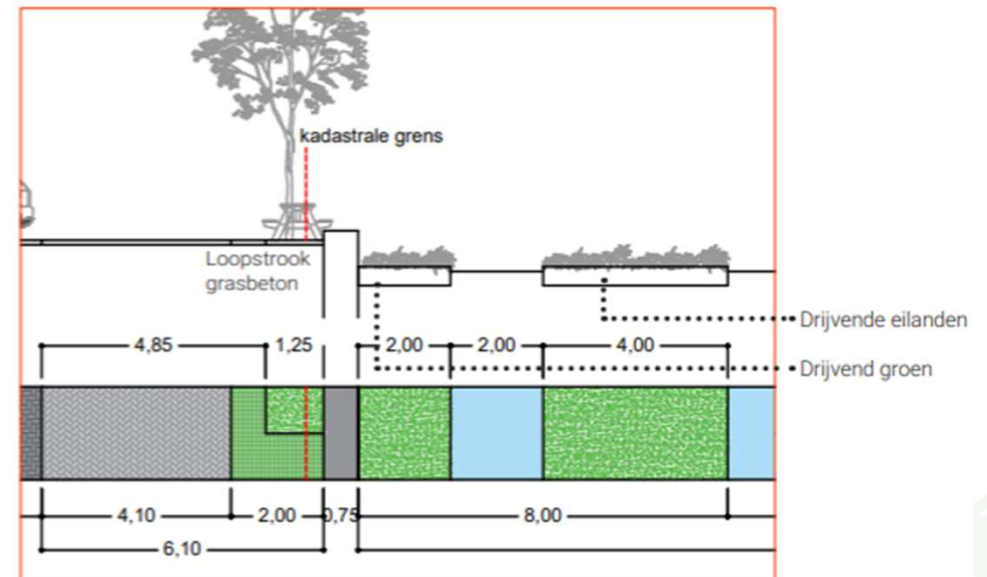
Korte haven



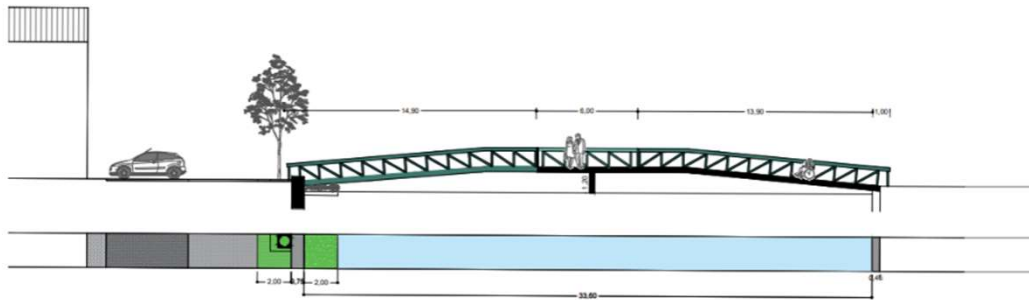
Lange haven



Lange haven



Brug



Haven



*Illustratieve
verbeelding:*

- 1 gebied met ruimtelijke samenhang
- uitwerking in volgende fasen

Gebiedspaspoorten per kwadrant

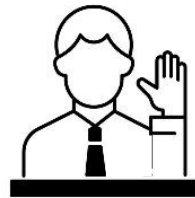


Spelregels gebiedspaspoorten

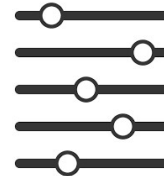
Gebiedspaspoort: een balans tussen vastigheid en vrijheid



Samenwerken
binnen kwadrant
is randvoorwaarde



Bestaande
bedrijf heeft
garantie

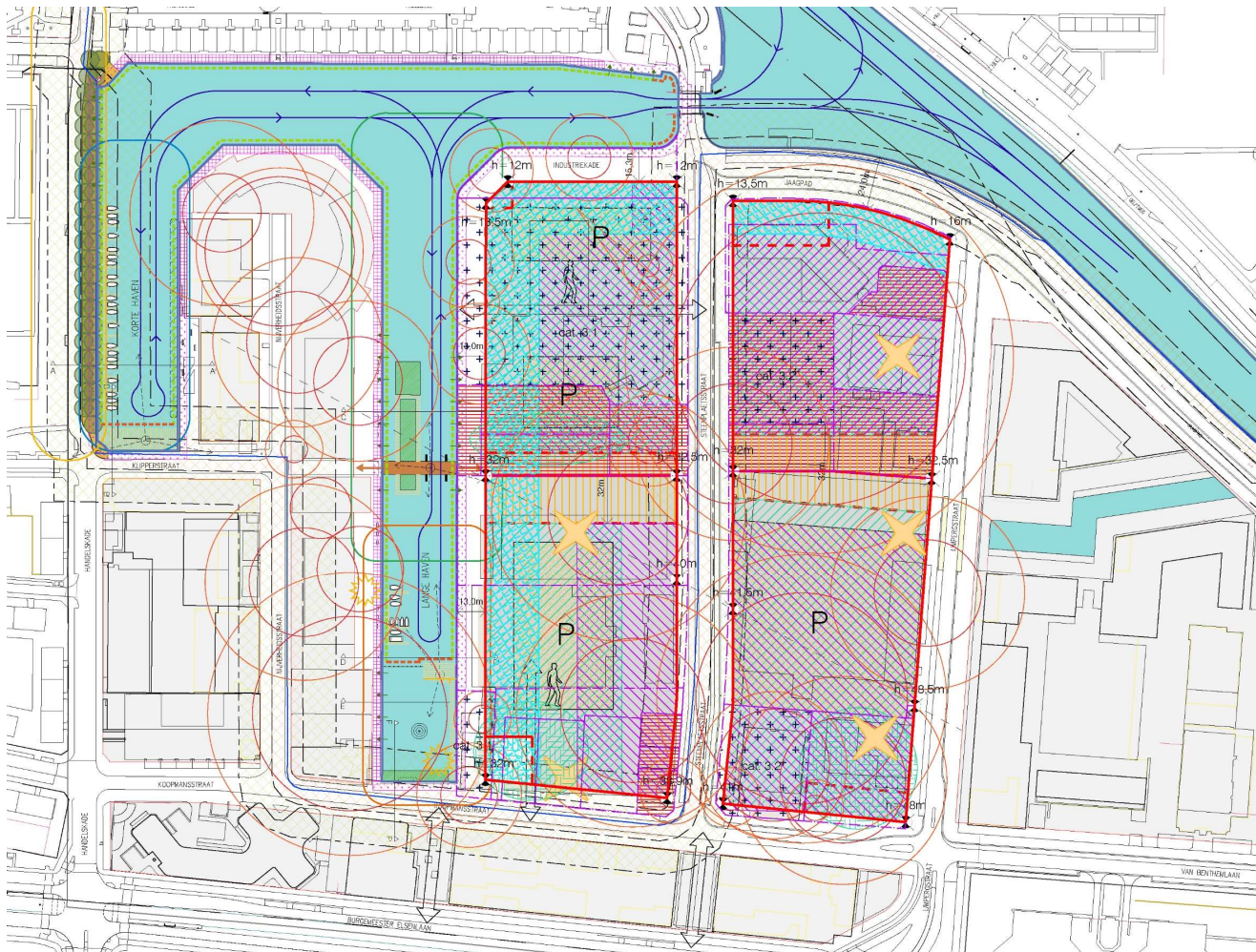


Zoet en zuur
verdeeld en
in balans



Programma
per kwadrant,
**Flexibiliteit op
afpraak**

Gebiedspaspoorten



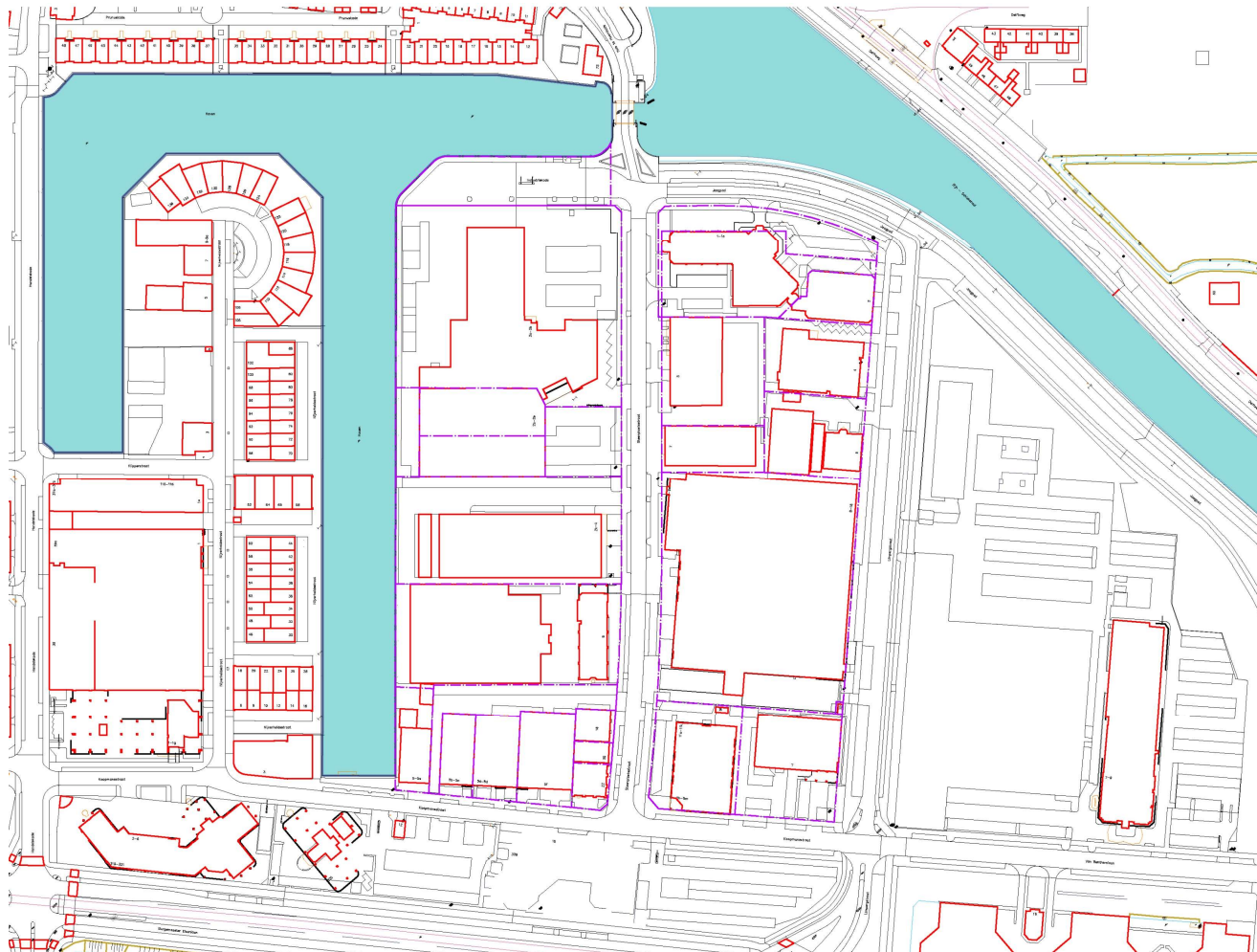
Gebiedspaspoorten
als toekomstige
mogelijkheid per
kwadrant

Legenda Gebiedspaspoort

-  gebied
-  bouwveld
-  wonen
-  werken
-  parkeren
-  doorstroom
-  bouwafstand
-  voorzieningen
-  milieucategorie 3.1 / 3.2
-  goudcirkel (toekomst)
-  wonen aan de straat
-  recentbouwkundig accent
-  voetgangersverrichting
-  bestaand bedrijf behouden

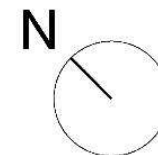


Laag - Bestaande situatie

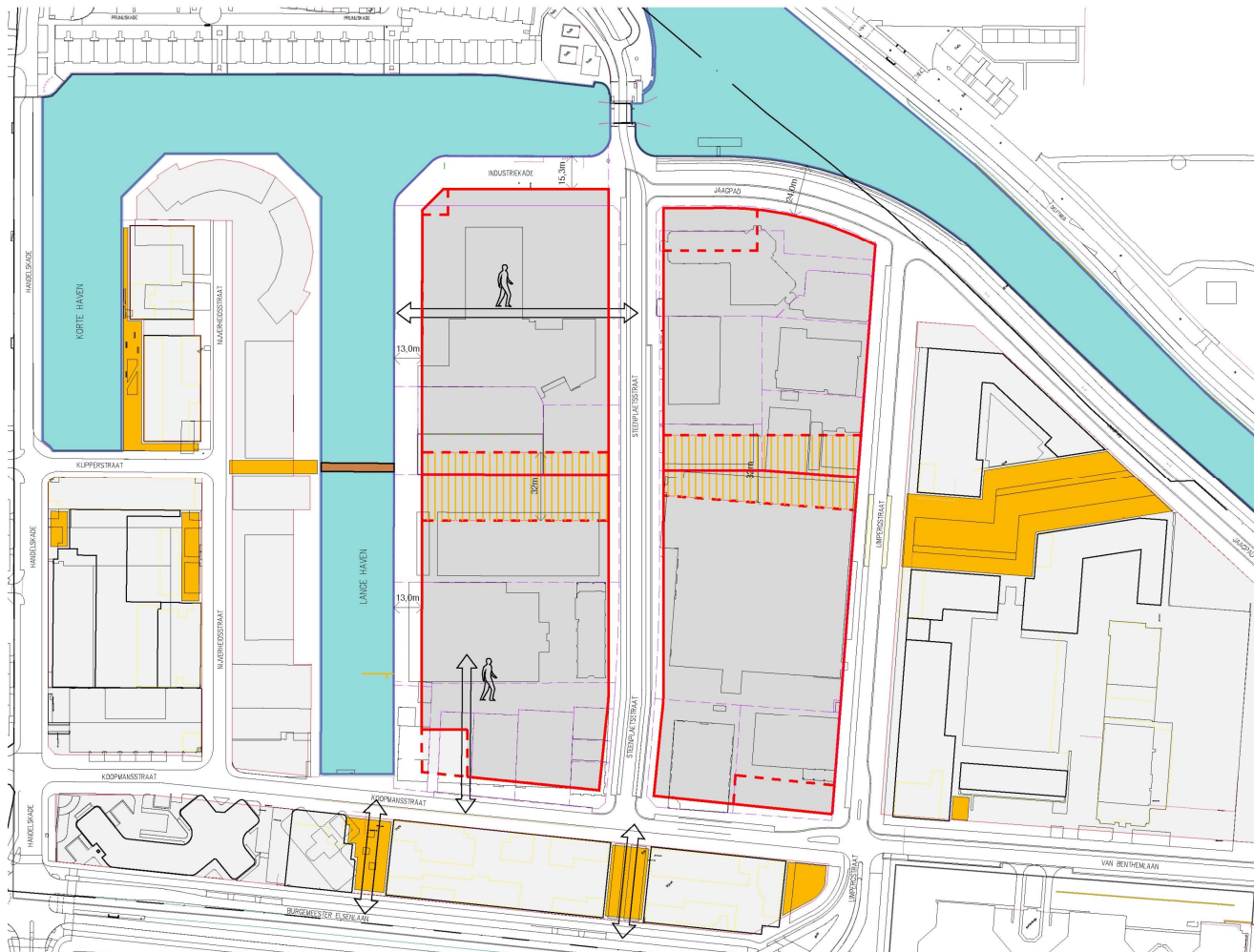


Legenda Gebiedspaspoort

-  gebied
-  bouwveld
-  wonen
-  werken
-  parkeren
-  doorsteek
-  bouwplafond
-  voorzieningen
-  milieucategorie 3.1 / 3.2
-  geluidscirkel (bestaand)
-  wonen aan de straat
-  stedenbouwkundig accent
-  voetgangersverbinding
-  bestaand bedrijf behouden

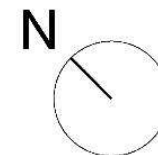


Laag - Openbare ruimte

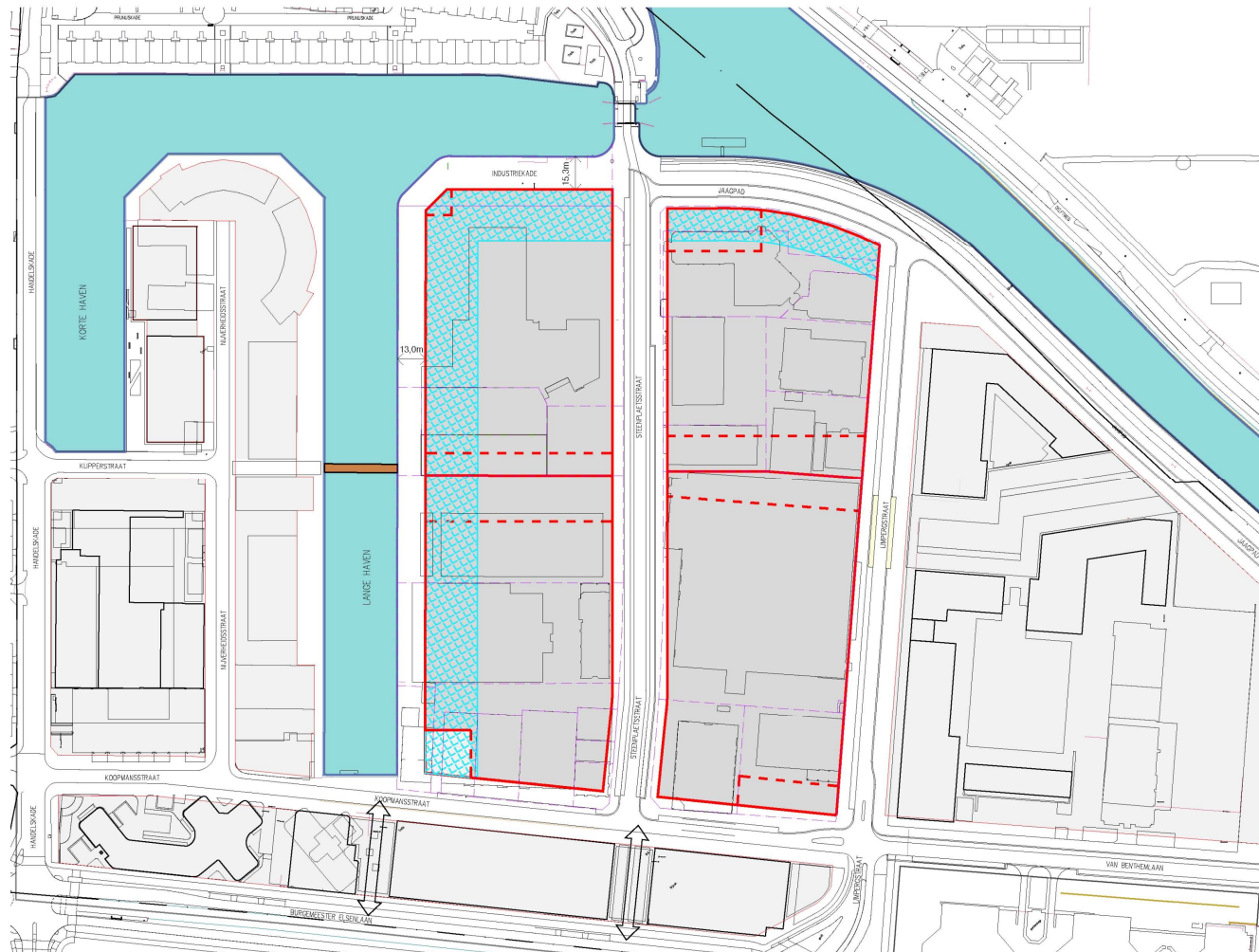


Legenda Gebiedspaspoort

-  gebied
-  bouwveld
-  wonen
-  werken
-  parkeren
-  doorsteek
-  bouwplafond
-  voorzieningen
-  milieucategorie 3.1 / 3.2
-  geluidscirkel (bestaand)
-  wonen aan de straat
-  stedenbouwkundig accent
-  voetgangersverbinding
-  bestaand bedrijf behouden

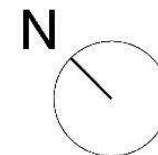


Laag - Wonen op de kade

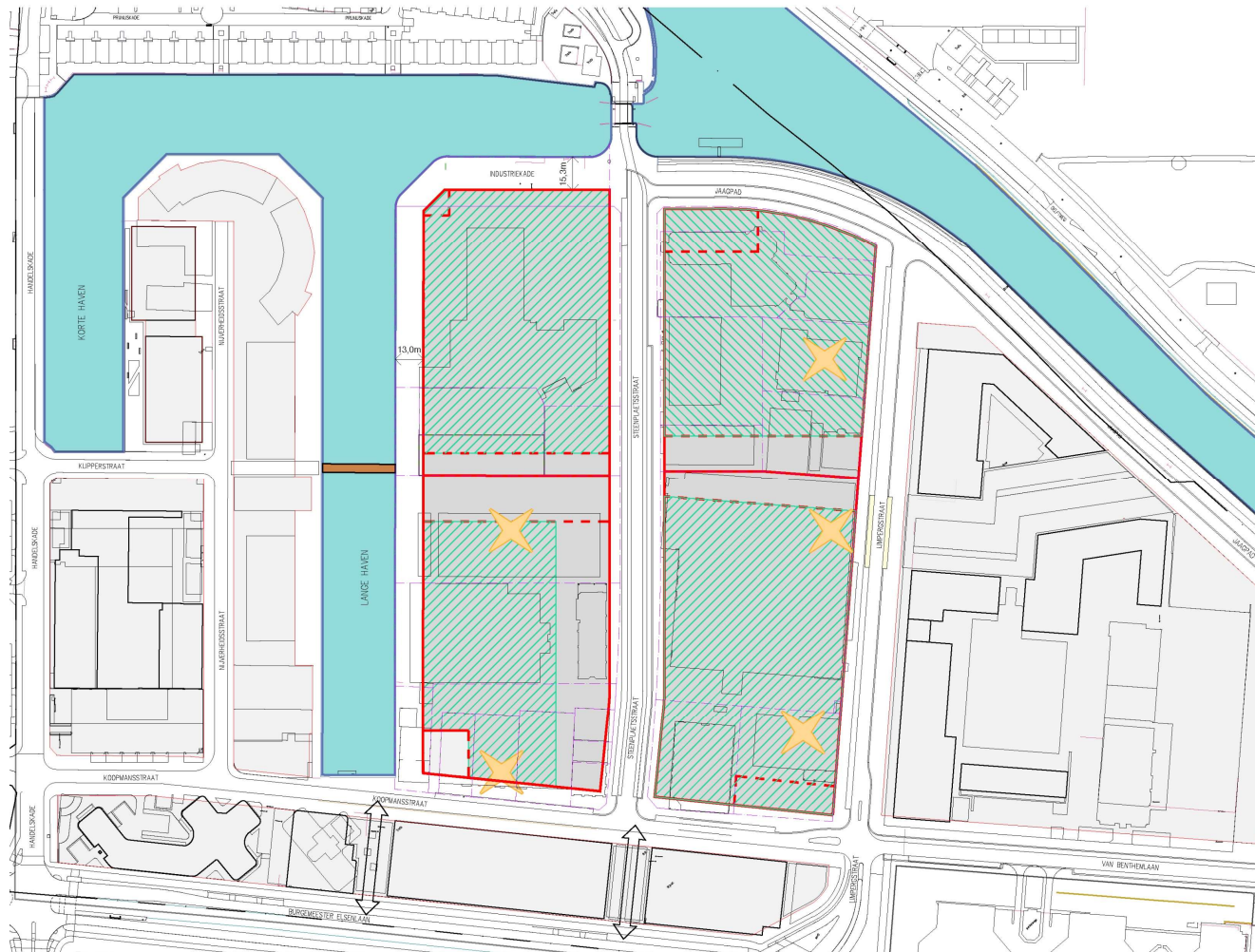


Legenda Gebiedspaspoort

-  gebied
-  bouwveld
-  wonen
-  werken
-  parkeren
-  doorsteek
-  bouwplafond
-  voorzieningen
-  milieucategorie 3.1 / 3.2
-  geluidscirkel (bestaand)
-  wonen aan de straat
-  stedenbouwkundig accent
-  voetgangersverbinding
-  bestaand bedrijf behouden

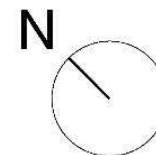


Laag - Stedenbouwkundige accenten

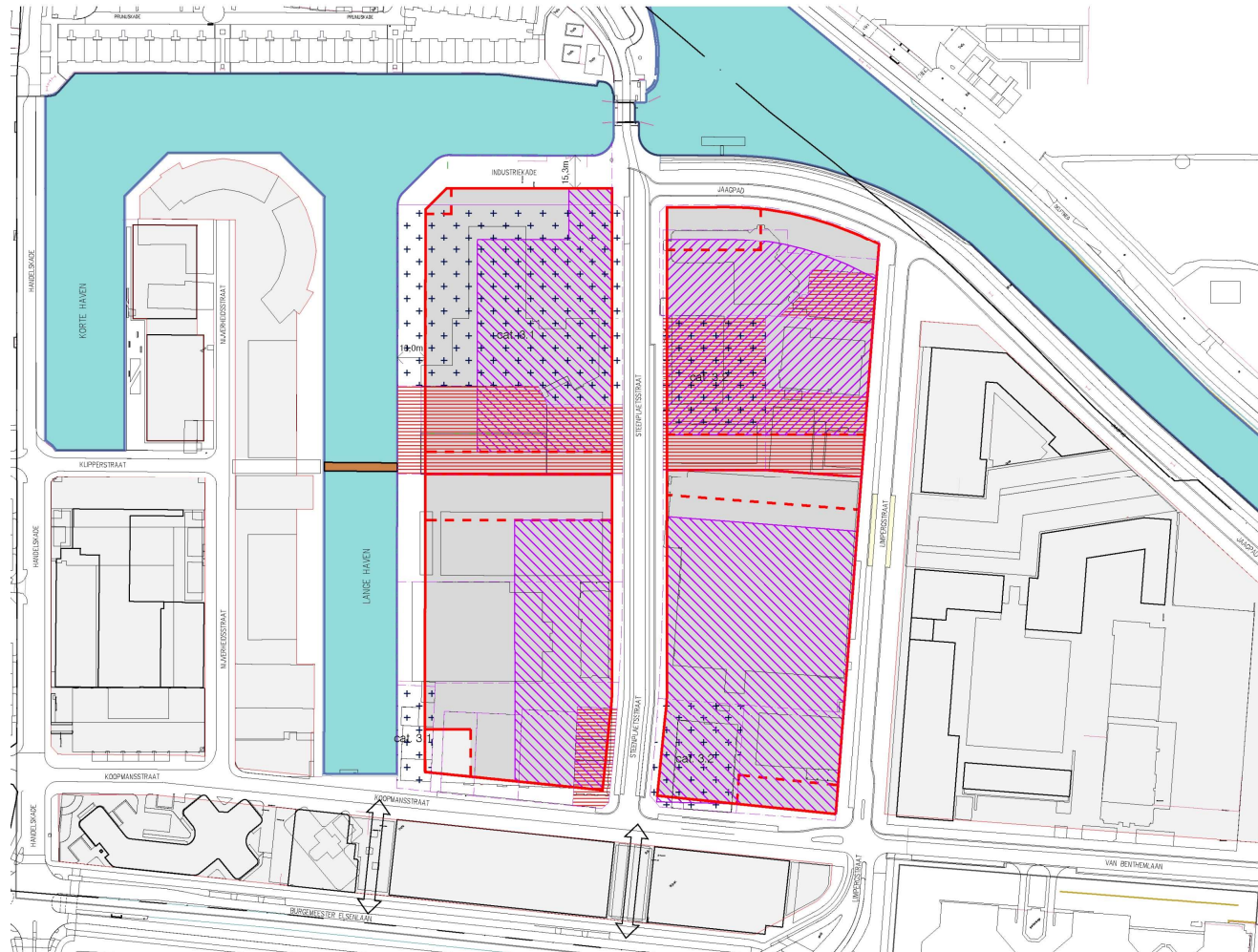


Legenda Gebiedspaspoort

-  gebied
-  bouwveld
-  wonen
-  werken
-  parkeren
-  doorsteek
-  bouwplafond
-  voorzieningen
-  milieucategorie 3.1 / 3.2
-  geluidscirkel (bestaand)
-  wonen aan de straat
-  stedenbouwkundig accent
-  voetgangersverbinding
-  bestaand bedrijf behouden

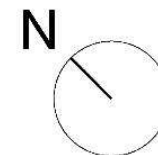


Laag - Bedrijvigheid



Legenda Gebiedspaspoort

-  gebied
-  bouwveld
-  wonen
-  werken
-  parkeren
-  doorsteek
-  bouwplafond
-  voorzieningen
-  milieucategorie 3.1 / 3.2
-  geluidscirkel (bestaand)
-  wonen aan de straat
-  stedenbouwkundig accent
-  voetgangersverbinding
-  bestaand bedrijf behouden



Programma van eisen bij paspoorten

gebied	werken						wonen						voorzieningen		parkeren		trafo's
	bedrijfs-ruimte (m2 bvo) ¹	waarvan 3.1 (m2 bvo)	waarvan 3.2 (m2 bvo)	waarvan 3.1 (m2 buiten-ruimte)	waarvan 3.2 (m2 buiten-ruimte)	parkeren werken ²	bvo wonen ³	sociale huur ³	betaalbaar ³	duur (apparte-ment) ³	duur (een-gezins-woning) ³	Totaal aantal woning-en ³	parkeren wonen ²	bvo voorzien-ingen	parkeren voorzien-ingen ²	toekom-stig gevraagd openbaar gebied ^{2,4}	aantal
Noordoost	8.800	0	1.397	0	1.397	123	11.360	53	53	24	0	130	112	0	0	236	42
Zuidoost	12.600	0	2.018	0	867	176	19.400	80	80	55	0	215	191	50	1	369	52
Zuidwest	11.600	510	0	0	0	162	22.540	60	88	47	30	225	226	100	2	603	24
Noordwest	9.900	380	0	6.855	0	139	10.680	28	0	25	40	93	110	100	2	250	14
Totaal	42.900	890	3.415	6.855	2.264	601	63.980	221	221	151	70	663	639	250	4	1.457	132

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

1 bedrijfsruimte

totaal bvo bedrijfsruimte, inclusief bestaande bedrijfsruimte

2 parkeernormen (inclusief bezoekers)

per 100m2 bvo bedrijfsruimte	1,4
per woning in de categorie 'sociaal'	0,6
per woning in de categorie 'betaalbaar'	1 (gemiddelde koop en huur)
per woning in de categorie 'duur'	1,15 (gemiddelde koop en huur)
per eengezinswoning	1,6
per 100m2 bvo voorzieningen	1,7
- het totale aantal gevraagde parkeerplaatsen is niet gecorrigeerd voor dubbelgebruik, deelmobiliteit en/of doelgroepen	
- bovenstaande parkeernormen volgen het Ontwikkelkader Havenkwartier Rijswijk	

3 woninggrootte

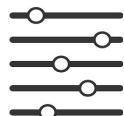
sociaal	60 m2 bvo	45 m2 gbo (schatting)
betalbaar	100 m2 bvo	75 m2 gbo (schatting)
duur	120 m2 bvo	90 m2 gbo (schatting)
	eengezinswoning	150 m2 bvo
		112,5 m2 gbo (schatting)

4 parkeren kwadrant Zuidwest

aantal parkeerplaatsen ten behoeve van 'De Havenmeester'	213
--	-----

Fasering per kwadrant

Rijswijk



Programma	wonen	betaalbaar waarvan sociaal	bedrijfsruimte	voorzieningen
Harbour Village	0	0	0	10.500
Steenvlinder	62	62	0	0
Harbour House	142	115	0	0
Harbour Park	301	151	63	3.900
UrbanParks	600	462	ntb	1.350
Havenmeester	199	100	ntb	0
Sijthoff Residences	672	100	0	(1.500)
Sijthoff Center	0	0	0	13.200
Waterman (indicatief)	128	44	ntb	2.000
Koopman (indicatief)	22	11	ntb	0
Noordoost	130	106	53	8.800
Zuidoost	215	160	80	12.600
Zuidwest	225	148	60	11.600
Noordwest	93	28	28	9.900
Totaal	2.789	1.487	284	73.850
Ontwikkelkader amendement	max 2.500 100-300		min 70.000 behoud	max 30.000

* wijziging door verkleinen hotel

Zorgvuldig proces: Onderzoeken, verkenning en omgevingsdialoog





Participatie uitkomsten

Belangrijkste **aanpassingen** n.a.v. participatie:

- Kade lange haven autovrij
- Koopmansstraat verbreed
- Doorsteek variabel (afhankelijk van de keuze van belendende bedrijven)
- Doorsteek als wandelroute
- Flexibiliteit in zonering
- Aanpassing metrages per type woning
- Regeling zoet zuur toegevoegd
- Bestaand wordt juridisch-planologisch ingepast





Participatie uitkomsten

Belangrijkste **noties** n.a.v. participatie:

- meeste bedrijven herkennen inpassing van hun bedrijfsactiviteiten en planologische bescherming
- kwaliteitsverbetering en vergroening openbare ruimte wordt gewaardeerd
- eigenaren die willen ontwikkelen zien kans
- makelaars onderschrijven afzetbaarheid van bedrijfsruimten en woningen
- corporaties aan tafel
- Provincie ziet eisen werken en wonen ingevuld



BBR geeft aan:

- Geen voordeel voor hun leden in het gebied
- Risico op conflicten
- Zorgen over bereikbaarheid

In het addendum zit:

- **Garantie voor bedrijven:**

- garantie dat bestaande bedrijven mogen blijven en kunnen groeien
- meebepalen op wel of niet ontwikkelen van hun kwadrant,
- specifiek geluidkader met meer ruimte voor geluid bij een bedrijf (werk/woongebied)

Voordeel voor bedrijven:

- duidelijkheid over ontwikkeling gebied
- ca 4.000 m² bvo meer bedrijvigheid,
- kans op verbetering van de vastgoedwaarde
- mooie buitenruimte en ommetjes voor de werknemer

- **Risicobeheersing:**

- klachten te beheersen met duidelijke communicatie en voorlichting,
- sturing door vastleggen van kaders (samenwerking binnen kwadrant)

BBR geeft aan:

- Geen voordeel voor hun leden in het gebied
- Risico op conflicten
- Zorgen over bereikbaarheid

In het addendum zit:

- Bereikbaarheid optimaliseren:

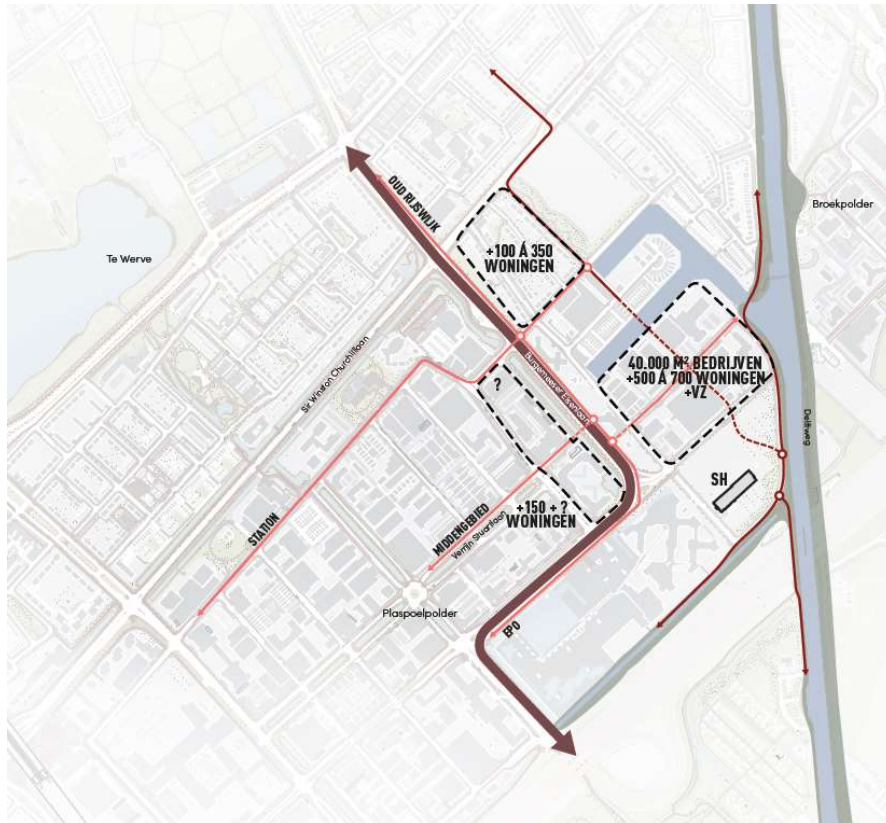
Maatregelen:

- Parkeren in openbare ruimte blijft voor huidige bedrijven
- Verbetering kruispunten (entrees gebied) ontworpen op doorstroming
- IVRI's verder inregelen
- doorsteek enkel als wandelroute

Impact Havenkwartier beperkt en beheersbaar, mogelijkheid tot optimalisatie



Bredere context



Naast addendum:

verder te onderzoeken mogelijkheden :

- van A4 t/m Generaal Spoorlaan
Optimaliseren kruispuntvorm, rijstrookindeling, instelling IVRI's
- Mogelijke samenhang omliggende ontwikkelingen (gebouwen en buitenruimte)

bedrijven	aantal bedrijven	400	500-700	geen voorkeur
eigenaar/ondernemer	9	1	4	4
eigenaar/ontwikkelaar	2		2	
eigenaar/ondernemer/ ontwikkelaar	2		2	
ondernemer/huurder	6	1		5
eigenaar (IPP en werf)	2			2
eigenaar/belegger	2		2	
belangenbehartiger	2	2		
totaal	25	4	10	11

Door partijen ingevulde stakeholderskaart laat zien dat:

- 2 bedrijven liever 400 woningen zien
- 2 belangenbehartigers liever 400 woningen zien
- 10 bedrijven liever 500-700 woningen zien
- 11 bedrijven geen voorkeur hebben

In de stakeholderskaart is nadere motivatie en nuances per bedrijf te lezen.

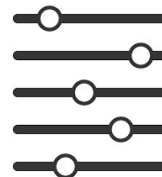
Dit addendum Havenkwartier



Samenwerken
binnen kwadrant
is randvoorwaarde



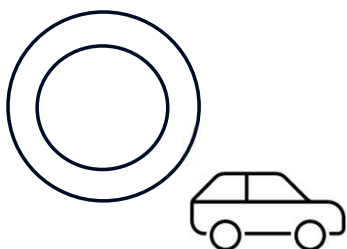
Bedrijf heeft
garantie



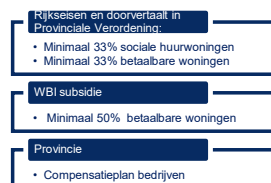
Zoet en zuur
verdeeld en
in balans



Programma per kwadrant,
Flexibiliteit op afspraak



Geluidcontouren
Bedrijfsvoering
planologisch vastgelegd



**Voldoen aan eisen
PZH en WBI** voor
wonen en werken



**Groen en natuur-
inclusieve openbare
ruimte en haven**



**Gemeentelijke financiën
verbeterd**

- risicoprofiel gemeente naar circa € 0,5 miljoen
- projectresultaat stijgt met circa € 1,6 miljoen

Verkeer

Ontwerpen en IVRI's op
doorstroming



Dit addendum Havenkwartier

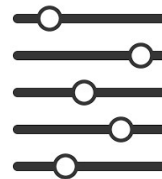


Samenwerken
binnen kwadrant
is randvoorwaarde

**BEDRIJVEN
BESCHERMD**



Bedrijf heeft
garantie

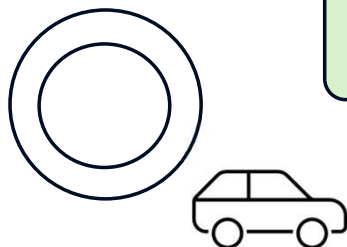


Zoet en zuur
verdeeld en
in balans



Programma per kwadrant,
Flexibiliteit op afspraak

REGIE BIJ GEMEENTE



Geluidcontouren
Bedrijfsvoering
planologisch vastgelegd

**WONEN EN WERKEN
CF EISEN PZH**

WBI subsidie	Woningen
• 50% betaalbare woningen	
Provincie	
• Compensatieplan bedrijven	

**Voldoen aan eisen
PZH en WBI** voor
wonen en werken



**MEER KWALITEIT
IN GEBIED**

**Groen en natuur-
inclusieve openbare
ruimte en haven**



**VERKLEINEN
FINANCIEEL RISICO
GEMEENTE**

**Gemeentelijke financiën
verbeterd**

- risicoprofiel gemeente naar circa € 0,5 miljoen
- projectresultaat stijgt met circa € 1,6 miljoen

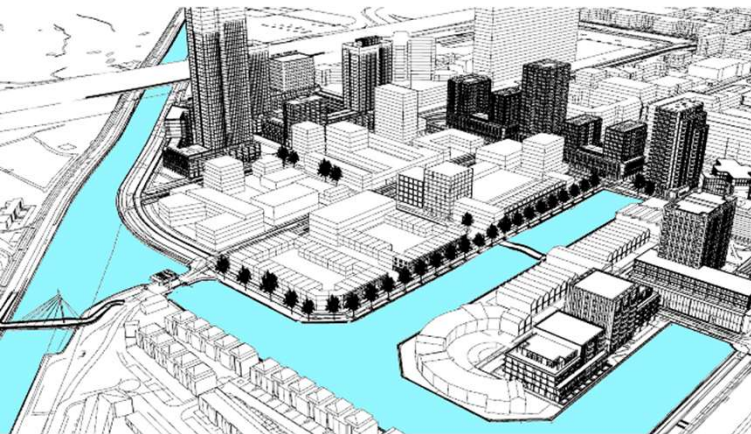
Verkeer

Ontwerpen en IVRI's op
doorstroming

Besluitvormingsmomenten en P&C



Samenhang in besluitvorming



Uitvoering per kwadrant,
alleen indien alle eigenaren
dat willen en het past in de
kaders (regie vanuit gemeente)

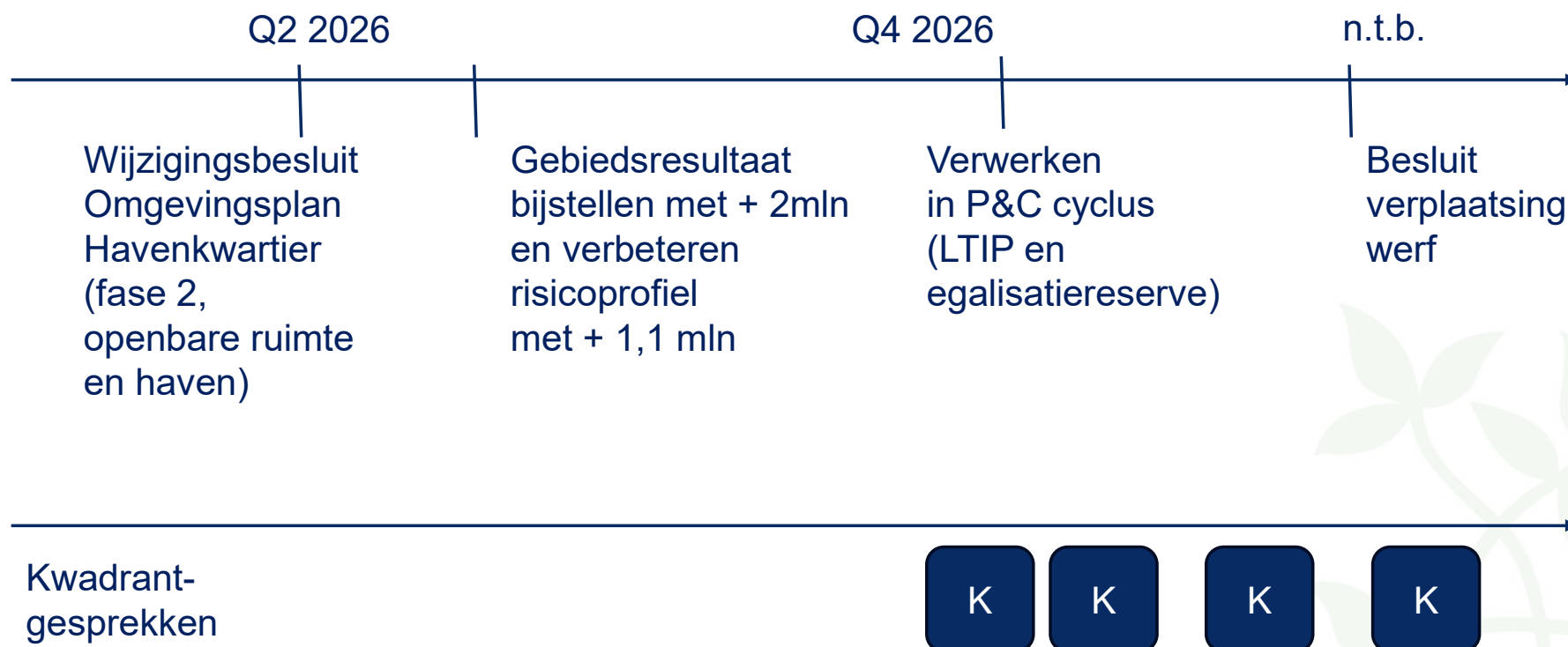


Uitvoering per fase,
Openbare ruimte definitief
inrichten nadat bouw (per fase)
is afgerond



Uitvoering per fase,
Openbare ruimte definitief
inrichten nadat bouw (per fase) is
afgerond

Besluitvormingsmomenten



Voortzetting kwadrantgesprekken

Okt 2025



Kwadrant-
gesprekken



Samenwerking per kwadrant faciliteren
Vastleggen wensen en mogelijkheden
Fasering afhankelijk van wensen (lopende contracten met huurders,
onderhoudsniveau vastgoed etc)

En indien gewenst: contractvorming (incl. kostenverhaal),
supervisie en projectteam met ontwerp
En uiteindelijk omgevingsvergunning

