

**aan**

Gemeenteraad

van

S. van der Waart

Ter kennisname aan

College

datum

12-11-2025

betreft

Aanvullend memo bij raadsvoorstel

Havenkwartier fase 2 – gebiedspaspoorten en schetsontwerp openbare ruimte en haven (RV 25 047)

In februari 2025 is het raadsvoorstel Actualisatie Ontwikkeldkader Havenkwartier (RV 25 008) besproken. Hierbij heeft de gemeenteraad ingestemd om deze actualisatie verder uit te werken onder voorwaarden welke via een amendement (ID 208) zijn meegegeven. Met het voorliggend raadsvoorstel (RV 25 047) is een haalbaar voorstel neergelegd dat voldoet aan alle voorwaarden gesteld in het amendement en bovendien de ambities uit het eerder vastgestelde Ontwikkeldkader (2021) overeind houdt. Op het Forum Stad van 7 oktober jl. is de uitwerking op basis van het amendement via raadsvoorstel Havenkwartier fase 2 -gebiedspaspoorten en schetsontwerp openbare ruimte en haven (RV 25 047) besproken.

Om een volledige afweging te kunnen maken heeft uw raad om aanvullende informatie gevraagd. Dit bestaat uit twee onderdelen:

- A. Aanvullende informatie over als de raad toch wil terugvallen op scenario 1, te weten 400 woningen
- B. Aanvullende toelichting bij het voorliggend raadsvoorstel (scenario amendement).

Voor de leesbaarheid wordt hierna gesproken van scenario 1, te weten circa 400 woningen en behouden van de bedrijvigheid. En is scenario amendement een uitwerking met 500-700 woningen, behouden van bedrijvigheid, voorzieningen en behouden kwalitatieve ambities als vergroenen en verbeteren openbare ruimte, verkleinen financieel gemeentelijk tekort).

In dit memo wordt hierop ingegaan.

Ad A Aanvullende informatie scenario 1

Amendement

Het raadsvoorstel (RV 25 047) is op basis van het amendement uitgewerkt. Het amendement heeft gevraagd bij de uitwerking van de actualisatie in een addendum op het Ontwikkeldkader de volgende uitgangspunten in acht te nemen:

- Meer differentiatie in het woningbouwprogramma in het Havenkwartier
- Meer kwaliteitsverbeteringen van het gebied
- Bedrijven die willen blijven, kunnen blijven
- Uitwerking van voorzieningen en samenhang met Galjoenstraat e.o.
- Het beperken van de financiële risico's voor de gemeente

In de afgelopen maanden is daarom scenario 1 als niet passend beschouwd. In paragraaf 4 van het raadsvoorstel wordt dit toegelicht. In dit stuk wordt dit nog nader toegelicht.

Keuze voor uitgewerkte scenario

In voorliggend raadsvoorstel is voorgesteld om het addendum op basis van scenario amendement (het intensiveren met een gevarieerd programma) vast te stellen, als wijziging van het Omgevingsplan.



Indien de raad besluit om het voorstel niet aan te nemen, dan valt de raad qua programmatische uitgangspunten terug op het Ontwikkelkader Havenkwartier. De consequentie daarvan is dat de ruimtelijke en kwalitatieve ambities uit het Ontwikkelkader (zie onderstaand kader) en de meegegeven uitgangspunten uit het amendement niet kunnen worden behaald. Dit is de reden geweest om dit scenario 1 afgelopen maanden niet verder uit te werken en het raadsvoorstel voor te stellen zoals het nu voor ligt.

AMBITIE ONTWIKKELKADER (2 maart 2021)

De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het Havenkwartier te transformeren van een verpauperde bedrijvenlocatie tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is, als onderdeel van de versterking van de Plaspoelpolder. Dat willen we doen door woningen te bouwen, de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor ondernemers. Naast extra groen tussen de gebouwen moet het water toegankelijk worden gemaakt om van te kunnen genieten. En we willen een grote sprong voorwaarts maken in de thema's duurzaamheid, betreffende duurzame energievoorziening, klimaatadaptiviteit, mens- en natuurinclusiviteit, circulariteit en leefbaarheid. Zo ontstaat een uniek stuk Rijswijk.

Deze ruimtelijke en kwalitatieve doelen kunnen in dit scenario 1 enkel worden behaald, indien:

- De gemeentelijke financiële tekorten mogen oplopen en de gemeente meer algemene middelen beschikbaar stelt,
- De ambities uit het Ontwikkelkader moeten worden losgelaten en bijgesteld.

Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Ruimtelijke doelen

Indien wordt teruggevallen op scenario 1 moet besloten worden hoe de circa 400 woningen worden toebedeeld conform het begrip uit de Omgevingswet een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. In theorie kunnen hier twee uitersten voor worden bedacht: een verdeling van circa 100 woningen per kwadrant of bv. 1 locatie met circa 400 woningen. In de raadspresentatie is een uitwerking te zien met twee varianten met 2 kwadranten en circa 200 woningen.

In het geval van een verdeling van alle woningen over de kwadranten is aangegeven door ontwikkelaars dat dit nu niet zal leiden tot herontwikkeling. Investerings blijven dus uit, vastgoed wordt niet opgeknapt, en verloedering ligt op de loer. Gemeentelijke analyses van planeconomie en grondzaken onderschrijven deze aanname. Dit betekent dan ook dat we niet kunnen voldoen aan de WBI-subsidie.

In het geval dat één of twee kwadranten het totale woonprogramma op zich neemt is de “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” mogelijk niet te motiveren, maar bovenal zal ook in dit geval de ruimtelijke kwaliteit verslechteren. De woningen kunnen dan wel worden ontwikkeld, maar ambities uit het Ontwikkelkader moeten worden losgelaten. Onder andere de buitenruimte kan niet worden vergroend en verbeterd en er kan geen gemengd werk-woongebied tot stand kan komen.

Vanwege de ambities uit het Ontwikkelkader en het amendement zijn deze scenario's niet verder uitgewerkt en is scenario amendement uitgewerkt in het Raadsvoorstel.

**Vergroot negatief financieel effect**

In de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (hierna: MPG) 2025 is rekening gehouden met een verwacht resultaat van € -4,4 miljoen (neg.) voor de gemeente. Dit is gebaseerd op de informatie van januari 2025 en op basis van de inschatting dat de 400 woningen in fase 2 van de grond zouden kunnen komen. De gebiedsontwikkelingen worden gedurende de looptijd geconfronteerd met verschillende risico's en kansen. Deze risico's en kansen kunnen het eindresultaat beïnvloeden. Daarom is het belangrijk om per gebiedsontwikkeling een risicoanalyse uit te voeren om op die manier inzicht te verkrijgen in de potentiële financiële afwijkingen. Bij de kadernota 2026 is besloten dat via de egaliseringsreserve en het investeringsplan (LTIP) de kosten* bij elkaar worden 'gespaard' de komende jaren. Het financiële resultaat kan dus wijzigen. Wijziging in het te realiseren programma of andere (hogere of lager) investeringen dan voorzien hebben invloed op het uiteindelijke financiële resultaat. Op het moment dat het raadsvoorstel niet wordt aangenomen, wordt programmatisch teruggevallen op het ontwikkelkader uit 2021. Dan zal naar verwachting een belangrijk deel van fase 2 niet worden ontwikkeld en loopt de gemeente daardoor een bedrag aan kostenverhaal mis. Ook zijn andere aannames gedaan zoals het niet kunnen inrichten van openbare ruimte. In het raadsvoorstel is dit toegelicht in paragraaf 8. Bij terugval op het ontwikkelkader (met maximaal 400 woningen voor fase 2) groeit het tekort en moet de projectbegroting met circa € - 2 miljoen (neg.) extra worden bijgesteld. De financiële gevolgen zullen worden verwerkt in de MPG 2026. Na de vaststelling van de MPG in de begrotingsraad van november 2025 wordt deze negatieve bijstelling verwerkt in de gemeentebegroting.

Vergroot financieel risico

Elk jaar worden de kansen en risico's beoordeeld en gekwantificeerd in hoeverre dit in de gebiedsbegroting ook tot bijgesteld resultaat zal leiden. Per risico is door de projectorganisatie de kans van voordoelen beoordeeld. Hieruit volgen netto risico-bedragen. Met dat risico moet rekening worden gehouden in de gemeentelijke risicoreserve.

Op het moment dat wordt ingezet op scenario 1 zal het risicoprofiel verslechteren. Dit komt onder andere door beperking van de mogelijkheid van kostenverhaal (ontwikkelaars Fase 2), het geheel of gedeeltelijk terugbetalen van de toegekende WBI subsidie en rijkssubsidie gebiedsinrichting door het niet (volledig) voldoen aan de voorwaarden, en het mogelijke terugbetalen van de anterieure bijdragen aan ontwikkelaars (uit Fase 1), omdat de gemeente niet volledig de openbare ruimte en kwaliteitsverbeteringen uit het Ontwikkelkader Havenkwartier realiseert.

De verwachting is dat het Rijk op termijn (zodra duidelijk is hoe het Rijk hierop zal acteren) circa € 3,5 tot 6,1 miljoen terug zal willen zien (vanuit de WBI én gebiedsinrichting). Het risicoprofiel wordt hiermee verhoogd (maximaal € - 6,1 miljoen negatief).

** Dekking via investeringsplan: De investeringen in het investeringsplan worden bruto geraamd en worden opgevoerd via het LTIP. De bruto investeringen zijn de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en VTU. De inkomsten, bestaande uit bijdragen voor de inrichting van de openbare ruimte en (deels) subsidies, worden in mindering gebracht op de uitgaven. Daarna blijft een netto investeringsbedrag over, waarover vanaf het jaar na de afronding van de investering wordt afgeschreven. Dit heeft feitelijke gevolgen voor de begroting in de vorm van kapitaallasten.*

Dekking via egaliseringsreserve: De aanvraag voor een bijdrage aan de plan- en overige kosten houdt rekening met het effect van indexatie en rente, en bestaat uit het saldo van de kosten (zoals planontwikkelingskosten, verwervingen, rentekosten en overige kosten) en de opbrengsten (waaronder bijdragen voor planontwikkelingskosten, incidentele gronduitgifte, (deels) subsidies en overige opbrengsten). Deze dekking verloopt via een egaliseringsreserve. Het doel van de egaliseringsreserve is om – gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkelingen – de gemeente tijdelijk in staat te stellen de verwachte uitgaven op te vangen, zonder verstoringen in beleid of projecten.



Ook heeft het uitblijven van de ontwikkeling gevolgen voor de afspraken met de ontwikkelaars uit fase 1. Dit omdat met alle ontwikkelaars uit fase 1 inmiddels afspraken zijn gemaakt over het betalen van een bijdrage op basis van kostenverhaal. Dit kostenverhaal is gebaseerd op de totale inrichting van de gebiedsexploitatie Havenkwartier; en daarmee op het totaal van de ambities uit het Ontwikkeldkader. Indien een deel van het gebied niet tot ontwikkeling komt, zal opnieuw naar de (contractuele) afspraken met de ontwikkelaars uit fase 1 worden gekeken. Mogelijk leidt dit dan tot (gedeeltelijke) terugbetaling. Dit risico wordt nu ingeschat op een bedrag van circa € -5 miljoen (neg.). Overigens is het voorstelbaar dat stagnatie van de gebiedsontwikkeling en daarmee gepaard gaande onderhandelingen met contractpartners ook impact zullen hebben op de ambtelijke inzet. Het risico op toename van plankosten is daarmee reëel. Vooralsnog kan rekening worden gehouden met maximaal € 1 miljoen aan bijkomende plankosten.

Risico's	
Bijstelling financieel resultaat	2,0 mln
Terugbetalen subsidie WBI	3,5 mln
Terugbetalen subsidie gebiedsinrichting	2,6 mln
Terugbetalen kostenverhaal fase 1	5,0 mln
Toename gemeentelijke plankosten	1,0 mln
Totaal risico	14,1 mln

Tabel: overzicht van toegenomen risico

Als alle risico's 100% optreden betekent dit een negatieve bijstelling van het resultaat in de loop der jaren met maximaal circa € -14,1 miljoen (neg.) extra (namelijk 2 + 6,1 + 5 + 1 miljoen negatief)). Dit is een bandbreedte en kan minder zijn door onderhandelingen over de subsidies en de contractuele afspraken, als ook ambities uit het Ontwikkeldkader bij te stellen en bijvoorbeeld openbare ruimte soberder of niet in te richten.

Vanwege de ambities uit het Ontwikkeldkader en het amendement zijn deze scenario's niet verder uitgewerkt en is scenario amendement uitgewerkt in het Raadsvoorstel.



Ad B – In het Forum zijn aanvullende vragen gesteld, als ook daarna via ambtelijke bijstand. We delen nu alle vragen en antwoorden, zodat iedereen dezelfde informatie heeft. Deze vragen zijn hier opgenomen en beantwoord.

Deze vragen zijn ingedeeld in een aantal thema's:

- Informatie en participatie
- Sociale woningbouw
- Regie: vastleggen en flexibiliteit
- Informatie bedrijven
- Verkeer en parkeren
- Proces komende maanden

INFORMATIE EN PARTICIPATIE

1. Wat is er afgelopen maanden gebeurd aan participatie?

Na het aannemen van het amendement in februari 2025 is gekeken welke ruimtelijke varianten mogelijk konden zijn en wat de voor- en nadelen hiervan waren. Het werken met deze scenario's is toegelicht in het raadsvoorstel (RV 047) en de raadspresentatie (d.d. 25 september 2025). In deze aanvullende memo wordt nader aangegeven waarom scenario 1 is afgefallen in de participatie en de gedane verkenningen en onderzoeken.

De participatie is breed opgezet. De aanpak bestond uit drie stappen:

1. Individuele gesprekken met eigenaren en ondernemers (fase 2),
2. Groepsgesprekken (met gebruikers) per kwadrant/deelgebied (de zogeheten 'kwadrantgesprekken'),
3. Bredere bijeenkomsten voor bewoners, ondernemers (fase 0 en 1), ontwikkelaars (fase 0 en 1) omwonenden en andere partijen.

In bijlage 7 van het raadsvoorstel is voor de grotere activiteiten en overleggen aangegeven wie er was en wat er is besproken. Er zijn dit jaar tussen maart en juli 6 grotere participatiebijeenkomsten georganiseerd, waarop stakeholders mee kon denken over de volgende stappen. Er zijn voor alle direct belanghebbenden (eigenaren, huurders, bewoners), belangenverenigingen, omwonenden en ontwikkelaars fasen 0 en 1, 2 algemene participatiemomenten georganiseerd. In juni zijn raadsleden ook uitgenodigd. Alle betrokkenen zijn uitgenodigd via digitale mailings, telefoongesprekken, brieven deur tot deur (en bij uitblijven van reactie, ook aangetekend). Verder zijn gericht mensen uitgenodigd voor participatiemomenten per thema; bijvoorbeeld voor het ontwerp van de haven.

Uiteindelijk zijn er in deze maanden 2 kwadrantgesprekken per kwadrant gevoerd; met alle eigenaren per kwadrant om dieper op de eigen situatie in te gaan. Vervolgens zijn regelmatig en op verzoek van elk van de partijen, extra 1 op 1 gesprekken gevoerd. Dit konden bedrijven zijn, huurders, belangenverenigingen of eigenaren. Ook zijn gesprekken gevoerd met makelaars en corporaties, met de overlegpartners als provincie, veiligheidsregio en waterschap, om te verifiëren of het geconstateerde klopt en/of dit ook voor hen de gewenste ontwikkelrichting heeft.

De opgehaalde input uit dit brede participatietraject (van omwonenden en belangenbehartigers tot professionele overlegpartners) is verwerkt in het stedenbouwkundig schetsontwerp en de gebiedspaspoorten. Daarbij zijn waar mogelijk concrete suggesties meegenomen in de ruimtelijke invulling en programma-indeling per kwadrant.

Zie voor een volledige verantwoording van de gesprekken en opgehaalde input ook het verslag



omgevingsdialoog (d.d. 15 augustus 2025)

2. Wat zijn de kwadrantgesprekken en waarom mag niet iedereen daarbij meepraten?

Onderdeel van het participatieproces waren kwadrantgesprekken. Dit waren gesprekken waarbij alle eigenaren zijn uitgenodigd om mee te denken over de gebiedspaspoorten en te verkennen hoe een samenwerking binnen zo'n kwadrant er uit kan zien. Bij alle kwadranten zijn de gesprekken verkennend van aard geweest. Bedrijven konden (en kunnen bij de kwadrantgesprekken) goed meepraten over wat ze wel en niet zien zitten. De bedrijven met een rode arcering in de gebiedspaspoorten hebben op dit moment aangegeven te willen blijven zitten (zie raadspresentatie bij het raadsvoorstel). Daar wordt nu in de verkennende haalbaarheidsstudies rekening mee gehouden. Vooralsnog zijn er voorzichtig positieve berichten uit de verschillende kwadranten dat samenwerking en ontwikkeling van de grond zal komen (zie o.a. ingezonden brief RA 25 076 over kwadrant Zuidwest en ingezonden brief RA 25 086 vanuit kwadrant Zuidoost). Indien gesprekken niet (goed) zouden lopen, zal de gemeente de gesprekken verder faciliteren.

3. Waarom is de uitkomst van de participatie anders dan de BBR in zijn brief heeft aangegeven?

De 'uitkomst van de gemeente' verwijst naar de belangenkaart (bijlage 8 bij het raadsvoorstel). Deze kaart is gemaakt op basis van gesprekken met belanghebbenden in het fase 2-gebied. Alle teksten op de belangenkaart zijn afgestemd met de betrokkenen. De kern is gericht op de partijen met gronden in fase 2, omdat het direct over hun bezit gaat. Dit is opgenomen in de belangenkaart. Veel partijen hebben hun tekst zelf aangepast of aangevuld. Niet alle huurders hebben meegedaan, maar alle eigenaren wel. De bredere participatie met onder andere de bedrijven die reeds in nieuwbouw zitten (fase 1) is weergegeven in de verslagenbundel (bijlage 7 bij het raadsvoorstel).

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

Tabel: korte samenvatting uitkomsten participatie, nuance in stakeholderskaart

De enquête van de BBR is gedaan onder 16 leden in het hele Havenkwartier (dus fase 0, 1 en 2). Zes van deze leden zijn gevestigd in fase 2. De gemeente heeft geen inzage gekregen in de vragen, methode of rapportage van de enquête. Volgens BBR zijn 7 leden expliciet voor scenario 1, 1 expliciet voor meer dan 400 woningen en 5 maakt het niet uit. Het is voor de gemeente onbekend wat de 6 leden uit fase 2 bij de BBR hebben aangegeven en wie de leden zijn.

De verschillen in uitkomst kunnen komen door:

- Doelgroep: de gemeente sprak met betrokkenen in fase 2; BBR bevroeg haar leden in het hele Havenkwartier.



- Vraagstelling: de gemeente stelde open vragen over belangen en voorkeuren; BBR richtte de vragen vooral op het aantal woningen.
- Publicatie: de belangenkaart (bijlage 8 bij het raadsvoorstel) bevat alleen informatie van partijen die zelf toestemming gaven voor publicatie. Daardoor is die informatie controleerbaar.
- De belangenkaart is maar één onderdeel van het bredere participatieproces. In het participatieverslag (bijlage 7 bij het raadsvoorstel) zijn ook gesprekken met bewoners, ondernemers fase 0 en 1, maatschappelijke organisaties en andere betrokkenen opgenomen. De verslagen zijn ook tussentijds voorgelegd voor reacties.

4. Wat komt er overeen en hoe zijn de belangen van de BBR geborgd?

In de gesprekken die de gemeente én de BBR met ondernemers hebben gevoerd, komt steeds hetzelfde beeld naar voren. De volgende drie belangen komen uit beide participatietrajecten volledig overeen:

1. Behoud van bedrijvigheid;
2. Zorgvuldige afweging van woningbouw;
3. Zorgen over bereikbaarheid.

De gemeente heeft steeds gezegd dat deze drie belangen het uitgangspunt zijn voor de planvorming – ongeacht het aantal woningen.

Voor punt 1 en 2 (bedrijvigheid en woningbouw) zijn de volgende maatregelen in beeld:

- Bedrijven die willen kunnen blijven. Daarnaast is in het voorstel is zo'n 4.000 m² bvo meer voor bedrijvigheid opgenomen dan nu aanwezig is;
- Ontwikkelaars moeten zorgen voor een goed akoestisch binnenklimaat in huis;
- Als er iets aan het geluid bij bedrijven moet worden gedaan, betaalt de ontwikkelaar die dat veroorzaakt;
- Als dat niet genoeg is, kunnen er maatwerkvoorschriften worden opgesteld in overleg met de Omgevingsdienst;
- In communicatie leggen we de nadruk op het werk-woonkarakter van het gebied (niet alleen wonen);
- Projectontwikkelaars en makelaars moeten dit ook duidelijk maken aan toekomstige bewoners. De gemeente bewaakt dat via gebiedspromotie, communicatie en juridische borging.

Voor punt 3 (bereikbaarheid) geldt:

De gemeente en BBR herkennen dat de beleving van bereikbaarheid soms anders is dan wat verkeerstellingen laten zien. Deze zorg kunnen we nu nog niet volledig wegnemen. Onderzoek en ontwerp lopen nog en maken deel uit van het vervolgproces. De gemeente blijft hierover in gesprek met ondernemers, bewoners én andere betrokkenen. Doorstroming van het verkeer is een regionaal vraagstuk, dat niet alleen samenhangt met het aantal woningen in het Havenkwartier.

Zie ook de vragen 13 en 14 over verkeer.

SOCIALE WONINGBOUW

5. Wat bepaalt de woningbouwprogrammering? De actuele provinciale omgevingsverordening geeft aan dat de woningbouwvoorraad in een gemeente voor 30



procent sociale huur moet bevatten. Legt de verordening aan elke gemeente daarnaast de verplichting op om bij elk project 30 procent sociaal te bouwen, ook indien de gemeente in zijn totaliteit al op 30 procent zit?

De woningbouwprogrammering in het Havenkwartier wordt enerzijds bepaald door de kaders van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en doelstellingen uit het coalitieakkoord en anderzijds door de voorwaarden van de verkregen WBI-subsidie.

Aan de WBI- subsidie is gekoppeld dat de gemeente 1555 woningen moeten opleveren (binnen de WBI-plangrens)[†], waarvan de helft van de woningen betaalbaar[‡] moet zijn. Het subsidiebedrag is gebaseerd op een berekening van te verwachten kosten voor onder andere verwerving, verbeteringen en aanleg in de openbare ruimte en plankosten. Indien niet, of slechts gedeeltelijk aan de voorwaarden wordt voldaan, kan het Rijk besluiten de subsidie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen.

Het Rijk heeft in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de bijbehorende programma's aan de provincies gevraagd te zorgen dat 2/3 van de woningen betaalbaar is, waarvan 1/3 sociaal (DAEB). De provincie Zuid-Holland heeft dit vervolgens in de provinciale verordening vastgelegd. Daarmee is het verplicht voor gemeenten. De provincie heeft extra voorwaarden gesteld waaraan een sociale huurwoning moet voldoen. Op dit moment voldoen alleen woningcorporaties aan deze voorwaarde[§].

In de regionale realisatieagenda wonen Haaglanden (maart 2023) is afgesproken en uitgewerkt dat het regionale woningbouwprogramma vanaf 2025 bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen (waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd) en dat wordt gestreefd naar tenminste 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente. Deze uitgangspunten sluiten aan bij het coalitieakkoord "Gezonde Groei!" (2022–2026), waarin is vastgelegd dat Rijswijk streeft naar een minimaal aandeel van 30% sociale (DAEB) huurwoningen in de totale voorraad.

De regel van tenminste 30% sociale huur in de woningvoorraad geldt dus in principe per gemeente, tenzij er niet voldaan wordt, dan wordt dit per plan door de provincie verwacht. Uitzonderingen gelden alleen wanneer er al partijen gecontracteerd zijn (met afspraken over kostenverhaal). Rijswijk dreigt onder de landelijke en provinciale ondergrens te komen (zie ook vraag 6). Het is daarom noodzakelijk om bij nieuwe woningbouwprojecten de gestelde normen toe te passen. Dit is ook de reden dat de Provincie Zuid-Holland nu al mee kijkt met ons.

[†] De WBI-plangrens betreft niet het gehele Havenkwartier. Fase 0, de Sijthoff ontwikkeling en de helft van Fase 2 zijn hier niet in meegenomen.

[‡] betaalbaar conform de rijksdefinitie in de vierde tranche WBI. De maximale grens voor betaalbare koopwoningen in het Besluit Woningbouwimpuls is in deze tranche gekoppeld aan de NHG-kostengrens. Met betaalbare huurwoning wordt een woning bedoeld met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#), en in 2020 ten hoogste € 1.000, of, indien er voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in [artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening](#) in de gemeentelijke verordening ten hoogste een aanvangshuurprijs is bepaald die lager is dan € 1.000, ten hoogste dat bedrag. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 1.000 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd

[§] Definitie sociaal volgens Provincie ZH: "Met sociale huurwoningen wordt hier bedoeld alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens, die beschikbaar zijn voor de DAEB-inkomensgroep, minimaal 25 jaar als sociale huurwoning verhuurd worden, een begrensde huurstijging hebben en via een woonruimteverdeelsysteem verhuurd worden".



6. Wat is het percentage sociaal waar Rijswijk op zit. Niet alleen corporatie woningen maar ook de andere voorraad die langdurig op de markt als sociale woning wordt aangeboden?

Rijswijk heeft nu 29,8 % sociale huurwoningen van corporaties in de voorraad, maar vanwege de geplande nieuwbouw zakt dit naar verwachting in 2039 tot 24,5%. De totale sociale woningvoorraad (ongeacht eigenaar) ligt iets hoger. Het is onbekend of deze langdurig in de voorraad worden aangeboden en de provincie telt deze daarom ook niet mee. Als we die cijfers vergelijken heeft Rijswijk op dit moment 29,8 (DAEB, gereguleerd) + 2,8% (particulier, niet gereguleerd) en in 2039 24,5% (DAEB, gereguleerd) en 5,3% (particulier, niet gereguleerd). Omdat de provinciale verordening dus ziet op sociale woningen in bezit van corporaties, beweegt Rijswijk naar 24,5 % (DAEB, gereguleerd) in 2039. Daarmee dreigt Rijswijk onder de landelijke en provinciale ondergrens te komen. Het is daarom noodzakelijk om bij nieuwe woningbouwprojecten de gestelde normen toe te passen. Dit is ook de reden dat de Provincie Zuid-Holland nu al mee kijkt met ons.

7. We krijgen subsidie vanuit het rijk voor het Havenkwartier. Die subsidie verplicht dat we een bepaald percentage betaalbare woningen moeten bouwen. Bestaat er vanuit die subsidie ook de verplichting dat we sociale woningen moeten bouwen?

Nee, het gaat om betaalbare woningen. Dit kunnen ook sociale woningen zijn maar is geen verplichting. Die verplichting volgt vanuit de nationale agenda en provinciale verordening. Zie vorige vraag.

REGIE: VASTLEGGEN EN FLEXIBILITEIT

8. Waarom is tot deze fasering gekozen?

In het Ontwikkelkader Havenkwartier is vastgelegd over de fasering: *“Eerst wordt fase 1 (zie bijlage 1 bijlage D) voorbereid. Fase 2 gaat pas richting besluitvorming als fase 1 voldoende op gang is, t.w. voor meer dan de helft van het oppervlak van fase 1 zijn besluiten over planologische procedures genomen door de raad. Dit onderscheid heeft ten doel om eerst een samenhangend gebied met de leegstaande kantoren en terreinen te ontwikkelen en functionerende bedrijven met rust te laten. Een eventuele aanpassing van de fasering wordt niet uitgesloten in het kader van een doelmatige uitvoering van het genomen besluit.” (RV 21 007)*

Naast ontwikkelingen (zoals gemeentelijke beleid, stijgende bouwkosten en andere marktontwikkelingen) geeft ook het aangescherpte beleid van provincie en rijk aanleiding om aanpassingen door te voeren. Zie ook raadsvoorstel actualisatie (RV 25 008) en de daarop voorafgaande raadsinformatiebrieven.

9. Hoe worden de spelregels gegarandeerd?

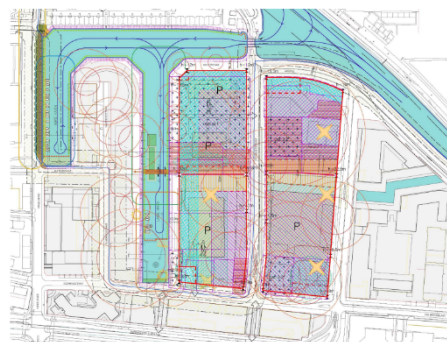
Bij het borgen van het raadsvoorstel in een wijzigingsplan wordt, vanwege de provinciale verordening, bij het woonprogramma de woningbouwcategorieën in de regels vastgelegd. Op die manier kunnen we voldoen aan de regels van Rijk en provincie. Daarnaast is, conform Omgevingswet, gekeken naar een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. Hierbij is gekozen voor een verdeling naar programma op basis van ruimtelijke eisen én kostenverhaal. Het programma zelf is georganiseerd volgens de vertaling uit het Ontwikkelkader: een woonmilieu met rijwoningen of benedenbovenwoningen langs het water en op enkele plekken stedenbouwkundige accenten (als herkenning in het gebied of ten behoeve van sociale controle), de bedrijven geconcentreerd langs de Steenplaatsstraat, en gemengde milieus langs de Limpergstraat en Koopmansstraat situeren. Voor elk kwadrant is ‘zoet en zuur’ niet gelijk, wel evenredig verdeeld. Zo levert het ene kwadrant meer



☐ ☐ ☒ ☒

Programma
per kwadrant,
**Flexibiliteit op
afspraak**

The diagram illustrates the layout of the HAVENKOP development area. It shows a central rectangular area labeled 'KOP LANGE HAVEN' and 'ENTREE HAVENKOP'. A green line labeled 'DOORSTEK' runs diagonally across the area. A red line labeled 'PIETSPLOUW' runs diagonally across the area. A blue line labeled 'GEZICHT NAAR DE VLIET' runs diagonally across the area. The diagram also shows a green area labeled 'KOP LANGE HAVEN' and a red area labeled 'ENTREE HAVENKOP'.



Gebiedspaspoorten
als toekomstige
mogelijkheid per
kwadrant

Het betreffende gebied behoort volgens de gemeenschappelijke regeling tot het werkgebied van IPP Haaglanden. Het is aan de aandeelhouders (gemeente Den Haag en Rijswijk) gezamenlijk te bepalen of, en zo ja welke rol het IPP Haaglanden in dit gebied kan spelen. De rol van het IPP betreft het beter benutten van beschikbare bedrijfsterreinen en aanpak van (leegstaande en verloederde)



bedrijfspannen. Ook daarvoor geldt dat elke mogelijke actieve verwerving wordt afgewogen tegen de financiële haalbaarheid en -risico's, in relatie tot het beoogde effect. Dat zal altijd een afweging per opgave zijn, gewogen door het bestuur van het IPP. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat het dan enkel om het 'bedrijfs gedeelte' gaat. IPP Haaglanden heeft geen rol in ontwikkelen van woongebieden.

INFORMATIE BEDRIJVEN

12. Wat zijn de voordelen voor bedrijven?

In de raadspresentatie en het raadsvoorstel staan de voordelen voor bedrijven. Een eerste punt is dat speculatie zal verdwijnen, omdat het kader zal worden vastgelegd in een wijziging omgevingsplan inclusief de spelregels; een ieder weet waar hij of zij aan toe is. Samen met de burens in het kwadrant kan gekeken worden wat voor een ieder een acceptabele toekomstige situatie kan zijn. In het voorstel is dus opgenomen dat elk bedrijf kan blijven zitten, eventueel kan uitbreiden en/of kan terugkeren in nieuwbouw, én in elk geval kan meepraten over wat er in het kwadrant kan ontstaan. Dit kan zich bijvoorbeeld richten op de doelgroep bij woningen of op het schetsontwerp. Om de bedrijven te garanderen dat ze kunnen blijven zitten zal de geluidruimte die elk bedrijf nodig heeft worden vastgelegd middels geluidcontouren, én moeten eventuele noodzakelijke bronmaatregelen worden aangebracht op kosten van de ontwikkelaar (bv. een geluidfilter) (zie geluidkader, bijlage R6 bij RV 25 047). Dit is onderdeel van de spelregels, die juridisch bindend naar derden (via de planregels in het wijzigingsplan) worden vastgelegd.

In het voorstel is zo'n 4.000 m² bvo meer voor bedrijvigheid opgenomen dan nu aanwezig is. Er is veel vraag naar kwalitatieve bedrijfsruimten.

De toekomstige openbare ruimte geeft ook voor werknemers een fijnere werkomgeving, voor bijvoorbeeld ommetjes door het gebied. De gebiedskwaliteit verbetert en er ontstaat daarmee een reële kans op verbetering van de vastgoedwaarde. Dit past bij de ambities van 'werklandschappen van de toekomst', van onder meer VNO NCW en Provincie Zuid-Holland. Dit programma van publieke, private en kennispartijen wil met vergroening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit de werknemer productiever en gezonder krijgen.

VERKEER EN PARKEREN

13. Hoe wordt omgegaan met parkeren?

In de gebiedspaspoorten is rekening gehouden met parkeren op eigen terrein. Hierbij worden de parkeernormen, zoals opgenomen in het Ontwikkelkader Havenkwartier^{**}, toegepast. Het voorliggend raadsvoorstel brengt daar dus geen verandering in. Dit betekent dat het parkeren in de openbare ruimte beschikbaar is voor de bestaande bedrijven in het gebied. Indien een bedrijf mee wil in de herontwikkeling kan bekeken worden hoe met de parkeerplaatsen wordt omgegaan om te voorkomen dat er een overmaat ontstaat aan parkeerplaatsen (namelijk in de openbare ruimte en op eigen terrein). Dit kan betekenen dat er minder parkeerplaatsen op eigen terrein worden gemaakt of meer vergroend wordt in de openbare ruimte. Op maat wordt gekeken wat de doelgroep vraagt, bijvoorbeeld indien wordt gekozen voor deelmobiliteit. Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgewerkt conform de normen en de ambities zoals in het Ontwikkelkader is vastgelegd.

^{**} De parkeernormen Havenkwartier zijn voor het Havenkwartier overgenomen in de nota parkeernormen.



In het ontwerp van de openbare ruimte zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Dit zal bij de uitwerking naar het voorlopig en definitief ontwerp kunnen veranderen, omdat de locatie van de parkeerplaatsen nog iets kan schuiven om te zorgen dat deuren, rolluiken en ingangen niet geblokkeerd worden door parkeerplaatsen. In het ontwerp zit de verbetering van de kruispunten. Voor de kruispunten met de Burgemeester Elsenlaan is specifiek gekeken hoe het ontwerp kan bijdragen aan een optimale doorstroming op de Burgemeester Elsenlaan.

14. Wat wordt er gedaan aan doorstroming? Wat is het effect van de iVRI's?

Bij het raadsvoorstel (RV 25 047) hoort een voorstel schetsontwerp openbare ruimte. In dit schetsontwerp zijn de beide kruispunten vanuit Havenkwartier richting Burgemeester Elsenlaan herontworpen. Het uitgangspunt is dat het herontwerp de doorstroming bevordert.

Op de Burgemeester Elsenlaan zijn in 2024 iVRI's geplaatst. Bij het inregelen van de nieuwe iVRI's is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het Havenkwartier en andere ontwikkelingen in de omgeving. De verwachting is dat de iVRI's uiteindelijk 10-12% extra capaciteitswinst kunnen opleveren (conform uitvoeringsagenda mobiliteitsstrategie). Op dit moment is nog niet alle capaciteitswinst vrijgegeven, terwijl de filetijd over het algemeen niet is toegenomen. Dit duidt op de verwerking van meer verkeer in dezelfde tijd. De overige capaciteitswinst wordt evenredig vrijgegeven met de ontwikkeling van het Havenkwartier. De capaciteit van de iVRI's geven we geleidelijk vrij om te voorkomen dat deze route een verkeersaantrekkende werking krijgt.

Ook is gekeken naar de gehele route vanaf de Diepenhorstlaan via de Burgemeester Elsenlaan richting Den Haag. Uit analyse blijkt dat van het verkeer dat via de Diepenhorstlaan Rijswijk binnenkomt ongeveer 40% in Plaspoelpolder blijft. De overige 60% van het verkeer rijdt voorbij de Plaspoelpolder. De verkeersaantrekkende werking van het toe te voegen programma in het Havenkwartier fase 2 heeft een beperkt effect op het totale verkeer op de Burgemeester Elsenlaan.

Bijlage 9 bij het raadsvoorstel gaat in op de cumulatieve effecten van milieu-thema's. Verkeer is er daar één van. Op mer-niveau is geconstateerd dat het extra programma beheersbaar is en een aantal mitigerende maatregelen nodig zijn, zoals het herontwerp van kruispunten. Bij elke vervolgstap van fase 2 zal opnieuw naar de verkeersafwikkeling gekeken worden. Elk kwadrant dat een ontwikkeling voorstelt, zal dus actuele verkeerssituatie moeten onderzoeken en moeten aantonen dat de verkeersafwikkeling in te passen is en/of welke extra maatregelen nodig zijn.

Daarnaast is ook gekeken naar mogelijke maatregelen op de zone van A4 tot en met Burgemeester Elsenlaan richting Den Haag. Flankerende en mitigerende maatregelen zijn namelijk mogelijk om te zorgen voor een zo soepel mogelijke verkeersafwikkeling en doorstroming. U heeft een besluit genomen over betaald parkeren in het middengebied van de Plaspoelpolder. Dit zorgt ervoor dat het gebied minder aantrekkelijk wordt voor verkeer dat geen bestemming heeft in Plaspoelpolder, waardoor het aantal verkeersbewegingen afneemt. Daarnaast zijn er in de route Diepenhorstlaan via de Burgemeester Elsenlaan richting Den Haag nog mogelijkheden om de doorstroming en afwikkeling van verschillende kruispunten te verbeteren. Dit kan door de aanpassing van lengtes en indeling van voorsorteervakken. Ook wordt bekeken of de toepassing van iVRI's op andere kruispunten kan helpen. Deze maatregelen werken we nu verder uit.



PROCES KOMENDE MAANDEN

15. Welk proces wordt komende maanden voorzien?

Uw raad heeft voor fase 2 een voorbereidingsbesluit genomen (RV 25 007). Dit besluit voorkomt speculatie met gronden en maakt het mogelijk om bedrijven goed in te passen in een stedenbouwkundig plan. Het voorbereidingsbesluit heeft een wettelijke termijn van 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 en bekendgemaakt (art. 4.14 lid 4 Ow), anders vervalt de bescherming voor bedrijven en de sturing op het gebied. Dat willen we liever niet, want het maakt het ingewikkelder.

Het besluit van uw raad zal dus in een wijziging van het Omgevingsplan moeten worden vastgelegd. Vanwege de resterende looptijd van het voorbereidingsbesluit zijn de voorbereidingen in gang gezet en uw raadsbesluit wordt daarin verwerkt.

Indien u kiest voor het scenario uit het raadsvoorstel zullen die kaders worden vastgelegd. En kan dit worden vastgelegd in planregels. Het gaat dan om onder andere:

- De programma-eisen van wonen als maximum,
- Bedrijven de keuze laten om te blijven of terug te keren in nieuwbouw,
- Borging geluidruimte (bestaande) bedrijven in geluidregister,
- Borging aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor woningen,
- De spelregels op sturing in het gebied (één ontwerpvoorstel per kwadrant, garanties voor bedrijven, zoet en zuur verdeeld, flexibiliteit op fasering en uitwisseling)
- Regels voor kostenverhaal,
- Vastleggen van de openbare ruimte en de haven,
- Bijstellen van de financiële verbetering in de gemeentebegroting.

Indien u kiest voor scenario 1 zullen nadere keuzes moeten volgen over:

- Sturing en locatie(s) voor de ca. 400 woningen uit het Ontwikkeldkader: wat mag waar onder welke voorwaarden?
- Financiële consequenties (gedeeltelijk) terugbetalen van WBI-subsidie en ontwikkelaars: verwerken oplopen financieel tekort in gebiedsbegroting.
- Bijstellen ambities uit ontwikkeldkader, met name op ruimtelijke kwaliteit (zoals gebouw, gebied, kwaliteit openbare ruimte, parkeren niet op eigen terrein), duurzaamheid, natuurinclusiviteit: welke ambities worden losgelaten of meer financiële middelen beschikbaar stelt?