Raadsvoorstel

Rijswijk

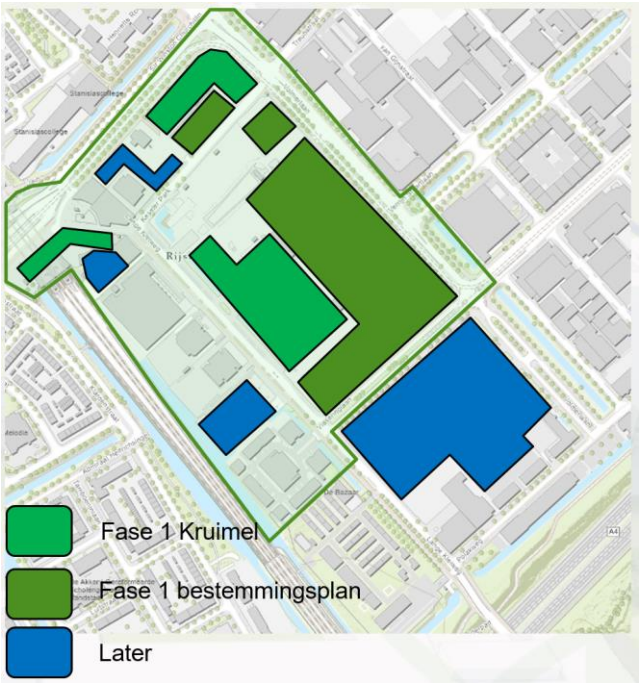
Datum besluit B&W	21 december 2021
Forumverg. d.d.	25 januari 2022
Agendapunt nr.	(nummer)
Portefeuillehouder(s)	A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur	E. Schelfaut
Doorkiesnummer	
Domein / Team	
Corsanummer	21.100608

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving

2. Voorstel
   1. De uitgangspunten en bouwstenen vast te stellen voor het hele gebied Plaspoelpolder-west inclusief het broodfabriek complex en aanpalende ontwikkelingen
   2. De fasering van de projecten in Plaspoelpolder-west vast te stellen
   3. Het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving vast te stellen

3 Inleiding
. De Toekomstvisie Plaspoelpolder uit 2017 en het Addendum uit 2019 maken mengen van werken met wonen en andere functies mogelijk in een groter deel van de Plaspoelpolder, waaronder het Kessler Park en omgeving. In het gebied is sprake van langjarige structurele leegstand van grote kantoorpanden. Dat werd nog erger toen Shell in 2019 besloot Rijswijk te verlaten. Het vastgoed van Shell werd gekocht door Kadans Science Partner, die gespecialiseerd is in het ontwikkelen van campussen waar innovatieve bedrijven van elkaars nabijheid profiteren. Kadans wil de helft van de kantoorpanden omzetten naar een campus met innovatieve bedrijven en instellingen op het gebied van hernieuwbare (geo)energie en zogenaamde life sciences. De andere helft wil Kadans slopen en vervangen door ca. 1.300 appartementen. De gemeente Rijswijk omarmt deze ambitie om in het Kessler Park een levendig werk-woongebied te realiseren, maar wil ook de omgeving, waar veel leegstand is, in de herontwikkeling meenemen. Ook hier is ruimte voor een mix van wonen en werken en voor 800 appartementen. In totaal komen er in de eerste fase ca. 2.100 appartementen bij, waarvan 800 studio's voor studenten. In een latere fase kunnen ook andere initiatieven zoals de Broodfabriek volgens deze visie ontwikkeld worden.



Afbeelding: plangebied Kessler Park en omgeving.

In 2020 is door Studio Hartzema in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig kader gemaakt voor het gebied. Daarbij is gekeken naar de kansen die in het gebied te vinden zijn. Door het initiatief van een campus te combineren met stedelijk wonen voor young professionals, starters, studenten en één- en tweepersoonshuishoudens pal naast het station ontstaat een voor Rijswijk uniek werk- en woonmilieu.

De ingrediënten voor het gebied zijn zeven programmatische bouwstenen:

1. Bedrijvigheid en onderzoek
2. Bewoners versterken de dynamiek
3. Station als mobiliteitshub
4. Hoogbouw toestaan
5. Levendig en toegankelijk
6. Groene duurzame campus
7. Living lab voor energietransitie

Deze bouwstenen zijn in een participatietraject op 12 en 19 april en op 17 mei gepresenteerd aan ondernemers, omwonenden en belanghebbenden. De vragen en opmerkingen zijn samengevat en beantwoord in een nota van antwoord, die als bijlage 2 bij het ontwikkelkader is gevoegd.

De zorgen zitten op een aantal thema's:
1. Er moet voldoende parkeergelegenheid blijven voor bedrijven en bezoekers
2. Zorgen over een toename van het verkeer door de plannen
3. Kessler Park moet groener worden, groen behouden en uitbreiden
4. De hoogbouw is erg massaal en geeft schaduw en windhinder
5. Men wil meer betrokkenheid bij de plannen, samen optrekken

Bij de uitwerking van de bouwstenen naar een ontwikkelkader zijn de reacties uit de participatie op de onderstaande wijze vertaald, waarbij tevens rekening is gehouden met het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 dat op 21 december 2021 door de raad is vastgesteld. Uitgangspunten uit het Mobiliteitsprogramma zijn dat we kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak en gebiedsontwikkelingen inzetten als vliegwiel voor de mobiliteitstransitie. Zo passen we het zogenaamde STOMP-principe toe middels het ‘omgekeerd ontwerpen’. De gebiedsontwikkeling Kessler Park en omgeving, perfect gelegen nabij treinstation en andere openbaar vervoerhaltes biedt een uitstekende kans om hier de mobiliteitssprong te maken.

1. Voor alle functies worden in alle fasen adequate parkeervoorzieningen geboden. Ontwikkelingen voorzien op eigen terrein in hun parkeerbehoefte. Er komen per saldo géén parkeerplaatsen bij in het gebied en we gaan parkeerregulering invoeren. Openbaar parkeren kan alleen deels van het maaiveld verdwijnen ten gunste van groen en verblijfskwaliteit als daarvoor een alternatief is. We onderzoeken de mogelijkheden om hiervoor uit te wijken naar private parkeergarages. De nieuwe eigenaar van de voormalige Shell garage is bereid om hier onder voorwaarden aan mee te werken. Overigens zal er altijd een aantal openbare parkeerplaatsen op het maaiveld nodig zijn.

2. Onderzocht wordt om de straat Kessler Park te versmallen tot een éénrichtingsverkeer of zelfs een fietsstraat waar de auto te gast is. Daarvoor is minder verharding nodig en de vrijkomende ruimte kan worden gebruikt voor groen. Het nieuwe gebouw op de hoek Volmerlaan – Kessler Park wordt minder massaal en geeft betere zichtlijnen. Het wordt een markant gebouw met (ook) groene gevels.



Afbeelding: impressie fietsstraat Kessler Park

3. Om te voorkomen dat de plannen meer verkeer genereren worden in het gebied geen extra parkeerplaatsen toegestaan. Het kruispunt Churchilllaan/Volmerlaan/Kessler Park/Treubstraat is druk in de spits en dat levert ergernis over de doorstroming, het geluid en de luchtkwaliteit. Dat kan nu ook aangepakt worden. Door de komst van woningen ontstaat een meer verspreid verkeersbeeld. Op basis van de berekeningen wordt ca. 20% minder verkeer verwacht in de nieuwe situatie. Ondanks de 2.100 nieuwe woningen zijn er straks minder verkeersbewegingen dan wanneer er 5.000 mensen in kantoorpanden zouden werken .Dat wordt versterkt door te sturen op doelgroepen met een levensstijl waarin de auto een minder belangrijke rol speelt. Verder is gewenst om het eerdergenoemd kruispunt versimpelen door het aantal afslaande verkeersbewegingen te verminderen en de verkeersregelinstallatie te optimaliseren.

4. Aan de nieuwe gebouwen worden stedenbouwkundige en architectonische eisen gesteld zodat ze beter in de omgeving passen. De gebouwen worden minder massaal, krijgen een rijke architectuur en een levendige plint met voordeuren, voorzieningen en bedrijvigheid. Studio Hartzema is aangesteld als supervisor om de kwaliteit van de plannen te bewaken.

5. Aansluitend op de participatieavonden is zowel bestuurlijk als ambtelijk gesproken met de diverse insprekers. De projectmanager en de omgevingsmanager houden maandelijks een inloopspreekuur op wisselende locaties in het gebied, waar belanghebbenden en geïnteresseerden worden bijgepraat over de stand van zaken, We luisteren naar suggesties en lossen problemen op.

4. Beoogd effect

De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het Kessler Park en omgeving, dat zich nu kenmerkt als een bedrijfsterrein met grootschalige structurele leegstand, te transformeren naar een stedelijk gemengd werk-woongebied. Door de bijzondere ligging nabij de OV-knoop station Rijswijk ontstaat een aantrekkelijke campus met goed bereikbare innovatieve bedrijven en organisaties en een woonmilieu voor jonge mensen die niet zijn aangewezen op de auto.

- Ruimte > opwaarderen van een bedrijventerrein met veel leegstand door menging van werken en wonen, herinrichting van het openbaar gebied, en een nieuwe campusfunctie rond de onderzoeksfaciliteiten van TNO voor geothermie
- Werkgelegenheid > meer banen door de campus als economische motor en de opwaardering van het gebied.
- Woningnood > toevoegen van ca. 2.100 betaalbare woningen in de periode tot 2030, op een uitstekend met het OV bereikbare locatie.
- Voorzieningen > Meer inwoners betekent meer klanten voor de winkeliers in het nabijgelegen Bogaard Stadscentrum en de buurtcentra Colijnlaan en Waldhoornplein. Ook sportverenigingen, culturele instellingen en andere voorzieningen zullen hiervan profiteren, zoals nabijgelegen sportclubs bij De Altis en Lange Kleiweg. Last but not least betekent dit meer reizigers voor het openbaar vervoer waardoor de business case voor investeringen in station en treinverbindingen beter wordt. Uiteindelijk trekken al die bewoners weer nieuwe voorzieningen aan die er nu nog niet zijn.
- Mobiliteitstransitie > door de nieuwbouw en herinrichting van het openbaar gebied kunnen stappen worden gezet in het stimuleren en faciliteren van lopen, fietsen, concepten als autodelen, en openbaar vervoer. Vooral de ontwikkeling van het station en de aansluiting van het Kessler Park daarop zijn onmisbaar om de transitie te laten slagen.

- Energietransitie > campus At the Park krijgt een belangrijke rol in de energietransitie door de aanwezigheid van het Rijswijk Center for Sustainable Geo-energy (RCSG) van TNO en het Rijswijks EDucatie en INformatiecentrum (REDIN). In de nieuwbouw stimuleren we de toepassing van geothermie en wordt zonne-energie toegepast;
- Leefbaarheid > een verbetering van de leefkwaliteit en tegengaan van hittestress (klimaatadaptatie) door o.a. het vergroenen van het huidige versteend gebied, het realiseren van aantrekkelijke openbare ruimtes;
- Biodiversiteit > toevoegen van 'groen en blauw' en toepassen van principes van natuur-inclusief bouwen;
- Gemeentelijke financiën > particuliere investeringen in de publieke openbare ruimte door extra bijdrage van ontwikkelaars en meer financiële stabiliteit door hogere uitkering van het gemeentefonds.




Afbeeldingen: sfeerimpressies campus

5. Argumenten

T.a.v. beslispunt 1

Middels een stakeholderanalyse zijn de betrokken stakeholders geïnventariseerd. Vervolgens is er een participatievoorstel en communicatieplan geschreven en is er in 2020 gestart met het participatie- en communicatietraject. Op 15 maart 2021 is er een ‘benen op tafel’ overleg met de gemeenteraad georganiseerd. De raad vroeg toen om een ontwikkelkader om de ontwikkelingen gecoördineerd te kunnen laten plaatsvinden. Daarnaast werd er brede steun uitgesproken voor het vooruitlopen met kruimelgevallen mochten die zich in de tussentijd aandienen. Tevens werd aandacht gevraagd voor een ambitieuze mobiliteitstransitie in dit gebied en moest het gebied een duidelijke signatuur krijgen.

- Op 12 en 19 april 2021 zijn twee participatiebijeenkomsten georganiseerd voor eigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, huurders, bewoners en belangengroepen van Kessler Park en omgeving.
- Op 17 mei is er een vervolgbijeenkomst geweest, waarbij is teruggekoppeld hoe deze input verder wordt verwerkt in het proces, welke tevens is toegelicht. De vragen van de participatiebijeenkomsten en het voorstel van de gemeente voor de afdoening zijn vastgelegd in een Nota van beantwoording, zie bijlage.
- Sinds de start van het traject kon er gebruik worden gemaakt van het wekelijkse digitale inloopspreekuur. Vanaf dit najaar is dit een maandelijks inloopspreekuur waar de projectmanager en omgevingsmanager van de gemeente aanwezig zijn om in een informele setting vragen te beantwoorden. We gebruiken het spreekuur om iedereen actief te betrekken bij de plannen, luisteren naar suggesties en lossen problemen op.
- Middels de projectwebsite worden de meest recente stukken beschikbaar gesteld en de omgeving op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen.

T.a.v. beslispunt 2
In het gebied zijn diverse eigenaren van leegstaande panden om economische redenen genoodzaakt om op korte termijn hun panden te transformeren of over te gaan tot sloop en nieuwbouw. Aanjager is Kadans Science Partner die een campus wil ontwikkelen met de focus op renewable (geo) energy en life science. Met het vaststellen van dit ontwikkelkader geeft de gemeente duidelijkheid over de te volgen koers en daarmee houvast voor de eigenaren voor het uitwerken van hun plannen. Na het vaststellen kunnen eigenaren hun plannen in hoog tempo uitwerken.

- Het kader bevat relevante richtlijnen voor de verdere uitwerking in planologische procedures en in herinrichtingsplannen van de openbare ruimte. De planologische procedures, voor zover geen kruimelgevallen, komen terug bij de raad ter besluitvorming.

T.a.v. beslispunt 3
Omdat uiteindelijk meer dan 2.100 worden worden gerealiseerd is sprake van een m.e.r. beoordelingsplicht. Om de milieugevolgen van de gehele ontwikkeling in beeld te brengen is een m.e.r. beoordeling op hoofdlijnen opgesteld. Deze (concept) aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van de voorgenomen ontwikkeling, de kenmerken van de omgeving of de effecten van de ontwikkeling, die aanleiding zijn om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

- Voor de meeste thema's worden geen negatieve milieueffecten verwacht. De overige milieueffecten zijn voldoende te verzachten door middel van maatregelen.
- Aandachtspunt vormt de geluidsbelasting. Overschrijding van de geluidsnormen is wel aan de orde en hiervoor dienen gepaste maatregelen genomen te worden. Daarnaast is onduidelijk wat de invloed is van spoorweglawaai op het plangebied. Hiervoor wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd.
- Vanwege de lokale effecten van de maatregelen en de afstand tot de maatregelen in andere gebieden, zoals het Havenkwartier, wordt geen cumulatief effect verwacht voor de onderzochte milieuthema's.
- De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III van de Europese richtlijn maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

6. Kanttekeningen

- Dit ontwikkelader beoogt het mogelijk te maken dat met de eerste fase van de ontwikkelingen wordt gestart. Er zijn ook eigenaren met acute of binnenkort dreigende leegstand die willen her-ontwikkelen maar moeten wachten tot de eerste fase is afgewikkeld. Dat betekent dat ze in veel gevallen het pand leeg laten staan omdat bij gedeeltelijke verhuur van grote panden de kosten hoger zijn dan de inkomsten. Dit ontwikkelkader is daarom niet alleen belangrijk voor fase 1, maar ook voor de vervolgfasen zoals de Broodfabriek en de kantoorzone langs het spoor. Hiervoor is nader onderzoek nodig en ook naar de inzet van ambtelijke capaciteit om deze ontwikkelingen verder te brengen.
- De bewoners van de Churchill flats willen vrij uitzicht houden op het Kessler Park, maar hier wil Kadans Science Partner op eigen perceel een appartementengebouw realiseren. Bij de uitwerking wordt het plan geoptimaliseerd om aan de wensen van de bewoners tegemoet te komen, maar dit is maar heel beperkt mogelijk. Het gebouw willen we een groene uitstraling geven en in de plint komt ruimte voor voorzieningen die de buurt levendiger en veiliger maken, twee elementen waar de bewoners voor pleiten.

- De bedrijfspanden van Kadans Science Partner zijn laboratoria maar vooral kantoorpanden met een bedrijfsbestemming. De kantoorpanden mogen van de provincie alleen als zodanig worden verhuurd wanneer het bedrijf of de organisatie passend is voor en bijdraagt aan de campus. In de rapportage van STEC (bijlage 4) wordt een analyse gemaakt van welke partijen aan de signatuur van de campus voldoen. Het gesprek met de provincie hierover is nog gaande.
- Het ontwikkelkader heeft focus op het versterken van de werkgelegenheid, zowel op de schaal van Kessler Park als op de schaal van de bouwvelden. Achterliggend gedachte is dat Kessler Park, in samenhang met de gehele plaspoelpolder, een belangrijke plek voor werkgelegenheid, arbeidsplaatsen en economische ontwikkeling blijft en niet transformeert naar een eenzijdig woongebied. In de praktijk zal het niet altijd mogelijk zijn op een bouwveld een herontwikkeling te realiseren met ten minste 50% sec werken in het nieuwe plan. We werken nog een verder toetsingskader uit waarbij onder andere rekening wordt gehouden met deze (on)mogelijkheden van een pand of een nieuwe ontwikkeling. Daarnaast gaat het om het behoud van economische bedrijvigheid wat ook met functies als onderwijs en andere voorzieningen gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt is het realiseren van het gebied met een werk-identiteit waarbij wonen in sfeer ondergeschikt aanwezig is. Het gaat dus niet om het boekhoudkundig tellen van de percentages, maar om de kansen te pakken om opnieuw een economische motor van Kessler Park te maken en een economisch levendig gebied te creëren Het toevoegen van woningen helpt mee aan deze verlevendiging en voorzieningen die dat met zich mee brengt. Uitgangspunt is dat per bouwveld sprake is van een verdeling tussen werken met (aanvullend) wonen en in principe overal werken of voorzieningen in de plinten. De gewenste soorten werk, woningen en voorzieningen hebben we in beeld. Nieuwe kantoorfuncties zijn vanwege het provinciale beleid en ook vanuit de marktomstandigheden vooralsnog geen optie meer.

7. Financiën

- Het ontwikkelkader wordt in beginsel financieel neutraal ten opzichte van het begrotingssaldo uitgevoerd.
- Binnen het plangebied wordt vastgoed getransformeerd en toegevoegd, en daarvoor moeten investeringen in het openbaar gebied worden gedaan. Binnen dit gebied zullen de eigenaren profiteren van de investeringen die voor waardevermeerdering zorgen. Naar rato van het profijt kunnen de kosten worden verhaald op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Deze wijze van kostenverhaal, die in lijn is met de omgevingswet, wordt momenteel uitgewerkt en wordt op een later moment aan de raad voorgelegd
- De gevraagde kredieten worden volgens de begroting van de nota kostenverhaal terugverdiend met de heffing van exploitatiebijdragen op omgevingsvergunningen. Indien vooruitlopend hierop afspraken gemaakt moeten worden met ontwikkelaars of eigenaren, dan kan dat in de anterieure overeenkomst.
- De kosten van vergunningverlening worden gedekt uit de ontvangen leges.
- Woningen produceren meer vuil water dan kantoren. Daarvoor moeten zowel de riolering als de afvalwaterzuivering worden aangepast. De kosten hiervan komen voor rekening van de ontwikkelaar.
- Aanpassingen aan de kruising en VRI Churchilllaan/Volmerlaan/Kessler Park/Treubstraat volgen niet uit de plannen voor Kessler Park maar dienen om bovenwijkse problemen op te lossen. Deels kan dit mogelijk onderdeel zijn van de herinrichting van de openbare ruimte, waarvoor projectontwikkelaars aangeslagen worden, maar deels zal dit uit andere gemeentelijke fondsen moeten komen.

- De raad wordt te zijner tijd gevraagd kredieten voor voorinvesteringen ter beschikking te stellen. Dat geschiedt niet op basis van dit stuk, maar op basis van bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan, waarin de exploitatiebijdrage van elke ontwikkelaar wordt geregeld. De dekking voor deze kredieten zijn dus de verwachte inkomsten uit exploitatiebijdragen, die vanaf 2022 beschikbaar komen.
- Voor gemeentelijke plankosten, zoals ambtelijke kosten en kosten van aan externen opgedragen adviezen, werkzaamheden en onderzoeken, wordt in de anterieure overeenkomst een vergoeding opgenomen.

8. Vervolg

Na de vaststelling van dit ontwikkelkader wordt de uitvoeringsparagraaf verder uitgewerkt. Daarin staat welke activiteiten gaan lopen en wie waarvoor verantwoordelijk is en wie waarbij wordt betrokken. De raad wordt hierover geïnformeerd. De belangrijkste vervolgstappen zijn:

- De afronding van de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling en een aanvullend onderzoek naar geluid. Hierover wordt u separaat geïnformeerd.
- Het sluiten van een intentieovereenkomst met Kadans Science Partner over de ontwikkeling en de signatuur van de campus, passend binnen de afspraken met de provincie over het verhuren van kantoorruimte aan campus-gerelateerde bedrijven en organisaties.
- De uitvoering van diverse vervolgonderzoeken waaronder archeologie, bodemverontreiniging, flora en fauna, energievoorziening, lucht, geluid, windhinder, bezonning, beeldkwaliteitsplan (en aanstellen supervisor), kavelpaspoorten per bouwveld en schetsontwerpen voor herinrichtingsplannen.
- Ontwerp- en participatieprocessen voor de diverse planonderdelen
- Het college heeft in november besloten een “Handelingsperspectief” op te stellen samen met MRDH en de ov- en spoorpartijen, om te onderzoeken op welke manieren de gewenste kwaliteitsverbetering van station Rijswijk aan het Generaal Eisenhowerplein bereikt kan worden
- Voor de Lange Kleiweg loopt momenteel een uitvraag om te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn voor de korte, middellange en lange termijn

9. Communicatie

- Brief over besluit raad naar insprekers
- Communicatie over besluit raad in de wijk en stadsbreed
- Maandelijks inloopspreekuur op locatie in het plangebied

10. Bijlagen

1. Ontwikkelkader met bijlage Nota van antwoord

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 8 februari 2022
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 24 december 2021, nr. 21-085

B E S L U I T :

1. De uitgangspunten en bouwstenen vast te stellen voor het hele gebied Plaspoelpolder-west inclusief het broodfabriek complex en aanpalende ontwikkelingen
2. De fasering van de projecten in Plaspoelpolder-west vast te stellen
3. Het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving vast te stellen

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 8 februari 2022

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	mr.drs. G.A.A. Verkerk