Rijswijk



“WERKEN, WONEN EN VERBLIJVEN AAN HET WATER”

Een Ontwikkelkader voor het Havenkwartier van Rijswijk

INHOUD

Hoofdstuk 1 Ambitie en proces 3

Hoofdstuk 2 Analyse en visie Havenkwartier per aspect 10

2.1 Economie (bedrijven en voorzieningen) 10

2.2 Wonen 11

2.3 Hoogbouwbeleid 11

2.4 Openbare ruimte 11

2.5 Groen/ natuur/klimaatadaptatie 11

2.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie 12

2.7 Verkeer en parkeren 14

2.8 Diverse milieuaspecten 14

2.9 Energie 15

2.10 Afvalinzameling en circulariteit 16

2.10 Kabels en leidingen 16

2.11 Financiën 16

2.12 Verslag inspraakproces 16

Bijlage 1 Ruimtelijke kader Havengebied Plaspoelpolder 17

Bijlage 2 Aanmeldingsnotitie M.e.r. beoordeling 122

Bijlage 3 Leefbaarheidseffectrapportage (LER) 515

Bijlage 4 Verkeersnotitie 529

Bijlage 5 Notitie parkeren 550

Bijlage 6 Notitie programma niet - wonen 558

Bijlage 7 Notitie woningbouw 563

Bijlage 8 Notitie groen, natuur, 565

Bijlage 9 Bomeninventarisatie 571

Bijlage 10 Uitgangspunten afvalinzameling 596

Bijlage 11 Hoogbouwbeleid 599

Bijlage 12 Financiën, kostenverhaal 602

Bijlage 13 Raadsinformatiebrieven 609

Bijlage 14 Inspraakproces 617

Bijlage 15 Nulmeting economische bedrijvigheid Havenkwartier 657

HOOFDSTUK 1 AMBITIE EN PROCES

AMBITIE

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.



Op dit moment zijn in het Havenkwartier nagenoeg alle bedrijfsgebouwen in gebruik, maar staan veel kantoren leeg. Bovendien voldoet een deel van de bedrijfsruimte op termijn niet meer aan de veranderende wensen van de gebruikers en de maatschappij. Een andere trend is dat bedrijfsactiviteiten milieuvriendelijker worden waardoor hinder voor omliggende gebruikers afneemt. Ook blijkt, onder meer uit een rapport van Stec groep (augustus 2020) dat er vraag is naar onder meer nieuwe bedrijfsruimte en woningen.

LEESWIJZER

Het voorliggende ontwikkelkader is een korte notitie waarin u inzicht krijgt in de hoofdlijnen van het plan. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Havenkwartier zijn diverse stukken opgesteld en zijn onderzoeken uitgevoerd, op het gebied van de thema's stedenbouw/hoogbouwbeleid, milieu/leefbaarheid, verkeer/parkeren, financiën/kostenverhaal, groen/bomen/openbare ruimte, wonen en economie. In de bijlagen bij deze notitie zijn alle opgestelde stukken en onderzoeken bijgesloten. Aan de hand van de stukken en onderzoeken kunt u het beleid en de toelichting hierbij op het gebied van de hierboven aangegeven thema's nalezen. Het ontwikkelkader wordt dus gevormd door de voorliggende notitie samen met alle bijlagen.

GRONDSLAG ONTWIKKELKADER HAVENKWARTIER

De Toekomstvisie Plaspoelpolder is op 7 februari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en duidt het Havenkwartier aan als een potentieel "aangenaam verblijfsgebied met functies als wonen, werken, horeca en maatschappelijke functies. Met het ontwikkelkader zijn we eerst samen met eigenaren en later met alle belanghebbenden op zoek gegaan hoe deze doelstelling vorm moet krijgen.

In 2019 is een addendum voor de Toekomstvisie vastgesteld. Voor het Havengebied is het beleid niet veranderd. Er komen op basis van het Addendum meer gebieden bij in Plaspoelpolder waar wonen mogelijk wordt, zoals Kesslerpark en omgeving, de Bordewijkzone, de Broodfabriek en omgeving en de zone Churchilllaan. Het Havengebied en daarna Kesslerpark/Churchilllaan krijgen daarin prioriteit in tijd gezien. Bij deze ontwikkelingen wordt coördinatie opgezet in personele capaciteit, aanbod in woningen en leefbaarheid/(bouw-)verkeer

Het overzicht van alle acties met betrekking tot de Plaspoelpolder is vastgelegd in een Uitvoeringsagenda (IB 20.057).

PLAN BESCHRIJVING

Het Havenkwartier (ongeveer 20 hectare, zie afbeelding begrenzing) in Rijswijk wordt de komende jaren ontwikkeld tot gemengd werk- en woongebied. De bestaande bedrijvigheid (80.000 m² o.a. Harbour Village) blijft behouden of wordt vernieuwd. Er worden 2000 tot 2500 woningen gerealiseerd door leegstaand of verouderd vastgoed te slopen of te transformeren. De bestaande oppervlakte aan kantoren (40.000 m²) komt te vervallen. Ongeveer 10.000 m² bedrijfsruimte en 20.000 m² kantoorruimte mag getransformeerd worden naar voorzieningen, zoals een hotel/ businesscentre (Sijthofflocatie), restaurant/café, buurtsupermarkt en medische voorzieningen (zie schema functies en dichtheid).
Het water en de kades worden heringericht tot stadshaven en waterpleinen.

Schema functies en dichtheid (bvo=bruto vloer oppervlak, fsi (floor space index)=m2 bvo gedeeld door m² terrein)

NU, CIRCA	STRAKS, CIRCA
3 woningen	2000-2500 woningen (95-120 woning/hectare)
40.000 m² bvo zelfstandige kantoren	0 m² bvo zelfstandige kantoren
80.000 m² bvo bedrijfsruimte	70.000 m² bvo bedrijfsruimte
0 m² bvo voorzieningen	30.000 m² bvo voorzieningen
0,6 FSI (m² vloeroppervlak/m² terrein)	1,9 FSI (referentie Masterplan In de Bogaard)



Afbeelding 1 Kaart begrenzing (naamgeving: nu is het gebied een industrieel Havengebied, het wordt een gemengd Havenkwartier)

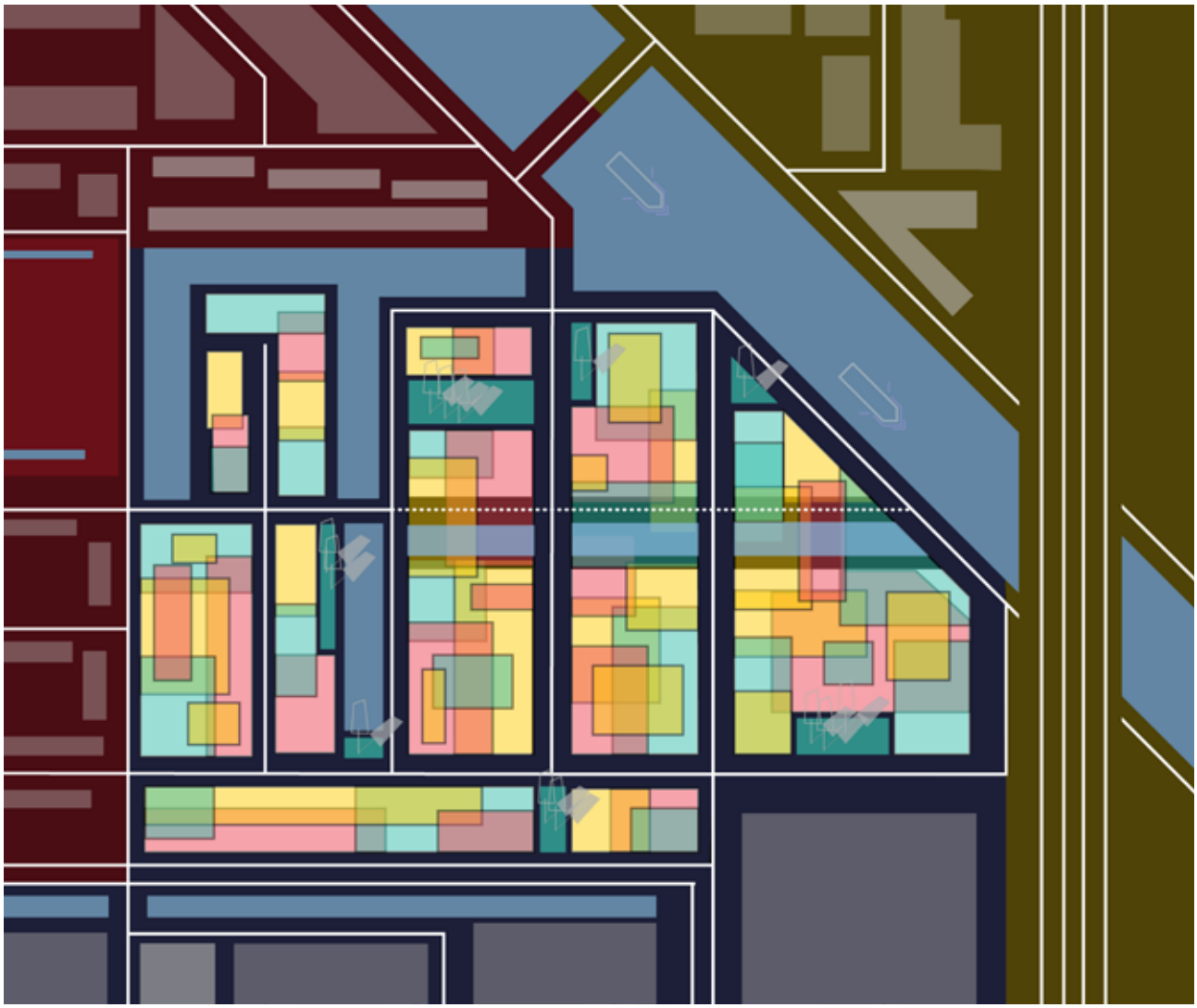


Het Havenkwartier[1]

De plannen voor het Havenkwartier worden begrensd door de Handelskade en Elsenlaan. Het woongebied Havenkwartier is hiervan geen onderdeel. De grenzen worden gevormd door het terrein dat in de Toekomstvisie is aangewezen voor “verblijven aan het water”. De begrenzing stemt overeen met de aanmeldingsnotitie m.e.r. beoordeling en de notitie kostenverhaal. Ook de herinrichting van de Handelskade wordt betaald uit het project Havenkwartier, voor zover toerekenbaar.

RUIMTELIJK KADER

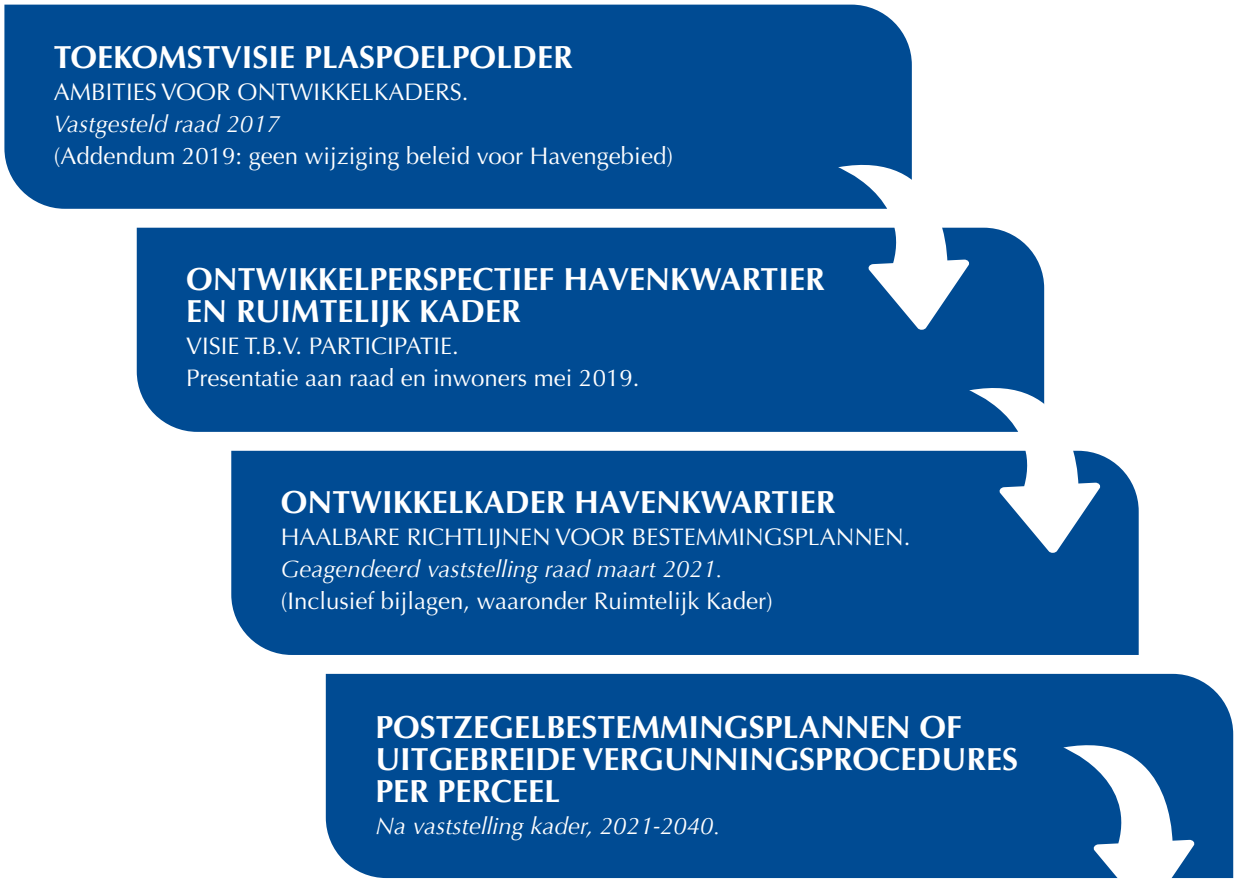
Een belangrijk onderdeel van het Ontwikkelkader is het Ruimtelijk Kader, dat is ontworpen door Studio Hartzema (**bijlage 1**). Dit Kader gaat niet alleen in op de stedenbouwkundige aspecten van de opgave, de samenhang tussen de gebouwde percelen en de openbare ruimte, maar formuleert ook ambities op de aspecten duurzaamheid en mobiliteit. Bij dit Ruimtelijk Kader hoort een faseringskaart met informatie over initiatieven in het gebied en een voorstel over de gefaseerde ontwikkeling. Daar is na vragen vanuit de participatie-inbreng in oktober 2019 een studie naar alternatieven voor de hoogteaccenten in relatie tot de beschaduwing en windhinder aan toegevoegd. Deze studie is te vinden in een bijlage van het Ruimtelijk Kader. In oktober 2020 is dit Ruimtelijk Kader na voortgaande participatie uitgebreid met een Stedenbouwkundig Plan voor de Landtong (Nijverheidsstraat). Dit plan is terug te vinden in een bijlage van het Ruimtelijk Kader. Een laatste toegevoegde studie op basis van de participatie-inbreng is de Leefbaarheidseffectrapportage. Deze is terug te vinden in **bijlage 3**. Deze bijlage heeft op haar beurt weer een bijlage met tekeningen.



PROCES

Tussen 2017 en mei 2019 is in samenwerking met ontwikkelaars/eigenaren gewerkt aan een haalbaar ontwikkelperspectief en ruimtelijk kader. Dit perspectief is in de periode mei 2019 en december 2020 voorgelegd aan de omgeving in een participatieperiode met veel gesprekken en bijeenkomsten. Dit heeft geleid tot planaanpassingen met name in:

- verlaging van bouwhoogten en -volumina aan de Nijverheidsstraat,
- versmalling en verschuiving van de “Sijthoff-toren”,
- opheffing van ligplaatsen voor woonboten
- geld voor maatregelen aan kruispunten ter verbetering van de doorstroming aan de Elsenlaan en
- een aangekondigd participatieproces t.b.v. het voorkomen van doorgaand verkeer in woonstraten in de omgeving.



Schema planvormingsproces Havenkwartier

Het ontwikkelkader (inclusief bijlagen) wordt geagendeerd voor vaststelling in de vergadering van de gemeenteraad van 2 maart 2021. Dit planvormingsproces is compact toegelicht in bovenstaand schema. In **bijlagen 13** (raadsinformatie-brieven) en **14** (verslag inspraakproces) vindt u meer informatie over het proces, de reacties op het plan, de antwoorden en de aanpassingen.

Een ontwikkelkader is een plan dat richtlijnen geeft voor het uitwerken van concrete planvorming. Deze concrete planvorming kan vervolgens planologisch mogelijk worden gemaakt met een bestemmingsplan- of een uitgebreide omgevingsververgunningprocedure. Dit zijn de mogelijkheden die huidige Wet ruimtelijke ordening biedt. Per 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking ter vervanging van deze wet. Vanaf dat moment worden plannen planologisch mogelijk gemaakt onder deze nieuwe wet in de vorm van vergunningen op grond van omgevingsplanactiviteiten en/of het gemeentebrede Omgevingsplan. Wij gaan vooruitlopend op deze wet wel al werken in de geest en later naar de letter van de Omgevingswet. Het kader is zover uitgewerkt dat het grenzen geeft voor allerlei zaken als gebouwomvang, wonen, werken, de openbare ruimte en de financiën, met als doel dat de haalbaarheid voldoende kan worden vastgesteld, maar gaat niet zo ver dat dit plan voor het hele gebied een blauwdruk geeft. In de vervolgfase van “de concrete planvorming” moeten nog veel onderzoeken, waaronder participatie, plaatsvinden voordat dit leidt tot een besluit van de gemeenteraad over wijziging of afwijking van het dan geldende planologische regime. Deze plannen moeten daarnaast aansluiten op de richtlijnen die zijn opgenomen in dit Ontwikkelkader.

UITVOERINGSSTRATEGIE

In het Havenkwartier is een organische gebiedsontwikkeling voorzien. De (her)ontwikkeling gaat in stappen. Soms snel, soms langzamer. Dit proces zal jaren duren. Bepaalde gebouwen kunnen al snel van functie veranderen, zoals de kantoren langs de Burgemeester Elsenlaan, de Sijthoff-locatie, de “lege “percelen aan de Nijverheidsstraat en de Indolafabriek (fase 1). De panden Koopmansstraat 1 en Burgemeester Elsenlaan 321 zijn aangewezen als pioniers, die met pandsgewijze transformatie vooruit mogen lopen op het voorliggende beleidskader (fase 0). Voor de planologische procedure wordt daarvoor gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling. De beoogde fasering is te zien in bijlage 8. Percelen langs de Steenplaets-, Koopmans- en Limpergstraat komen na fase 1 aan de beurt. Van de openbare ruimten zullen het Jaagpad (fietsstraat), de Koopmansstraat ter hoogte van nr. 1 (i.c.m. rioolonderhoud) en de havenbekkens (verblijfspleinen en stadshaven) als eerste worden heringericht. De herinrichting volgt verder op de bouwplannen.




OPEN

HOOFDSTUK 2 ANALYSE EN VISIE HAVENKWARTIER PER ASPECT

2.1 NIET WONEN / ECONOMIE (BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN)

Een van de doelen van het ontwikkelkader is het behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Momenteel kent het gebied 80.000 m^2 bruto vloer oppervlakte (BVO) aan bedrijfsmatig vastgoed en ruim 40.000 m2 BVO kantoren.
Na afronding van de transformatie voorziet het Havenkwartier in 70.000 m^2 BVO bedrijfsmatig vastgoed en 30.000 m^2 BVO aan voorzieningen. Meer hierover is terug te vinden in de notitie; "Economische bedrijvigheid in het Havenkwartier", zie **bijlage 6** "Programma niet-wonen". In deze notitie staan onder andere uitgangspunten voor het behoud van bedrijven en werkgelegenheid. De basis voor deze notitie is de nulmeting die op 21 december 2017 door een extern bureau is uitgevoerd (**bijlage 15**). De belangrijkste kengetallen zijn geüpdatet en als aparte pagina toegevoegd.

Kantoren verdwijnen in het Havenkwartier en woningen verschijnen. Tegelijkertijd behouden we grotendeels de bedrijvigheid en werkgelegenheid in het gebied. Dit zorgt voor een aantal uitdagingen. Eén daarvan is het mengen van de functies van werken en wonen, aangezien niet alle vormen van bedrijvigheid zijn te combineren met een woonfunctie, dit vanwege een hoge milieucategorie.

Ook de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland vraagt om blijvende ruimte voor bedrijventerreinen. Indien er bedrijventerrein verdwijnt, dient dit elders in Rijswijk te worden gecompenseerd, hiervoor is beperkte ruimte.

Maatwerk

Om de uitdagingen het hoofd te kunnen bieden kan per individuele ontwikkeling worden bekeken of de ontbrekende oppervlakte aan bedrijventerrein op basis van saldering elders in het gebied kan worden gecompenseerd. Het initiatief hiervoor ligt bij de ontwikkelende partij en dient ook te worden verantwoord door de ontwikkelaar. Het startpunt daarbij is telkens de bovengenoemde economische visie. We maken ook gebruik van ervaring van het Industrieschap de Plaspoelpolder bij het realiseren van bedrijven.

De hoeveelheid bedrijven en voorzieningen dient ter instemming aan de provincie te worden voorgelegd.

Compensatie vervallen bedrijfsbestemmingen

De transformatieplannen voor de gebieden Kesslerpark & omgeving en Havenkwartier voorzien deels in de toevoeging van wonen en aan werk gerelateerde functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca. De ruimte voor bedrijven blijft behouden, zowel in het Havenkwartier als op locatie Kesslerpark (laboratoria).
De percelen in deze twee transformatiegebieden hebben grotendeels de bestemming 'Bedrijventerreinen' waar bedrijven met een hogere milieucategorie (3.2 en op sommige plekken 4.1 en/of 4.2) zijn toegestaan. Het provinciale Omgevings-beleid voor bedrijventerreinen (artikel 6.12) schrijft voor dat als er sprake is van een gehele of gedeeltelijke transformatie van een bestaand bedrijventerrein naar een andere bestemming, er verantwoord moet worden op welke wijze binnen de regio compensatie van het verlies aan bedrijventerrein plaatsvindt. Om invulling te geven aan deze provinciale regels is door de gemeente een compensatieplan opgesteld dat betrekking heeft op de gehele Plaspoelpolder. In dit plan is beschreven hoeveel hectares aan bedrijfsbestemmingen komen te vervallen (ten gevolge van de herinvulling met andere functies, waar-onder wonen) en hoe dit verlies gecompenseerd kan worden. Compenserende maatregelen die nader worden onderzocht hebben betrekking op het beter benutten van bedrijventerreinen (o.a. het middengebied Plaspoelpolder), realisatie van functiemenging (wonen en werken in o.a. Kesslerpark) en het uitgeven van nieuwe terreinen (o.a. het bedrijventerrein 't Haantje). Het compensatieplan wordt nog beoordeeld door de provincie Zuid-Holland. Het plan is al voorzien van een voorwaardelijk positief advies van de MRDH. Vooruitlopend daarop wordt gewerkt aan het verder onderzoeken van de compenserende maatregelen en het maken van een procesaanpak om tot daadwerkelijke realisatie van compenserende maatregelen te komen.

2.2 WONEN

Specifiek voor het Havengebied is een globaal woonprogramma gemaakt, vooruitlopend op het Addendum van de Woonvisie. Dit woonprogramma kunt u vinden in **bijlage 7**.

2.3 HOOGBOUWBELEID

De hoogbouw van de Sijthofflocatie ligt binnen de 'etalagezone' die in de gemeentelijke hoogbouwvisie is aangemerkt als hoogbouwzone. De bebouwing aan de Elsenlaan ligt niet binnen een hoogbouwzone, maar sluit wel aan op de schaal van de bebouwing die past bij vergelijkbare delen van de stad. Van de overige bebouwing heeft het hoogteaccent op de Indola-locatie de schaal van een buurtaccent, en niet van hoogbouw.

In **bijlage 14** is meer informatie te vinden over hoe de plannen voor het Havengebied passen bij het hoogbouwbeleid van gemeente Rijswijk

2.4 OPENBARE RUIMTE

Voor de inrichting van de openbare ruimte in het Havenkwartier is een principestraatprofiel gemaakt. Deze is terug te vinden en wordt toegelicht in het Ruimtelijk Kader. In dit Kader wordt als onderdeel van de stedenbouwkundige visie ook de visie op de inrichting van de openbare ruimte toegelicht. In **bijlage 3**, de Leefbaarheidseffectrapportage, is onder andere verantwoord hoeveel openbare ruimte, groen, bomen erbij komen bij realisatie van dit plan. Hierin staat o.a. kwalitatief beschreven dat met de extra openbare ruimte aan de havens en langs de nieuwe dwars op de havens gelegen langzaamverkeersroute ook voorzien wordt in de behoefte aan extra sport- en spelruimte voor de nieuwe inwoners. In **bijlage 8** Notitie Groen/natuur wordt naast het groenbeleid, de groeninvulling van de groenstroken, kades en pleinen beschreven.
Herinrichtingsplannen moeten voldoen aan het Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte. Hier is geborgd dat de inrichting voldoet aan wettelijke eisen en ook onderhouden en beheerd kan worden.
De herinrichtingsplannen vergen naar verwachting vooral door een kwalitatief hoogwaardiger groeninrichting een hoger beheersbudget dan standaard. De plannen zijn nog niet voldoende uitgewerkt om aan te kunnen geven welk beheersbudget nodig is. Vooraf gaand aan de grootschalige herinrichting zal een kwaliteitsdocument worden gemaakt waarmee de beheerskosten worden berekend.
Vervolgens moet in de begroting budget worden opgenomen om aan het benodigde beheer te kunnen voldoen zodat de beeldkwaliteit gewaarborgd is na realisatie van het ontwikkelgebied. Anders leidt het onherroepelijk tot kapitaalvernietiging. Bij hogere beheerskosten dan normaal zullen de financiële consequenties voor de begroting vooraf aan de raad worden voorgelegd.

2.5 GROEN/ NATUUR/ KLIMAATADAPTATIE

Groenbeleid heeft verbinding met natuur (biodiversiteit) en klimaat. Voor groen, natuur en klimaatadaptatie geldt het onderstaande vastgestelde beleid:

- Convenant Klimaatadaptief Bouwen
- Groenbeleidsplan tot 2020
- Stadsvisie (Groene Buitenplaats)

In **bijlage 8** Notitie Groen/natuur is het groenbeleid beschreven. Het groenbeleid geeft richting om verschillende ruimteclaims zoals ruimte voor natuur, klimaatadaptatie, hemelwater vasthouden, bergen en afvoeren, hittestress, recreatie en beleving (ommetjes) te verenigen. De waarde van alle bomen in het gebied zijn geïnventariseerd in **bijlage 9** Boominventarisatie.



2.6 WATERHUISHOUDING EN KLIMAATADAPTATIE

Qua waterhuishouding moeten we met het navolgende rekening houden in het plan Havengebied

Voor riolering en water heeft Gemeente Rijswijk de volgende beleidsstukken:

- vGRP 2016-2020.
- Waterplan 2006-2015
- Wateragenda tot 2021
- Uitvoeringsagenda water 2019+2020
- Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte.

Er wordt nu een nieuw waterplan / vGRP 2021-2025 inclusief wateragenda opgezet, samen het Hoogheemraadschap (HHRS) van Delfland. Planning is dat deze maart/ april 2021 wordt vastgesteld.

Voor riolering en water geldt ook de wet- en regelgeving van het Hoogheemraadschap van Delfland. Bij de uitwerking van het ontwikkelkader zal een Watertoetsprocedure worden doorlopen.

Vrijwel het hele Havengebied is verhard, dus er komt niet of nauwelijks verharding bij. Het plan is om het oppervlakte groen toe te laten nemen. Het Sijthoff terrein is “grijs” gebied: hiermee wordt bedoeld dat het gebied van oorsprong verhard is, maar al meer dan 10 jaar deels onverhard is. Daar ontstaat de noodzaak voor overleg met het HHRS Delfland, of bij verharding van groen oppervlak op dit terrein de extra verharding moet worden gecompenseerd door extra oppervlaktewater.

Verder is van belang dat het veranderende klimaat met heftiger regenbuien en meer hitte- en droogteperioden actie vereist. In dat kader heeft gemeente Rijswijk het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend. De doelen die in dit convenant staan, worden gebruikt bij de toetsing van bouwplannen en de vormgeving van het openbaar gebied. Een en ander leidt al tot het plan om bij de herinrichting van straten alle straten te voorzien van een regenwaterriolering, die een bepaalde hoeveelheid regenwater kan bergen, die kan overstorten naar het oppervlaktewater van de haven en die zorgt voor vermindering van het aanbod te zuiveren afvalwater in de waterzuiveringsinstallatie. De aanleg van de regenwaterriolering compenseert ook de

toename van afvoer van afvalwater uit de nieuwe woningen. Deze aanleg ontlast het gemengde riool, waardoor het bestaande gemengde riool de extra afvoer van afvalwater qua capaciteit aan kan. Het overgrote groot deel van de financiering van het regenwaterriool komt daarom uit dit project c.q. de exploitatiebijdragen van ontwikkelaars.
In de notitie groen, **bijlage 8**, is al verkend welke maatregelen bovengronds in het openbaar gebied genomen kunnen worden.

We moeten rekening houden qua waterhuishouding met de wens om een deel van de Haven her te bestemmen tot een verblijfsgebied (plein). Dempen van water betekent echter de verplichting tot compensatie van wateroppervlak op boezemniveau. In de praktijk betekent dat mogelijkheden zoeken tussen Haven en de Put (het zand uit de Put is ooit via een kanaaltje, waarvan de Rembrandtkade en de Thierskade nog bestaan, naar Vliet afgevoerd). Hiervoor worden geen mogelijkheden gezien, dus is gezocht naar een alternatief voor het verblijfsgebied.
Een alternatief kan zijn de aanleg van een platform/grote steiger. Dit kan als negatief gevolg hebben een zuurstofarm watermilieu. Een ander alternatief is een drijvend waterplein. We kunnen op een platform/drijvend plein natuur-en groenwaarden realiseren (drijvende tuin) en een terras en/of basketbal-/sportveld maken. HHRS Delfland toetst dit plan aan de visie drijvende objecten, de legger, de beleidsregels dempen/graven, steigers en medegebruik regionale waterkering.
Bij de uitwerking geldt de voorwaarde dat je moet blijven kunnen baggeren. Een oplossing hiervoor kan zijn een slibscherm halverwege de haven.

Het onderhoud van het water en de voorzieningen daarboven, de havens en de Steenplaetsbrug, gebeurt door Gemeente Rijswijk. De beoogde stadshaven (de steigers e.d.) moet worden onderhouden door de exploitant. Dit zal in een contract goed afgestemd moeten worden.

Meer informatie over de waterhuishouding is te vinden in **bijlage 2**, de aanmeldingsnotitie mer-beoordeling.



2.7 VERKEER EN PARKEREN

Op het gebied van mobiliteit en verkeer biedt de transformatie van het Havenkwartier kansen maar zeker ook uitdagingen. Een belangrijke kans is het verbeteren van de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers. Zo zal de fietsstraat over het Jaagpad (tussen Delft, Rijswijk en Den Haag) verder doorgetrokken worden ter hoogte van het Havenkwartier. In bijvoorbeeld de Steenplaetsstraat komen fietsstroken waardoor er een betere fietsverbinding tussen de brug de Oversteek en de rest van Rijswijk ontstaat. Er komen bredere, meer comfortabele voetpaden met meer groen waardoor prettiger looproutes ontstaan, bijvoorbeeld naar de tramhaltes van lijn 1 of lijn 17. Ook de fietsroute richting het NS-station Rijswijk wordt verbeterd door aanleg van fietsstroken in de Plaspoelpolder. Door het aanbieden van deelmobiliteit bij nieuwe woongebouwen, zoals deelauto's en -scooters wordt een alternatief geboden voor de privé-auto. Niet alleen de bewoners en mensen die in het Havenkwartier werken profiteren van deze verbeterde fietsbereikbaarheid en extra voorzieningen, maar ook de omliggende wijken.

De bereikbaarheid van het gebied per auto vormt een van de belangrijkste uitdagingen. De nabijheid van rijksweg A4 is een pluspunt maar zorgt er ook voor dat gemeentelijke wegen, zoals de Diepenhorstlaan, Veraartlaan en Burgemeester Elsenlaan tijdens de spitsperiodes vol raken. Aanleg van nieuwe of bredere wegen blijkt slechts tijdelijk een oplossing te bieden doordat de vrijkomende ruimte al snel weer ingenomen wordt door extra verkeer. Doordat het Havenkwartier langs een doorgaande route ligt, is het risico van verkeer aantrekkende werking als gevolg van aanleg van 'extra asfalt' reëel. Vandaar dat niet ingezet wordt op bredere wegen maar op betere benutting van het bestaande in combinatie met het aanbieden va alternatieven voor de auto zoals goed openbaar vervoer, deelmobiliteit en de fiets. Betere benutting van het bestaande wegennet gebeurt bijvoorbeeld door toepassing van slimme technieken, zoals verkeerslichten die het verkeer beter en eerder kunnen detecteren en zo efficiënter kunnen verwerken.
De verkeersnotitie beschrijft zowel het effect van de plannen op de hoofdwegen als de afwikkeling van het verkeer binnen het Havengebied. Zowel voor auto, fiets, O.V. als bouwverkeer. En het beschrijft onderzoeken naar het verminderen van doorgaand verkeer in omliggende woonstraten. Deze notitie is te vinden in **bijlage 4**.

De Parkeervisie Havenkwartier beschrijft achtereenvolgens de huidige parkeersituatie in het Havenkwartier, welke randvoorwaarden en uitgangspunten door de gemeente worden gehanteerd in de periode van transformatie en het eindbeeld voor wat betreft de parkeersituatie. In de laatste paragraaf is aangegeven welke parkeernomen toegepast worden. Deze notitie is te vinden in **bijlage 5**.

2.8 DIVERSE MILIEUASPECTEN

Archeologie en cultuurhistorie

Voor het Havenkwartier is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek is nodig om meer inzicht te krijgen in de archeologische waarden van het plangebied. Deze wordt uitgevoerd op het moment dat er concrete ontwikkelingen gerealiseerd gaan worden.

In Rijswijk is al enige tijd terug erfgoedbeleid opgesteld. Voor zover dit beleid nog actueel is, zal hiermee rekening worden gehouden. In bijgaande koppeling is dit beleid beschreven.
https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/nota_cultureel_erfgoed_rijswijk.pdf.

Meer informatie over archeologie en cultuurhistorie is te vinden in **bijlage 3**, de aanmeldingsnotitie mer-beoordeling.

Luchtkwaliteit
Stikstofdepositie
Geluidhinder
Bodemverontreiniging
Externe veiligheid
Ecologie

Informatie over bovengenoemde milieuaspecten is te vinden in bijlage 3, de concept - aanmeldingsnotitie mer-beoordeling en de uitgevoerde aanvullende concept-onderzoeken op het gebied van stikstof, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De aanmeldingsnotitie en sommige onderzoeken moeten nog worden goedgekeurd door de Omgevingsdienst Haaglanden. Deze goedkeuring heeft geen gevolgen voor de conclusies.

De conclusie in de concept aanmeldingsnotitie m.e.r. beoordeling en de bijbehorende onderzoeken notitie is als volgt.
De voorgenomen ontwikkeling heeft ten aanzien van alle onderzochte aspecten geen belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu. Soms zijn daarvoor wel maatregelen nodig.
De ontwikkeling van Havenkwartier zorgt voor een verkeerstoename in en rondom het plangebied. De grootste toename van verkeer op de toegangswegen zit op de Veraartlaan, de Diepenhorstlaan en de Burgemeester Elsenlaan. Significante effecten door toename van de geluidbelasting worden niet verwacht doordat de toename van verkeer (en dus de geluidbelasting) beperkt is of doordat er geen geluidgevoelige bestemmingen langs de weg liggen. De huidige geluidswaarden binnen het Havenkwartier liggen op een aantal plekken boven de gestelde normen in het kader van de Wet geluidhinder. Deze hoge geluidsbelasting is afkomstig van het al aanwezige wegverkeer. Voor de nieuw te bouwen woningen in het Havenkwartier moet nader onderzocht worden of deze passend zijn binnen het huidige geluidklimaat. Dit moet getoetst worden aan de normen wegverkeerslawaai. Als aan deze onderzoeksplicht wordt voldaan, en de maatregelen die daaruit voortkomen in acht worden genomen, dan worden er geen belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu verwacht ten aanzien van het aspect geluid.
Qua externe veiligheid (gevaren) moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de vuurwerkhal. De A4 en de hieraan parallel lopende hogedrukgasleiding blijven voor wat betreft het groepsrisico onder de maatgevende oriëntatiewaarde.. Waar nodig, moeten bodemverontreinigingen worden gesaneerd. Bij sloop van gebouwen en kap of snoei van bomen en heesters moet onderzoek gedaan worden naar eventuele aanwezigheid van beschermde flora en fauna en het voorkomen van verstoring en naar eventuele mitigerende maatregelen. Om stikstofdepositie in omringende natuurgebieden te voorkomen, moet worden gewerkt tijdens de bouwfase met schoon materieel.

Als voornoemde maatregelen worden genomen, hoeft geen milieueffectrapportage gemaakt te worden.

2.9 ENERGIE

Voor de gemeente is nog geen gemeentelijke Energievisie beschikbaar waaraan de nieuwe ontwikkelingen in het Havenkwartier getoetst kunnen worden. In het Havenkwartier is het uitgangspunt om gasloos te bouwen en de nieuwe woningen zoveel mogelijk NOM (0 op de meter) te realiseren, ondanks dat dit met hoogbouw een moeilijke opgave zal zijn en innovatieve en creatieve oplossingen zal vereisen.

Om dit te bereiken wordt voor thermische energie naar verschillende bronnen gekeken. Zowel de mogelijkheden voor WKO-installaties en aquathermie, thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) worden met een bodemenergieplan in kaart gebracht. Maar ook een aansluiting op de WarmtelinQ is nog een denkbare oplossing. Momenteel wordt er voor Rijswijk een TVW (Transitievisie Warmte) ontwikkeld die ook de leidraad zal zijn voor de thermische energieoplossing in het Havenkwartier. Wat betreft de elektrische energie zullen alle denkbare mogelijkheden ten aanzien van duurzame opwek aangegrepen worden om de doelstelling te behalen.

2.10 AFVALINZAMELING EN CIRCULARITEIT

Informatie over de uitgangspunten voor afvalinzameling is te vinden in **bijlage 10**. Daarnaast is een streven de hoeveelheid afval in de bouw te verkleinen en over te gaan tot meer circulair bouwen. Dit aspect moet nog verder worden uitgediept.

2.10 KABELS EN LEIDINGEN

Bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet rekening gehouden worden met aanwezige kabels en eidingen, waaronder het gemeentelijk riool. Hierover dient overleg plaats te vinden met de betreffende leidingbeheerder.

In geval van de aanleg van gebruik sprinklerinstallaties moet rekening worden gehouden dat het leidingnetwerk afdoende voor de werking van de sprinklerinstallatie.

De aanwezige bovengrondse voorzieningen Stedin en Telecom moeten worden meegenomen in de concrete planontwikkelingen waarbij ook ruimte moeten worden gelaten aan deze voorzieningen, zowel inpandig als uitpandig. Er is een KLIC-melding gedaan voor het Havengebied. Deze is op aanvraag beschikbaar.

Voor de nieuwe ontwikkelingen in het Havenkwartier moet rekening worden gehouden met de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen om te voorzien in het stroomverbruik van de woningen, bedrijven, voorzieningen. Daarom wordt ook verkend welke andere duurzame energiebronnen er zijn voor dit gebied. De volgende bronnen worden onderzocht.

- Aansluiting van 200 woningen op 1 distributiestation
- Benodigd vermogen per woning bedraagt 4 KW

De benodigde capaciteit voor de energievoorzieningen betreft niet alleen klantaansluitingen maar ook wijkvoorzieningen (lantaarnpalen, laadpunten, snelladers, verwarmen)
Wellicht is extra capaciteit nodig. Hier wordt nader onderzoek naar gedaan.

2.11 FINANCIËN

Informatie over de financiële uitvoerbaarheid en de uitgangspunten voor het kostenverhaal zijn te vinden in **bijlage 12**.

2.12 VERSLAG INSPRAAKPROCES

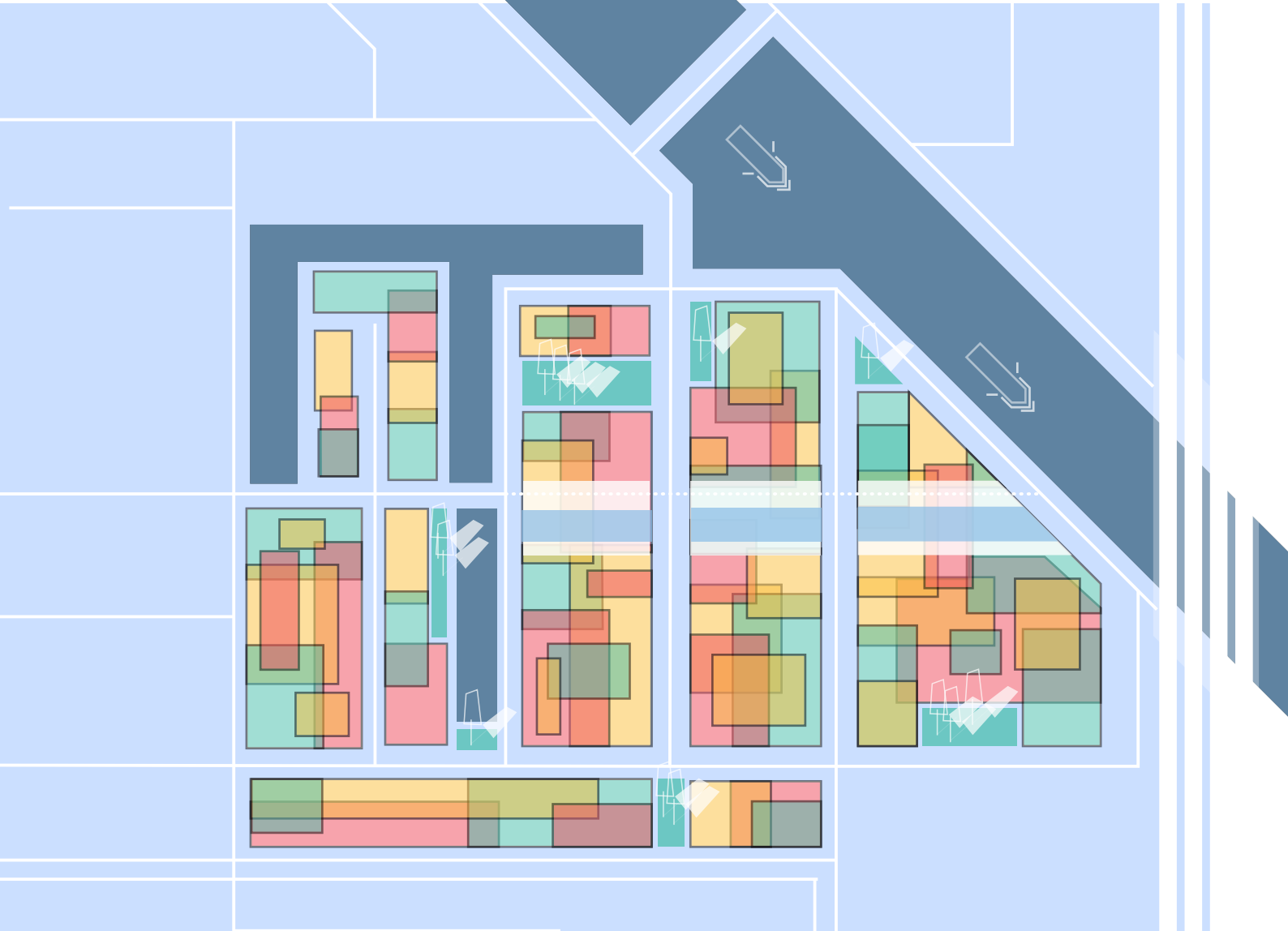
Informatie over het inspraakproces, dat heeft plaats gevonden, inclusief de aanpassingen aan het plan die in de loop van het proces zijn gedaan, is te vinden in **bijlage 14**. In **bijlage 13** zijn de raadsinformatiebrieven, die als informatie over het proces zijn verstuurd, terug te lezen.

Rijswijk

BIJLAGE 1

RUIMTELIJKE KADER HAVENGEBIED PLASPOELPOLDER

Henk Hartzema



Havenkwartier Rijswijk

Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder

Het Havenkwartier in beweging

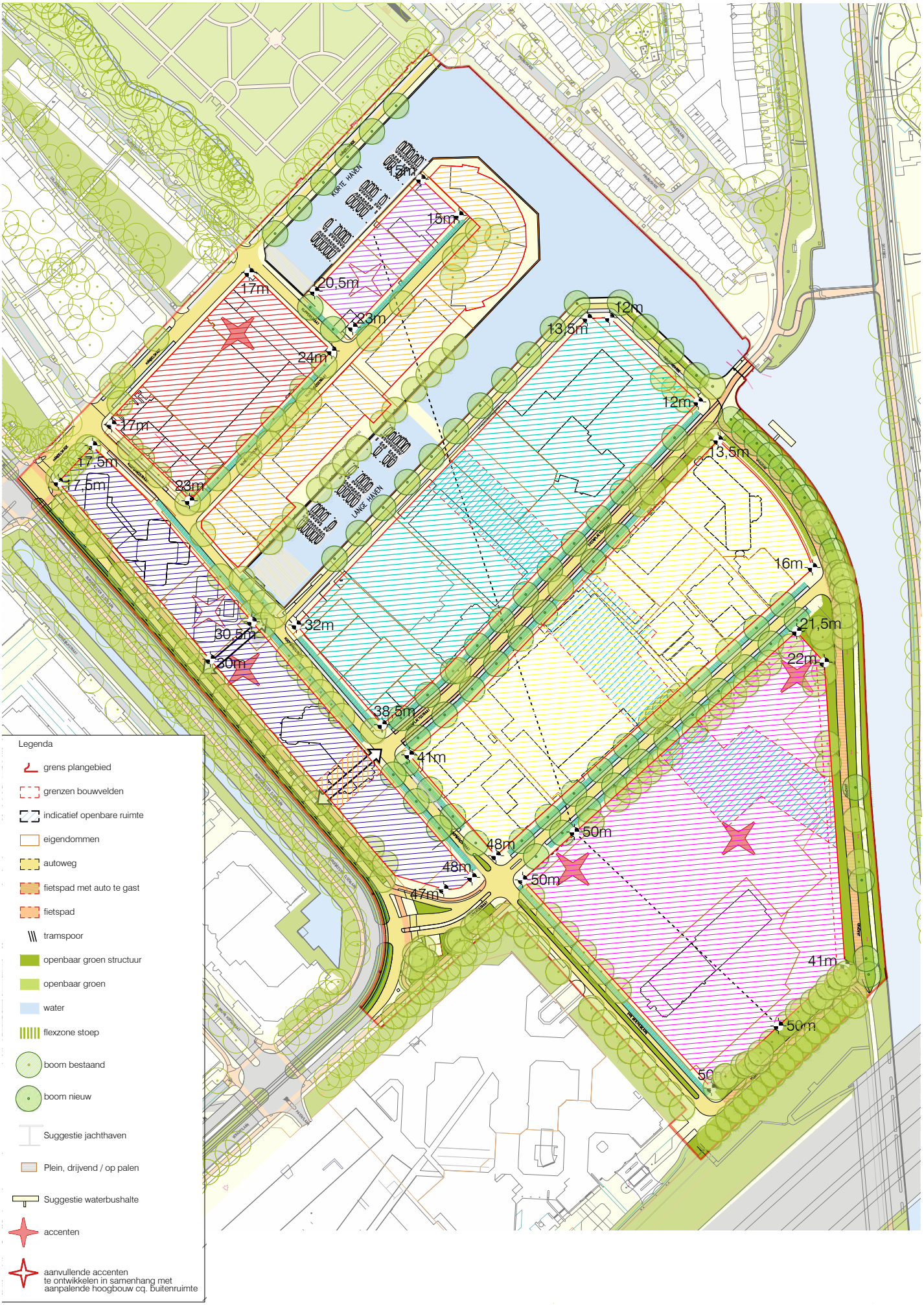

Lieuwe

Havenkwartier Rijswijk

Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder

januari 2021

Het Havenkwartier in beweging


KORTE HAVEN
LANGE HAVEN
15m
20,5m
17m
23m
24m
17m
17,5m
17,5m
23m
12m
13,5m
12m
13,5m
16m
32m
30,5m
30m
21,5m
22m
38,5m
41m
50m
48m
48m
50m
47m
41m
50m
50
Legenda
grens plangebied
grenzen bouwvelden
indicatief openbare ruimte
eigendommen
autoweg
fietspad met auto te gast
fietspad
tramspoor
openbaar groen structuur
openbaar groen
water
flexzone stoep
boom bestaand
boom nieuw
Suggestie jachthaven
Plein, drijvend / op palen
Suggestie waterbushalte
accenten
aanvullende accenten
te ontwikkelen in samenhang met
aanpalende hoogbouw cq. buitenruimte

Inhoud

	INLEIDING	2
1	**PLANGEBIED**	**6**
2	**AMBITIE**	**14**
3	**DUURZAME PLANVORMING**	**24**
3.1	Het Havenkwartier is divers	26
3.2	Het Havenkwartier is verbonden met zijn context	28
3.3	Verbanden tussen stad en natuur	30
3.4	Het Havenkwartier is flexibel	32
3.5	Slimme en gezonde systemen voor het Havenkwartier	34
3.6	De openbare ruimte als bindmiddel	36
3.7	Mensen maken het Havenkwartier	38
4	**STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET**	**42**
4.1	Bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit	46
4.2	Raamwerk openbare ruimte	50
4.3	Invulling van de bouwvelden	64
4.4	Beeldkwaliteit	70

Bijlagen

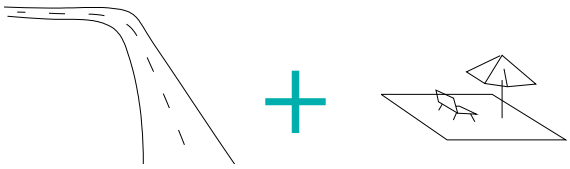
A	Statistieken plangebied	80
B	Deeluitwerking Nijverheidsstraat e.o.	84
C	Alternatievenstudie hoogteaccenten	88
D	Fasering ontwikkelingen	96



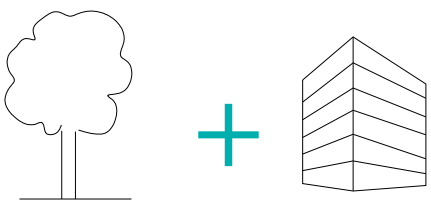
Inleiding



Functies die elkaar versterken



Verbinden en verblijven



Ruimtelijk raamwerk met flexibele invulling

Het Havengebied Plaspoelpolder in Rijswijk staat aan de vooravond van een transformatie. De dynamiek binnen en rond het gebied is aan het veranderen. Marktpartijen bieden zich aan om de transformatie in gang te zetten. Om de ontwikkelingen op elkaar af te stemmen heeft de gemeente Rijswijk aangegeven te willen streven naar stedenbouwkundige planvorming.

Gemeente Rijswijk staat met dit Ruimtelijk Kader aan de basis van de transformatie van Havengebied Plaspoelpolder. Door middel van dit Ruimtelijk Kader stelt de gemeente haar ambities en worden deze met heldere randvoorwaarden toegelicht. Met behoud van de huidige bedrijvigheid wordt gestreefd naar verdichting, het toevoegen van andere functies, waaronder woningen en het opwaarderen en vergroenen van de openbare ruimte. Ook in het geval van sloop-nieuwbouw zal in het nieuwe vastgoed bedrijvigheid terugkomen zodat deze op het huidige niveau behouden zal blijven. Het Havengebied leent zich voor een dergelijke transformatie door zijn gunstige ligging, ruimtelijke potentie (water) en door de leegstand van een (groot) aantal panden.

Het voorliggende document beschrijft een meerjarige visie voor het Havengebied, omgedoopt tot Havenkwartier Rijswijk. De visie vertaalt ambities in ruimtelijke- en programmatische kaders, waar toekomstige ontwikkelingen individueel aan zullen voldoen. Daarmee ontstaat een samenhangend



toekomstbeeld wat de transformatie in goede banen doet leiden. De visie is ambitieus en tegelijk flexibel. Het maakt daarmee initiatieven toetsbaar en biedt perspectieven voor een vervolg.

Wat hieraan voorafging

In februari 2017 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld. De visie is gemaakt in een nauwe samenwerking van de gemeente met alle betrokken partijen in het gebied, waaronder ook ImPPPuls (voorheen de Urbanisator), de BBR (Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk) en Het Industrieschap Plaspoelpolder.

Uit de visie spreekt een stevige ambitie en een duidelijke koers. Deze richt zich op een verandering van de Plaspoelpolder naar een veelkleurig werklandschap met ruimte voor werken, wonen, leren en recreëren. Dit sluit aan bij de landelijke trend dat eenzijdige bedrijventerreinen minder perspectief hebben. Met de nieuwe koers worden meer kansen voor investeringen, vernieuwing, duurzaamheid en werkgelegenheid gecreëerd. Het versterkt de gezamenlijke positie in de regio en gaat structurele leegstand tegen door transformatie.

In de bijbehorende visiekaart worden verschillende gebiedsprofielen binnen het geheel van de Plaspoelpolder benoemd. Het Havenkwartier heeft het gebiedsprofiel 'verblijven aan het water'. Net als voor de west- en noordzijde van de Plaspoelpolder wordt beschreven dat zowel overdag als 's avonds en in het weekend levendigheid is, dat er een grote mate van (sociale) veiligheid is en minder milieuhinder. Wonen kan, mits in de juiste opzet, bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit. Het Havengebied is daarmee aangewezen als transformatiegebied. Het gebied aan de haven en de Vliet bieden volgens de toekomstvisie grote kansen om een prettig verblijfsgebied te worden met onder andere wonen, horeca en werken.

In september 2019 heeft de Gemeenteraad een Addendum aangenomen. Daarmee is de Toekomstvisie geactualiseerd. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- het tekort aan bedrijfsruimte voor maakbedrijven
- de aanhoudende kantoorleegstand
- een noodzaak tot actualisatie van het gebied rondom Shell door het vertrek van Shell
- het niet adequaat kunnen reageren van de gemeente op signalen van de markt doordat er geen afwegingskader voor tijdelijke initiatieven is en geen onderscheid wordt gemaakt tussen leegstaand kantoorvloeroppervlak en leegstaand bedrijfsvloeroppervlak.

Dit Ruimtelijk Kader baseert zich op de ambities uit de Toekomstvisie uit 2017 en het Addendum uit 2019.

Nieuwe gebiedsaanpak

De genoemde Toekomstvisie is nodig geweest om een duidelijk beeld te krijgen van de ambities. Dat beeld is belangrijk



ETALAGEZONE A4



VLIETZONE

om initiatiefnemers met plannen voor investeringen duidelijkheid te bieden over kansen en (on)mogelijkheden in de Plaspoelpolder. Tegelijkertijd geeft de Toekomstvisie de gemeente Rijswijk handvatten om initiatieven uit de markt te beoordelen. In de Toekomstvisie wordt het gebied en het krachtenveld waarin het zich bevindt geanalyseerd. Dit resulteert in zes speerpunten voor de nieuwe gebiedsaanpak: (1) volwaardig onderdeel van Rijswijk, (2) sterk verblijfsklimaat, (3) werkgelegenheid en onderwijs, (4) groen en duurzaam, (5) specifieke kwaliteiten en milieus versterken en (6) benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting. Het gaat om een geleidelijke ontwikkeling van functiemenging, vergroening en verduurzaming. Het is een dynamisch proces, waarbinnen de eerste projecten al zijn of worden uitgevoerd. Dit levert, naast werk en arbeidsplaatsen, ook woningen en voorzieningen op.

Marktpartijen aan zet

De Toekomstvisie Plaspoelpolder beschrijft dat vastgoedeigenaren verantwoordelijk zijn dat hun panden weer huurders krijgen. In sommige gevallen is (sloop en) herontwikkeling noodzakelijk waarbij de bestaande bedrijvigheid behouden blijft en woningen worden toegevoegd. Er worden al veel investeringen gedaan door vastgoedeigenaren, zoals de nieuwbouw van het kantoor van het Europees Octrooibureau. De gemeente Rijswijk investeert op haar beurt in de kwaliteit van de openbare ruimte in de Plaspoelpolder, zoals in het groen, de wegen (de herinrichting van de Treubstraat is daarvan een voorbeeld) en een openbaar wifi-netwerk. Ook ondersteunt de gemeente de vergroening en verduurzaming van de Plaspoelpolder.

Werkwijze

In de periode september 2017 tot maart 2018 heeft gemeente Rijswijk en enkele marktpartijen rond de tafel gezeten en verkenningen uitgevoerd. Begin 2019 heeft gemeente Rijswijk aan Studio Hartzema opdracht gegeven deze uitkomsten en andere inzichten samen te brengen en te verwerken tot een Ruimtelijk Kader. Van mei 2019 tot november 2020 heeft een participatieproces plaatsgevonden. Hierin hebben gemeente, omwonenden, ondernemers uit het gebied en ontwikkelaars samen geparticipeerd. De uitkomst van dit proces heeft geleid tot aanpassingen in het Ruimtelijk Kader. Het resultaat hiervan ligt nu voor in de vorm van dit document. Specifiek is een aantal onderwerpen verder uitgediept en in dit ruimtelijk kader verwerkt. Separaat zijn deze nog als bijlage aan dit document toegevoegd. In bijlage B is een uitwerking voor de omgeving Nijverheidsstraat gemaakt, om de zorgvuldige inpassing van hoogbouw en alle overige aspecten te laten zien. In bijlage C is een nadere verantwoording opgenomen van de wind- en beschaduwingseffecten van de hoogbouw voor het Havenkwartier als geheel opgenomen en de keuzes die daaruit zijn voortgekomen.

In het algemeen geldt dat in de planvorming langs twee onderscheiden lijnen gewerkt. Ten eerste een raamwerk voor de openbare ruimte en ten tweede richtlijnen voor een invulling



LANGE HAVEN

RUIMTELIJK KADER ALS BASIS VOOR GESPREK

Het Ruimtelijk Kader bestaat uit een raamwerk voor de openbare ruimte en richtlijnen voor een flexibele invulling van de bouwvelden. Deze komen voort uit de ambities die volgens gemeente Rijswijk van belang zijn om het Havenkwartier verder te ontwikkelen naar een duurzaam en gemengd Havenkwartier. Het Ruimtelijk Kader laat zien hoe een mogelijke vernieuwing van het Havenkwartier in zijn werk kan gaan. Wat blijft behouden? Waar liggen kansen? Waar moeten we samen wat aan doen?
Hierover gaat de gemeente graag in gesprek met ondernemers, geïnteresseerde ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties en bewoners.

van de bouwvelden. Deze methode heeft als voordeel dat voldoende zekerheden worden ingebouwd terwijl tegelijkertijd een bepaalde flexibiliteit blijft bestaan. Dit laatste is belangrijk omdat er sprake is van verschillende dynamiek in elk deelgebied en de realisatie over lange tijd wordt uitgesmeerd. Er is veel variatie in timing en tempo en ook de verschillende locatie-eigenschappen en eigenaarschap is per deelgebied verschillend. Hoewel raamwerk en invulling twee onderscheidende facetten zijn, is de onderlinge afhankelijkheid en wederkerigheid een kenmerkend onderdeel van de planvorming. Het ruimtelijk kader biedt integrale planontwikkeling waarbij de beide aspecten gaan hand in hand juist om in de uitvoering openbare ruimte en bouwvelden weer meer autonoom te kunnen laten zijn.

Ruimtelijk kader Havenkwartier

Het omvangrijke geheel van deze afstemmingen heeft geleid tot dit voorliggende document Ruimtelijk Kader Havenkwartier. Het Ruimtelijk Kader probeert recht te doen aan de kwaliteiten en uitdagingen in het gebied waarin betrokken partijen zich herkennen. Het gaat daarbij om een meerjarenvisie, waarin initiatieven toetsbaar worden en toekomstige plannen richting krijgen.

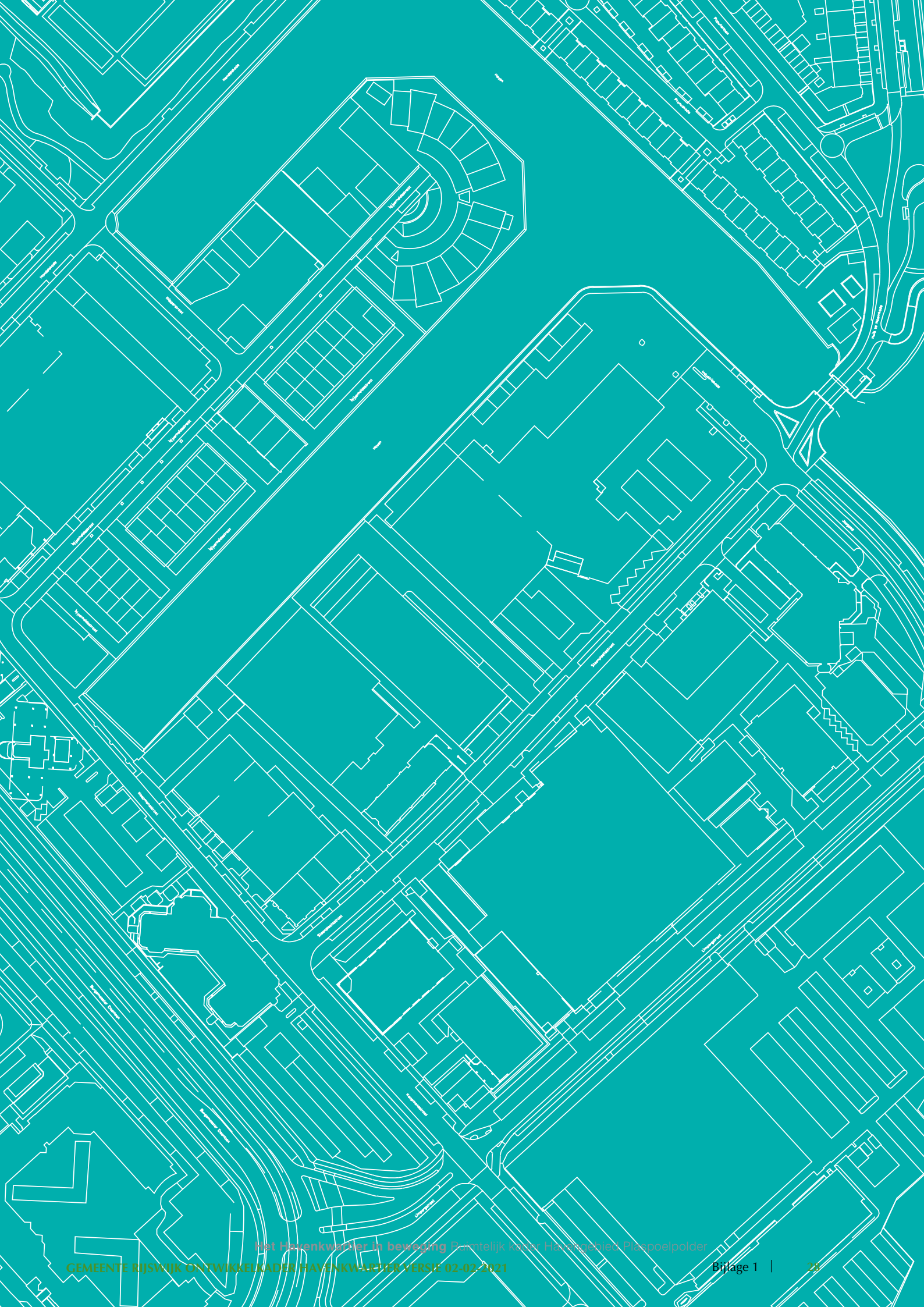
Dit document benoemt de eigenschappen en kansen van het gebied en zijn omgeving en vertaalt deze in relevante stedenbouwkundige thema's. Het is de bedoeling dat het Havenkwartier zich ontwikkelt tot een duurzame, gemengde en waterrijke stadswijk. Hierin wordt, als gezegd, een onderscheid gemaakt tussen het raamwerk van de openbare ruimte en de invullingen van de bouwvelden. Specifieke thema's zijn functiemenging, buitenruimte (kwaliteit en uitstraling), samenhang en variatie, dichtheid en bouwhoogte, plinten, verkeer en parkeren en de aansluitingen op de omgeving. Extra aandacht is gegeven aan de mogelijkheden om aantrekkelijke verblijfsplekken te realiseren. Dit alles speelt een rol in de geleidelijke transformatie van het gebied tot een duurzaam en levendig deel van Rijswijk; het Havenkwartier in beweging!

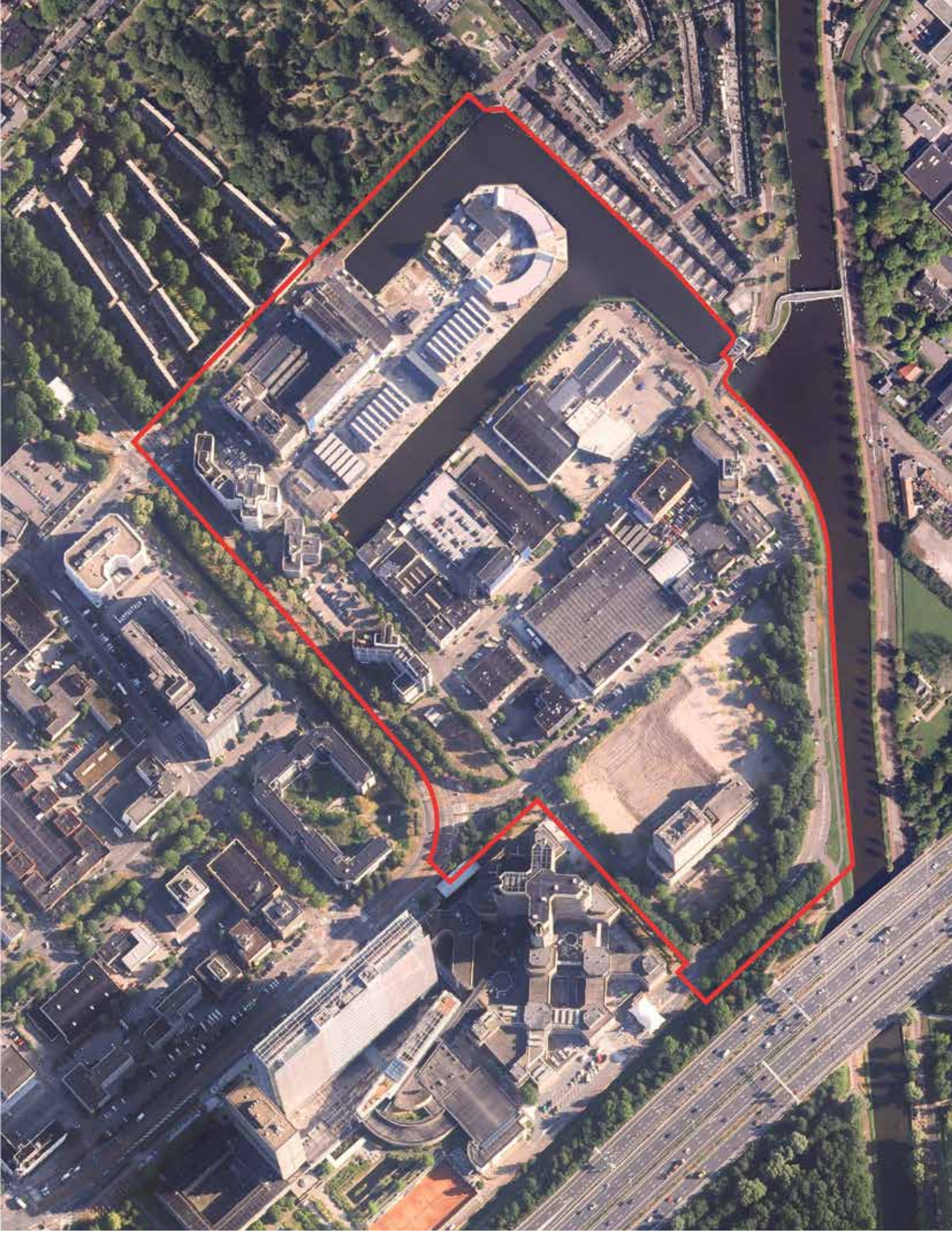
Havenkwartier wordt een gebied met een eigen identiteit en tegelijk een levendig onderdeel van Rijswijk.

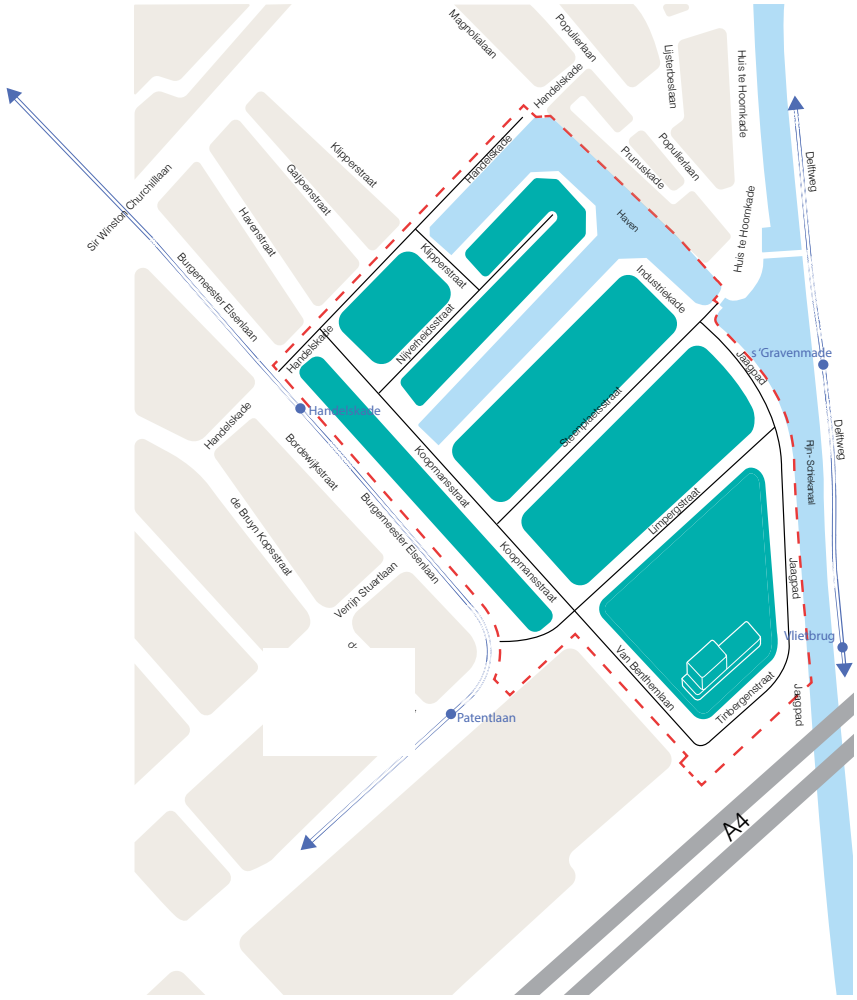
Het Havenkwartier in beweging Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder

Het plangebied Havenkwartier

Stedelijke ontwikkelingen staan niet op zichzelf maar zijn onderdeel van hun context. Voor het Havengebied geldt dat deze als onderdeel gezien moet worden van Plaspoelpolder als geheel en samen weer als deel van Rijswijk. Zowel de Plaspoelpolder als Rijswijk zelf hebben bijzondere ruimtelijke en functionele kenmerken waarop het Havenkwartier kan aansluiten.







ANALYSE PLANGEBIED, SCHAAL: HAVENKWARTIER

Het plangebied Havenkwartier

Het plangebied van Havenkwartier is ongeveer 20,5 hectare groot. Het omvat het gehele noordelijke deel van de Plaspoelpolder, begrensd door de Handelskade aan de westkant, de Burgemeester Elsenlaan en Van Benthemlaan aan de zuidkant en door het water van de Vliet en de haven aan de oost- en noordzijde. Het plangebied bestaat uit ongeveer 2,5 hectare water, 6 hectare openbaar gebied en 12 hectare privégronden waarvan minder dan de helft momenteel is bebouwd. Het gebied ligt relatief geïsoleerd van zijn omgeving vooral door de aanwezigheid van water en infrastructuur. De omgeving van het Havenkwartier is zeer gevarieerd; van eengezinswoningbouw tot grootschalige bedrijven en kantoren en van groenstructuren tot de Rijksweg A4.

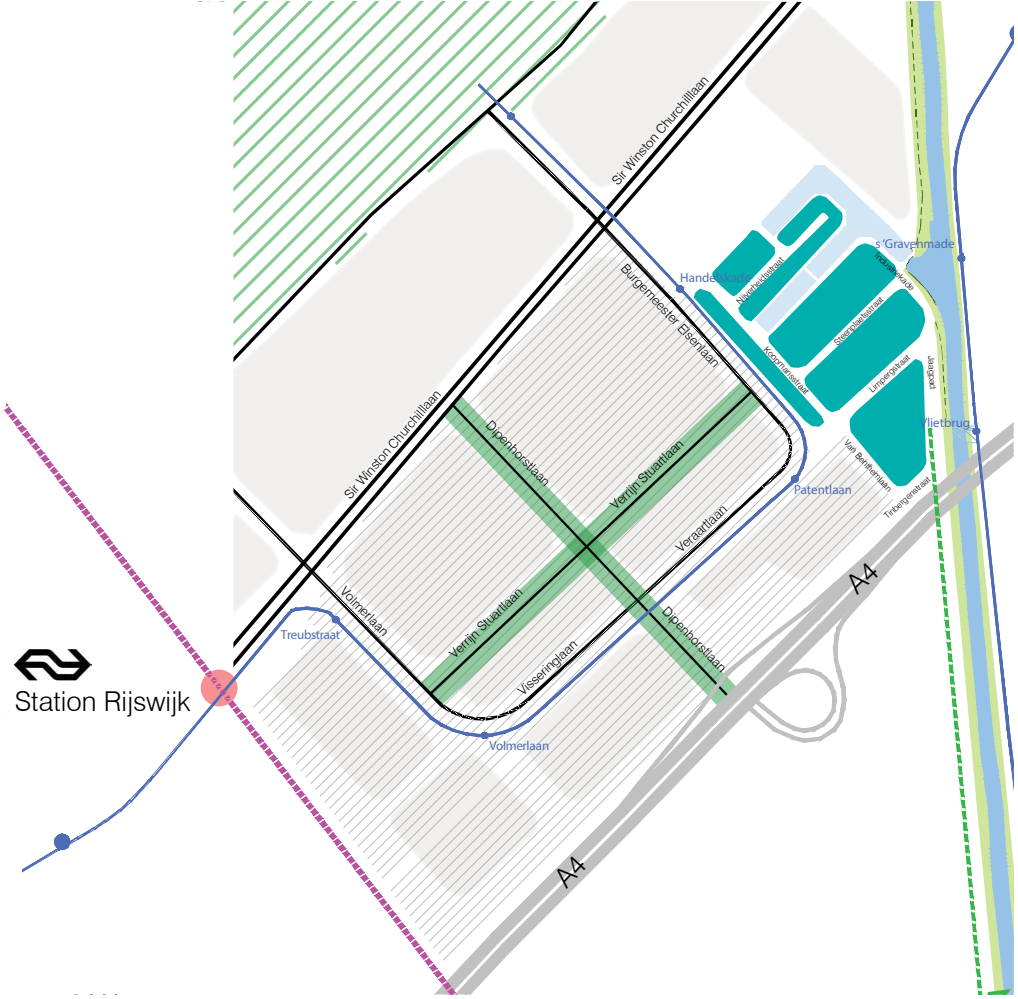
Binnen het plangebied komen diverse vormen van bedrijvigheid met verschillende milieucirkels voor. Het vigerende Bestemmingsplan uit 2014 staat bedrijvigheid klasse 3.2 toe met enkele uitzonderingen waar hoger is toegestaan.

De bereikbaarheid van het gebied is goed te noemen. De nabijheid van de A4 zorgt voor een goede autobereikbaarheid, zeker sinds in 2015 de verlengde A4 geopend, waardoor de bereikbaarheid in het scharnierpunt van de Randstad nog verder is verbeterd. Keerzijde van de goede autobereikbaarheid is de optredende congestie tijdens spitsuren.

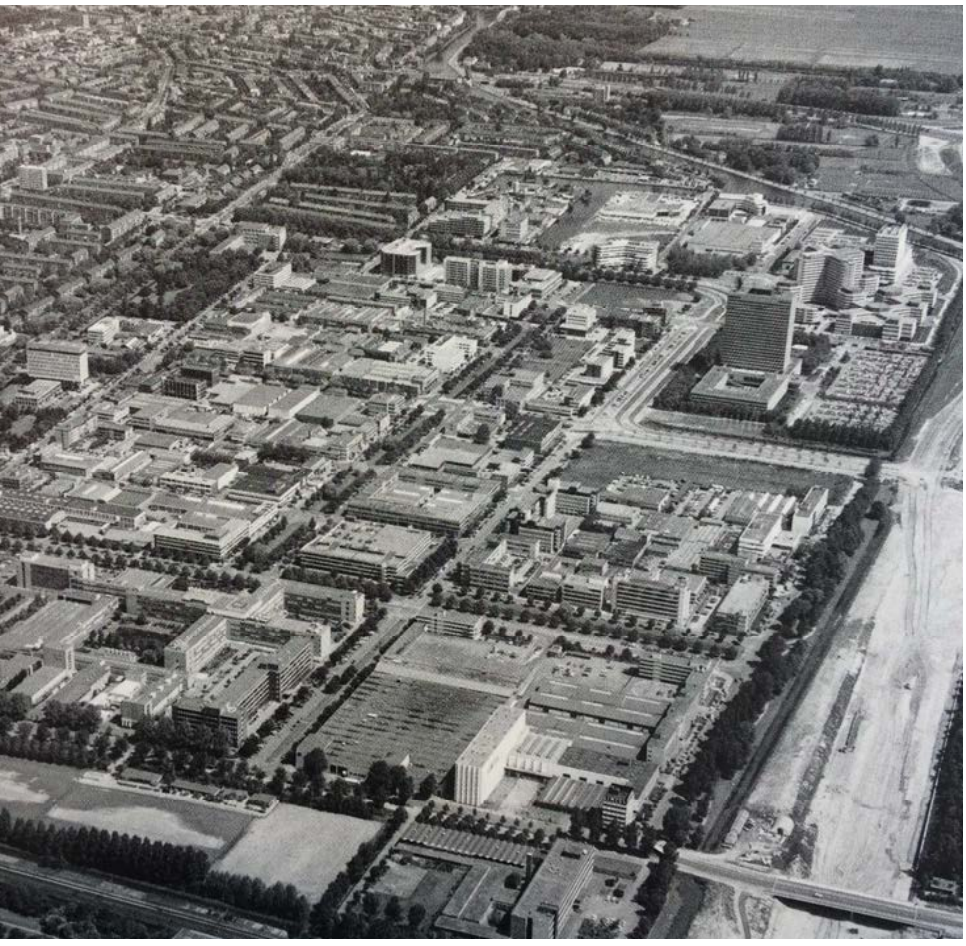
Daarnaast is het gebied goed ontsloten met het openbaar vervoer. Station Rijswijk ligt op ongeveer een kilometer en de tramhalte ‘Rijswijk, Handelskade’ van lijn 17 ligt aangrenzend aan het plangebied.
Ook is het gebied met de fiets goed bereikbaar, zowel vanuit het omliggende stedelijke gebied als vanuit de regio middels de routes langs de Vliet. Een aantal jaren geleden is de nieuwe fiets-/voetgangersbrug ‘De Oversteek’ over het Rijn-Schiekanaal gerealiseerd. Deze brug maakt deel uit van de regionale fietsstructuur.



AANLEG PLASPOELPODLER JAREN ‘50



ANALYSE PLANGEBIED, SCHAAL PLASPOELPOLDER



DE PLASPOELPOLDER IN DE EERSTE HELFT VAN DE JAREN 1980

Havenkwartier in de Plaspoelpolder

De Plaspoelpolder waar het Havenkwartier deel van uit maakt is het meest veelzijdige Business Park in de regio en tevens één van de grootste. Het gebied telt circa 400 bedrijven en biedt werk aan ongeveer 15.000 personen. De economische bedrijvigheid en de gunstige ligging maken de Plaspoelpolder tot een economisch belangrijk gebied en werkgelegenheidsmotor. Niet alleen voor de gemeente, maar voor de gehele Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH-regio). Het is ook één van de oudere bedrijventerreinen.

In het kader van een werkverschaffingsproject werd in de jaren '30 de eerste aanzet gegeven tot de aanleg van de Rijswijkse haven. De basis voor het 'echte' bedrijventerrein Plaspoelpolder werd gelegd in 1953. Tot 1960 vestigden meerdere ondernemingen zich op het bedrijventerrein. De komst van het onderzoeksinstituut van Shell werkte als katalysator: niet lang hierna volgden ondernemingen als Philips, Agfa, Martini Rosso, het European Patent Office, het ANP, het Rijksbedrijvencentrum en beveiligingsbedrijf Securitas. Daarmee groeide het gebied in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw uit tot één van de eerste grote bedrijventerreinen in zijn soort. Vanaf de tweede helft van de jaren '70 tot en met omstreeks 2006 hebben was er een sterke opkomst van het kantoorgebonden werken te zien.
Vele decennia aan historie zijn tastbaar en zichtbaar in het gebied, met variabele bouwstijlen, materialen en type gebouwen.

De Plaspoelpolder maakte op deze manier deel uit van de grootschalige naoorlogse groei van de gemeente Rijswijk en kan gezien worden als een symbool voor de Rijswijkse economische expansie van de laatste decennia. Dit businesspark welke oorspronkelijk was opgezet als 'schoon' bedrijventerrein, waar milieubelastende bedrijven niet werden toegelaten, is inmiddels uitgegroeid tot een veelzijdig businesspark. De Plaspoelpolder wordt bijvoorbeeld bevolkt door veel hoogwaardige bedrijven en kantoren en meer en meer is het een locatie waar kantoren functioneren naast industriële, handels- en transportbedrijven.

De ruimtelijke hoofdstructuur

Kenmerkend voor de Plaspoelpolder is een sterke ruimtelijke hoofdstructuur, waarbinnen diverse deelgebieden te onderscheiden zijn. De opzet is orthogonaal en opgebouwd uit een raamwerk van gedifferentieerde randen met een dynamisch middengebied. De randen profileren zich naar hun omgeving: een regionale en nationale uitstraling naar de A4, de spoorzone als verbinding met het stationsgebied, de verborgen kwaliteiten van de Haven en Delftse Vlietzone en de rand aan de Sir Winston Churchilllaan als overgangsgebied naar de woongebieden van Rijswijk.
Binnen deze 'omlijsting' ligt een structuur die bestaat uit een ringweg, in de vorm van een stadsstraat met openbaar-vervoersverbindingen. Deze stadstraat dient als gebiedsontsluiting voor de Plaspoelpolder en verbindt het gebied met de A4 en met de overige delen van Rijswijk. De percelen aan deze ontsluitingsstructuur onderscheiden zich van het achtergelegen middengebied door grotere kavelmaten, forsere bouwmassa en afwijkende geveloriëntatie. De ruimtelijke structuur van het centrale deel wordt versterkt door een groenblauw assenkruis van lanen en singels, dat het middengebied een sterke samenhang geeft.

Recente ontwikkelingen

Verschillende delen van de Plaspoelpolder zijn de afgelopen jaren al herontwikkeld en gemoderniseerd, of ze staan hiervoor in de planning. Recente ontwikkelingen illustreren en ondersteunen de kansen voor vernieuwing en transformatie. Beeldbepalend is de nieuwbouw van het EPO die in 2018 is gerealiseerd. Daarnaast biedt het aangekondigde vertrek van Shell kansen voor nieuwe initiatieven binnen de Plaspoelpolder. Verplaatsing van bedrijvigheid kan hiermee mogelijk worden gemaakt. De grote kantoren van Shell worden in de toekomst ofwel getransformeerd naar woningen of er worden bedrijfsverzamelgebouwen van gemaakt. Het convenant waarin Shell en de gemeente Rijswijk afspraken hebben vastgelegd biedt kansen voor organische verplaatsingen van bedrijven elders in de Plaspoelpolder.

Verder staan voor de komende jaren verschillende transities op de rol, voornamelijk initiatieven vanuit de markt. In het Havengebied zijn dat bijvoorbeeld de transformatie van een kantoorgebouw door Steenvlinder tot 62 kluskavel appartementen. Daarnaast is het deel van het Havengebied bij de landtong deels herontwikkeld, waarbij, in de vorm van Harbour Village, nieuwe flexibele en duurzame bedrijfsunits zijn gerealiseerd. De diverse transformatieplannen van bestaand vastgoed in het gebied zijn in de planvorming geïncorporeerd. Uitgangspunt is dat eventuele uitbreidingen en optoppingen van bestaande gebouwen zoveel mogelijk in lijn met dit toetsingskader worden uitgevoerd. Op deze manier is ook de herontwikkeling van het Sijthoffgebouw tot hotel door Statenproject Development als vaststaand gegeven in de plannen opgenomen.



ANALYSE PLANGEBIED, SCHAAL RIJSWIJK

Plaspoelpolder, onderdeel van het groene Rijswijk

De Plaspoelpolder is onlosmakelijk onderdeel van de ontwikkelingen die Rijswijk hebben gevormd tot wat het nu is. 'De afgelopen 50 jaar is het karakter van de gemeente Rijswijk drastisch veranderd. Vele eeuwen lang was Rijswijk een rustieke en lommerrijke dorpsgemeenschap, waar het merendeel van de bewoners zijn inkomen vergaarde in de agrarische sector. Door de verstedelijking is veel van het voormalig dorpskarakter verloren gegaan. Daarvoor kwam evenwel een nieuwe identiteit in de plaats: die van een moderne en voortdurend expanderende middelgrote gemeente. Hierbij kan gewezen worden op de vele grootschalige bouwprojecten die recent in Rijswijk tot stand zijn gebracht, vandaag de dag worden gerealiseerd of voor de nabije toekomst nog op stapel staan.' Aldus burgemeester Roscam Abbing in 'Geschiedenis van Rijswijk' (1997).

Na de tweede wereldoorlog was er sprake van woningnood en werd Rijswijk flink uitgebreid. Dit was niet alleen voor de Rijswijkse behoefte, maar was in het belang voor de gehele regio. Burgemeester A.Th. Bogaardt trad aan in 1950 en zorgde ervoor dat Rijswijk niet werd ingelijfd door de stad Den Haag, waar het woningtekort ook nijpend was. Hij ging ervan uit dat met een snelle groei van Rijswijk, de zelfstandigheid van de gemeente zeker gesteld kon worden. Onder zijn twintigjarig bestuur is een gedeelte van het oude dorp gesloopt en heeft er grootschalige nieuwbouw plaatsgevonden binnen, maar vooral buiten de historische kern van Rijswijk. Er werden 15.000 woningen gebouwd, waarmee het aantal inwoners verdubbelde tot ca. 54.000. Veel van deze wijken zijn gerealiseerd volgens de CIAM gedachte; het ideaal dat elke woning de beschikking moet hebben over licht, lucht en ruimte.

Op dit moment staat de stad aan de vooravond van grote ontwikkelingen. Met het behoud van het goede en groene karakter van Rijswijk zal de stad groeien (Rijswijk Buiten), transformeren en plaatselijk verdichten (omgeving In de Bogaard en Stationsgebied). De Plaspoelpolder in het algemeen en het Havenkwartier in het bijzonder kunnen een eigen bijdrage leveren de zich ontwikkelende stad.

RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN RIJSWIJK:

- Hiërarchisch stratenpatroon
- Stempelstructuur bouwblokken Iedere wijk een centrum met voorzieningen, gekoppeld aan openbaar
- groen en ontsluiting
- Openheid
- Groene zones
- Eerste hoogbouw van Rijswijk in Plaspoelpolder
- Hoogbouw langs hoofdwegen



KARAKTERISTIEKE BREDE EN GROENE WEGEN IN RIJSWIJK

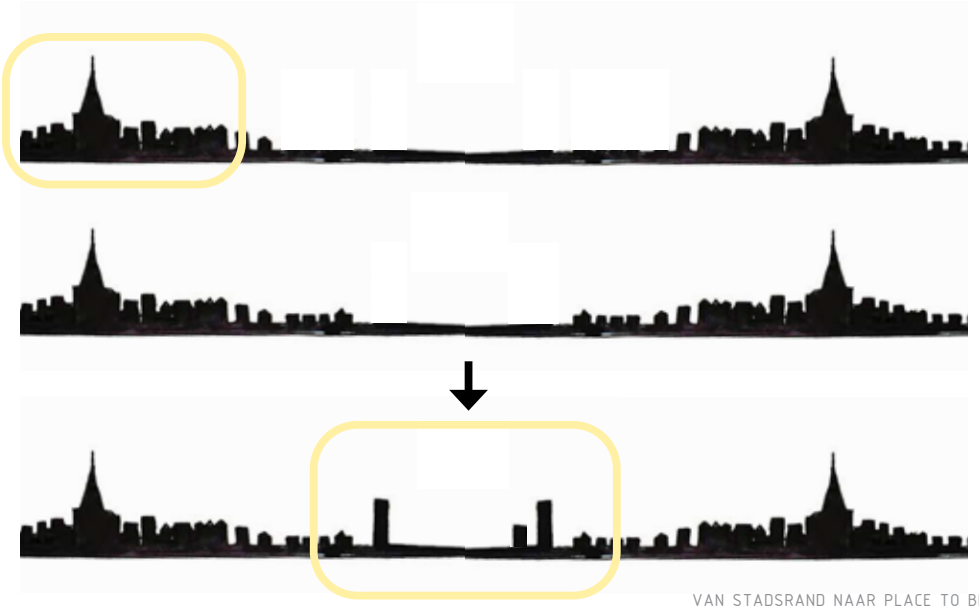
2

Ruimtelijke ambities

De ambitie is om het Havenkwartier door te ontwikkelen tot een aantrekkelijk gemengd en duurzaam stedelijk gebied. Goed ontsloten en goed verbonden met de omgeving, passend bij Rijswijk. Een plek waar werken, wonen en recreëren hand in hand gaan. Waar de buitenruimte een hoogwaardige uitstraling heeft die bijdraagt aan de samenhang van het gebied en die diversiteit mogelijk maakt. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten van deze ambitie vertaald op vier schaalniveaus; de regio, Rijswijk als geheel, de Plaspoelpolder en tenslotte op de schaal van het Havenkwartier zelf.







VAN STADSRAND NAAR PLACE TO BE

Ambitie 1
Nieuw ankerpunt in de regio

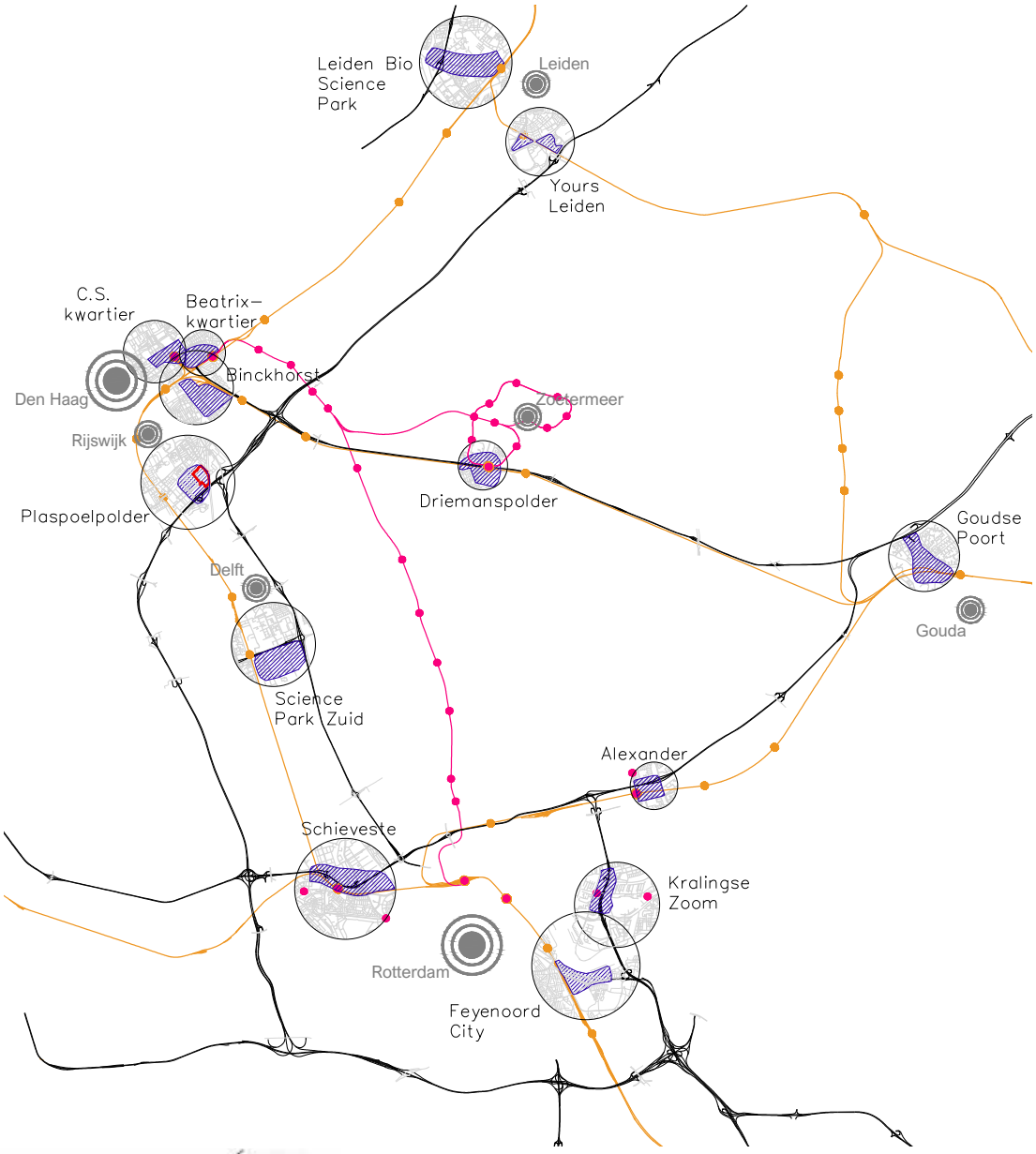
Het Havenkwartier ontwikkelt zich van een plek aan de rand van de stad naar een nieuw ankerpunt in de regio.

Voor de Metropoolregio Den Haag Rotterdam waarvan Rijswijk deel uitmaakt is een woningbouwopgave benoemd van 240.000 woningen tot 2030. Een groot deel van deze woningen zullen binnen het bestaande stedelijke gebied moeten worden gerealiseerd. Deels gebeurt dat op kleinere schaal door invullingen, transformatie van gebouwen, optoppen of verdichten. Deels gebeurt dat op grotere schaal, veelal in de vorm van gebiedstransformaties. In een steeds voller wordende Randstad komen plekken die door een combinatie van factoren het meest aantrekkelijk zijn voor transformatie en verdichting. Deze factoren zijn: gunstige (OV)bereikbaarheid; nabijheid van (centrum)voorzieningen; nabijheid van landschappelijke kwaliteit.

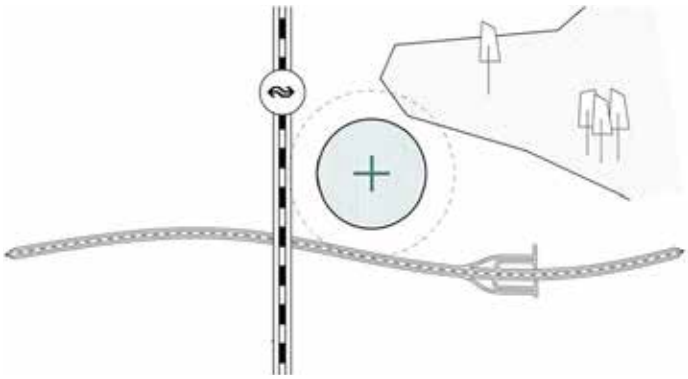
In de MRDH-regio zijn de Binckhorst in Den Haag, het stationsgebied in Delft en het Schiekwartier in Delft hiervan voorbeelden. Het levert een nieuwe vorm van stedelijkheid op. Niet het bekende centrum-stedelijke milieu, maar een verstedelijking op basis van een overlap van verschillende krachtenvelden en locatie-eigenschappen. De verdichting die ontstaat is niet alleen hiervan de resultante, maar ook een middel voor een gebied om zichzelf te positioneren en waarde te creëren. De concentratie van mensen en functies bouwt aan intrinsieke kwaliteiten. Een kritische massa dat een belangrijk aspect is bij het kunnen laten ontstaan van een ontwikkeling en vervolgens een elementair onderdeel is van een onderscheidend en bestendig stedelijk milieu. Niemandsland wordt place to be.

Het Havengebied Plaspoelpolder is zo'n gebied. Dicht bij snelweg, OV en voorzieningen en gelegen aan één van de oudste waterwegen van Holland. Aan al deze aspecten zal moeten worden gesleuteld wil een succesvolle transformatie tot stand komen. De negatieve invloed van de snelweg (geluid, congestie) zullen zo veel mogelijk geneutraliseerd dienen te worden. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van OV en voorzieningen zullen moeten worden verbeterd. De landschappelijke kwaliteit van met name het water zal moeten worden versterkt. Wanneer aan al deze knoppen wordt gedraaid kan het Havengebied succesvol transformeren tot aantrekkelijk woon- en werkgebied. Hierbij dienen de genoemde aspecten met elkaar in verband worden gebracht. Vooral de ligging aan de Vliet is een grote pré. De rand van de stad is immers het begin van het landschap. In een regio die steeds hectischer wordt is het kunnen ontsnappen aan de drukte, een uitloop vinden naar de ruimte middels een lange lijn in het landschap een geweldige kwaliteit. Een Hollandse kwaliteit.

Aan de andere kant zullen voldoende eigenstandige kwaliteiten ingebracht moeten worden. Beschutting, samenhang, geborgenheid zijn eigenschappen die passen bij een thuisgevoel. Een plek van waarde is een plek die geliefd is. Zo'n plek wordt gemaakt door een geheel van ruimte en gebouwen, waar functies en mensen samenkomen, bij elkaar passen en elkaar versterken. Op dezelfde manier als in de oude Hollandse steden daarin een balans werd gevonden zal ook in de nieuwe stedelijke gebieden een dergelijke samenhang gevonden dienen te worden. Sterker nog, het zou een streven moeten zijn om in het zo goed als aaneengesloten stedelijk gebied van de Randstad nieuwe ankerpunten te benoemen. Een houvast, strategisch gelegen tussen de oude kernen. Stedelijke hoogtepunten in een agglomeratie waar de marges steeds kleiner worden.



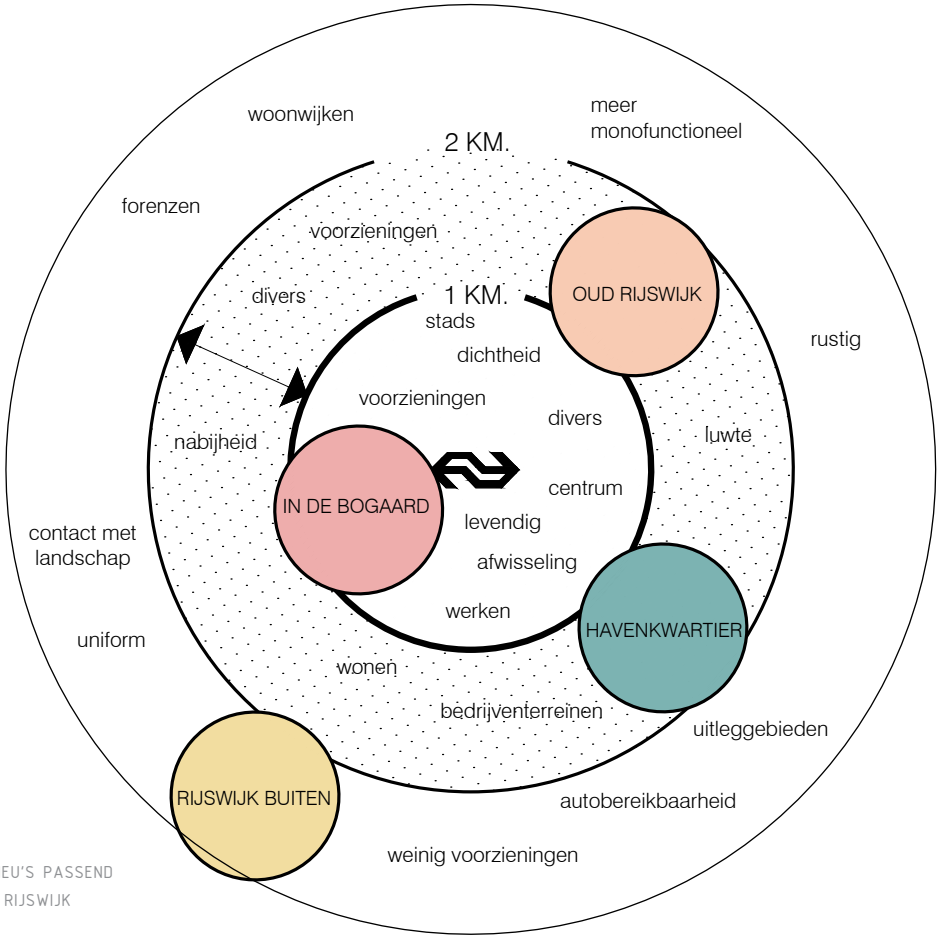
NIEUWE BRANDPUNTEN IN DE REGIO



NABIJHEID VAN LANDSCHAP, OV EN SNELWEG



HET HAVENKWARTIER VORMT SAMEN MET OUD RIJSWIJK, IN DE BOGAARD EN RIJSWIJK BUITEN
EEN VERDICHTING BINNEN DE WEELDERIG GROENE SFEER VAN RIJSWIJK



BIJZONDERE WOONMILIEU'S PASSEND
OP HUN PLEK BINNEN RIJSWIJK

IN DE BOGAARD
- CENTRUM STEDELIJK
- WINKELCENTRUM
- STADSHART
- BEREIKBAAR
- MODERN
- ...





OUD RIJSWIJK
- COMPACT
- KNUS
- DORPS
- VOORZIENINGEN
- VERBLIJFSKWALITEIT
- HISTORISCH
- ...



RIJSWIJK BUITEN
- PARKWIJK
- WONEN IN HET GROEN
- EENSGEZINSWONINGEN
- RECREATIE
- BEREIKBAAR
- ...



RIJSWIJK HAVEN
- WONEN EN WERKEN AAN HET WATER
- GEVARIEERD
- MODERN EN STEDELIJK
- LANDSCHAP
- RECREATIE
- BEREIKBAAR
- ...

Ambitie 2
Blauw accent in een groene stad

Met zijn waterrijke kwaliteiten voegt het Havenkwartier een blauw accent toe aan het groene Rijswijk.

Rijswijk wordt voor een groot deel gekenmerkt door groene eigenschappen. Dit komt enerzijds door de historische landgoederenzone en de stadsparkzone die samen een groot deel van Rijswijk beslaan en de stad ordenen. Anderzijds wordt het groene karakter extra versterkt door de grootschalige naoorlogse uitbreidingen waarin de duidelijke hiërarchische wegenstructuur met royale boombeplantingen kenmerkend zijn en de open bebouwing die veelal stempelsgewijs is toegepast. Het beeld dat door deze bouwwijze ontstaat is dat van een open en doorgaande groene wereld waarin gebouwen vrij en veelzijdig kunnen zijn.

Het is dit groene karakter van Rijswijk dat zeer wordt gewaardeerd door de bewoners. Ze willen dit graag behouden en versterken. Het is ook een punt waar Rijswijk zich in de metropoolregio mee onderscheidt. Het Rijswijkse groen is een meerwaarde voor de stad, de metropoolregio en hun inwoners. Dit kan de komende jaren verder worden versterkt met de komst van het Havenkwartier, een gemengd woonmilieu met bedrijvigheid en woningen aan het water. Hier kunnen de toekomstige bewoners profiteren van de aanwezigheid van water in al haar facetten, zoals; uitzicht, recreatie en fietsverbindingen via de Vliet naar Delft en Den Haag. Daarbij komt dat het concentreren van de verdichting op bepaalde plekken bijdraagt aan het ongestoorde behoud van het overgrote deel van de stad.

In Rijswijk zijn in de loop der jaren al veel verbeteringen en toevoegingen gerealiseerd zoals bijvoorbeeld het ondergronds brengen van het spoor, het verder versterken van het winkelcentrum In de Bogaard en de nieuwe parkachtige woonwijk Rijswijk Buiten die momenteel in ontwikkeling is. Rijswijk, van oorsprong een dorp is inmiddels uitgegroeid tot stad met meer dan 50.000 inwoners en heeft veel aantrekkelijke gezichten; het is dorp en stad, het is historisch en modern, het is druk en rustig, het is groen en (met de komst van het Havenkwartier) ...blauw.


fitnessdk



Ambitie 3
Verblijfskwaliteit in de Plaspoelpolder

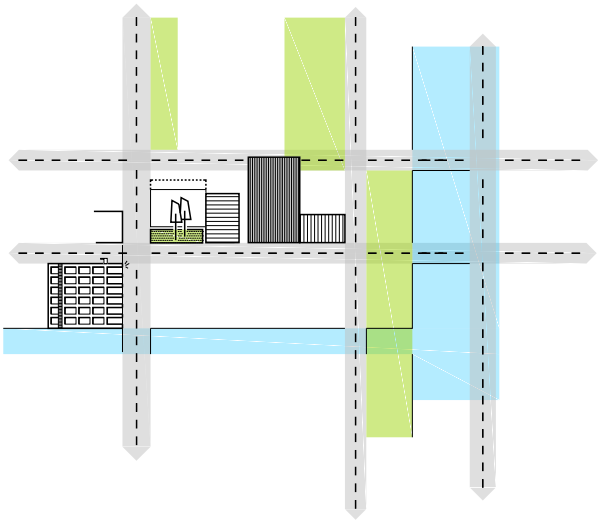
Het Havenkwartier is een verrijking van de Plaspoelpolder met kwalitatieve verblijfsruimte op strategische plekken aan het water.

De Toekomstvisie Plaspoelpolder voorziet in transformatie van delen van het bedrijventerrein. Dit geldt met name voor de oost-, de westzijde en de noordelijke rand van de Plaspoelpolder. Dat betekent niet dat deze ontkoppeld worden van de rest van de Plaspoelpolder of nog erger zich daartegen afzetten, maar het betekent dat deze gebieden elkaar aanvullen en versterken. Doel is te komen tot een veelkleurig werklandschap met ruimte voor werken, wonen, leren en recreëren.

Het accent aan de randen ligt op een zo hoog mogelijke verblijfskwaliteit. Het sluit aan bij een landelijke trend dat werken en wonen steeds meer hand in hand gaat. Dat betekent onder meer dat er zowel overdag als 's avonds en in het weekend levendigheid is, dat er een grote mate van (sociale) veiligheid is en dat er minder milieuhinder is. Wonen kan bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit, maar wel in de juiste opzet. In dit kader wordt het Havengebied als verblijfsgebied (verblijven aan het water) benoemd. De andere verblijfsgebieden zijn de gebieden meer richting het station.

Beide gebieden moeten de dragers worden van de Plaspoelpolder als het gaat om verblijfskwaliteit. Verblijven staat in deze gebieden centraal. Daarom worden de omgevingswaarden hierop gericht. Hier wordt dan ook een minder hoge milieubelasting toegestaan dan elders in de Plaspoelpolder. Op dit moment is echter, met name aan de zijde van de haven, een hoge milieucategorie bestemd in het bestemmingsplan. Ook is langs het water de aanduiding 'watergebonden bedrijvigheid' opgenomen in het provinciale Programma Ruimte. De gemeente is, tijdens de totstandkoming van de Toekomstvisie, met de provincie in gesprek gegaan om te kijken hoe deze aanduiding kan worden versoepeld of kan komen te vervallen. Inmiddels is de omvang van de aanduiding 'watergebonden bedrijvigheid' verkleind.





Ambitie 4
Een diverse stadswijk

Het Havenkwartier is een diverse stadwijk, met een goede mix tussen werken en wonen, gevarieerde woningbouw en werkgelegenheid in verschillende vormen van architectuur.

De ambitie is om het Havengebied, in samenhang met het geheel van de Plaspoelpolder, uit te laten groeien tot een gemengd en duurzaam stedelijk gebied. Goed ontsloten en goed verbonden met de omgeving. Een plek waar werken, wonen en recreëren hand in hand gaan. Waar de buitenruimte een hoogwaardige uitstraling heeft die bijdraagt aan de samenhang van het gebied en die diversiteit mogelijk maakt. Een wereld van verschil met de huidige situatie.

De diversiteit binnen het gebied wordt straks zichtbaar in programma, in architectuur en vorm en grootte van gebouwen. De verschillen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het Havenkwartier. Verschillende soorten bewoners, gebruikers en bezoekers brengen levendigheid met zich mee met als gevolg dat het gebied een aantrekkelijk deel van Rijswijk wordt. Tegelijk verliest het gebied zijn anonimiteit. Het gebied, het water, de straten en de bijzondere plekken worden benut en toegeëigend. Het Havenkwartier wordt een welkome plek en een thuis voor bewoners, bezoekers en gebruikers. Een sterke sociale cohesie speelt hierin een rol. Deze wordt versterkt door een goede mix van werken en wonen, maar ook door een gevarieerde programmering binnen de woningbouw. Appartementen, grondgebonden wonen, zelfbouw of turn key trekken alle verschillende groepen bewoners aan. De juiste balans hierin zorgt voor een bestendige kwaliteit, die samen met andere duurzame maatregelen ervoor zorgt dat ook op langere termijn de effecten van het Ruimtelijk Kader positief en hanteerbaar zijn.

Belangrijke aspecten hierin zijn de openbare ruimte en de manier waarop de gebouwen gericht zijn op de openbare ruimte. Gebouwen en ruimte zullen elkaar sterker moeten maken. Dit komt tot uitdrukking in een aantrekkelijke inrichting en een goede overgang tussen bebouwd en onbebouwd, zicht op de straat, goede plinten en door gebouwen die met hun positie, maat en schaal bijdragen aan een goed microklimaat en prettige stedelijkheid. Want dat is waar het uiteindelijk om draait. Verbondenheid met, en genegenheid voor een omgeving kent ook een tastbaar aspect. Een wereld van verschil wordt gemaakt met mooie architectuur en goede ruimtes met oog voor de geleding, materialen en details.

Gezien de aard van de planvorming wordt het Havenkwartier voller en meer divers en zal bovendien het gebied meer dan voorheen aansluiting zoeken bij de omgeving.

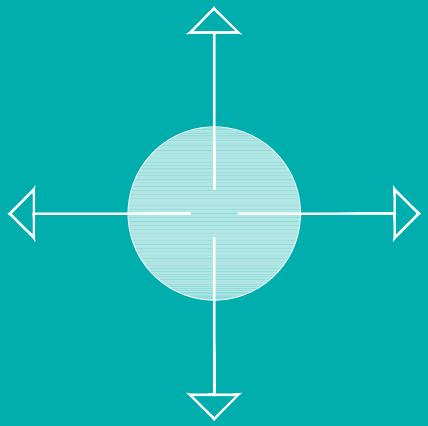
3

Duurzame planvorming

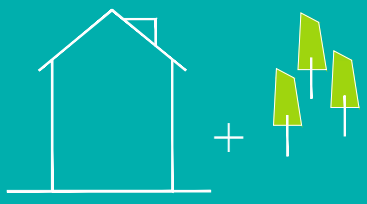
De ruimtelijke ambities uit het vorige hoofdstuk vertalen zich in principes voor duurzame transformatie. Samen vormen deze de basis voor een succesvolle ontwikkeling van Havenkwartier. De principes beslaan verschillende beleidsterreinen en gaan vaak ook verder dan het huidige beleid. Noodzakelijke stappen om te komen tot een toekomstbestendige ontwikkeling. Het Havenkwartier zal voorop gaan lopen in duurzaamheid, zichtbaar in mobiliteit, waterbeheer, circulair bouwen, biodiversiteit, energie en omgevingskwaliteit. Maar op meer terreinen worden vooruitstrevende principes gehanteerd zodat duurzaamheid gebruikt kan worden als een kapstok voor de transformatie van het Havenkwartier.



DIVERSITEIT



VERBONDEN MET CONTEXT



STAD EN NATUUR

In het Havenkwartier zullen gebruikelijke standaarden op het gebied van duurzaamheid worden toegepast, zoals gasloos bouwen, EPC=0, nul-op-de-meter, etc. Daarnaast sluiten de ontwikkelingen aan op de ambities uit de gemeentelijke Woonvisie en de Toekomstvisie 2030. Een duurzame leefomgeving, duurzame Rijswijkse woningen met een gezond leefklimaat en meer flexibiliteit in de bestaande voorraad, transformatie en nieuwbouw zijn hierbij de duurzame targets.

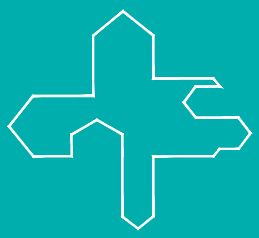
Voor de transformatie van het Havengebied wordt voorgesteld nog een stap verder te gaan door duurzaamheid in alle aspecten van planvorming te verweven; tijdloos, tastbaar en zichtbaar.

Duurzaamheid gaat niet over abstracte begrippen of kwantitatieve doelstellingen, maar om een onderliggende mindset, direct ten goede komend aan de beleving en het gebruik van het gebied, nu en in de toekomst. Het Havenkwartier is daarmee trendsettend door niet alleen het onderwerp met de mond te belijden, maar duurzame keuzes deel uit te laten maken van het leven van alledag.

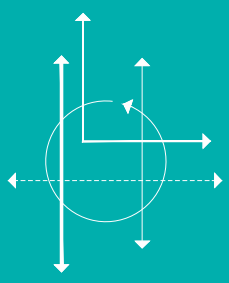
Dit Ruimtelijk Kader vertaalt de gewenste duurzame ontwikkeling van het gebied in zeven beginselen:

1. diversiteit
2. verbondenheid met de omgeving
3. samengaan van stad en natuur
4. flexibiliteit
5. slimme systemen
6. buitenruimte als bindmiddel
7. mensen maken het gebied

De beginselen zijn bedoeld als inspirerend richtsnoer voor iedereen die in de komende decennia betrokken is bij de planvorming.



Flexibel



Slimme systemen



Buitenruimte als bindmiddel



Mensen maken het Havenkwartier

3.1 Het Havenkwartier is divers

Diversiteit geldt als een bepalend kenmerk van robuuste ecologische, sociale en economische systemen. Door op ieder terrein diversiteit te waarderen als verrijking en aan te moedigen, zal het Havenkwartier beter gedijen. Deze variatie geldt zowel binnen het gebied zelf, als ook voor het onderscheidend vermogen van het gebied binnen het Rijswijkse palet aan woon- en werkgebieden.

Behoud van bedrijvigheid draagt bij aan gemengde stedelijkheid

Het havengebied is op dit moment sec een bedrijventerrein. Het hele spectrum van laagwaardige bedrijvigheid tot kantoren komt in het gebied voor. Een deel hiervan staat leeg. Een schatting is dat ongeveer 20% van de gebouwen in de Plaspoelpolder op dit moment leeg staat. In totaal bestaat het areaal uit ongeveer 125.000m² BVO gebouwen. Van dit metrage is ongeveer 42.000m² BVO kantoren, 34.000m² BVO bedrijfsgebonden kantoorruimte en 45.000m² BVO bedrijfsruimte.





Bij de transformatie van het gebied wordt uitgegaan van het behoud van de bedrijfsruimte en bedrijfsgebonden kantoorruimte die actief in gebruik is volgens de oorspronkelijke functie. Deze vierkante meters kunnen één op één worden behouden of volgens het nieuw voor oud principe. In geval van nieuwbouw zal voldoende ruimte in het nieuw te bouwen programma worden gemaakt zodat het eerdergenoemde metrages blijft behouden. Bedrijvigheid kan een plek krijgen in de verhoogde plint, maar ook op verdiepingen in bedrijfsverzamelgebouwen. In lijn met de gemeentelijke ambitie wordt gestreefd naar het huisvesten van bestaande en nieuwe soorten bedrijvigheid (MKB).

Toevoegen van een mix aan wonen

De transformatie van het Havengebied naar een gemengd stedelijk gebied gaat



gepaard met verdichting en het toevoegen van een groot aantal woningen. Stedelijkheid begint immers bij wonen. Woningen die passen bij de eigenschappen van de omgeving, inclusief de bestaande en nieuwe bedrijvigheid. Vertrekpunt voor de woningbouwprogrammering van het Havengebied is daarom niet een doelgroepenbenadering, maar veel meer een natuurlijke mix van bewoners op basis van de omgevingskwaliteit. De nautische kwaliteiten van het gebied, de ligging en het gemengde karakter kunnen immers aantrekkelijk zijn voor zowel starters, ouderen als bakfietsgezinnen. Juist deze mix is weer een meerwaarde op zich. Doel



zal daarom zijn om verschillende woningtypes (groot en klein, hoog en laag) te realiseren al naar gelang de locatie in het Havenkwartier.

Het Havengebied biedt grosso modo ruimte aan drie of vier keer zoveel BVO: van 120.000m² BVO nu naar 360.000m² – 400.000m² BVO aan het einde van de transformatie. In dit meerjaren perspectief kunnen, met behoud van de bedrijvigheid de komende jaren 2.000 – 2.500 woningen worden gebouwd. In veel gevallen zijn dit appartementen in allerlei soorten en maten. Het is echter wenselijk om ook grondgebonden





stadswoningen (mogelijk in zelfbouw) te realiseren. Vooral de randen langs de insteekhavens gelegen tegenover de Prunuskade lenen zich hier uitstekend voor. Om binnen het organisch proces van ontwikkeling variatie te garande-



ren is het van belang dat niet alleen op gebiedsniveau maar ook per project woningdiversiteit wordt gerealiseerd. Dit zou kunnen door een verdeling te maken in woninggroottes of in prijs, of door bijvoorbeeld een percentage te benoemen als betaalbare huur. De door gemeente Rijswijk beoogde programmatische verdeling komt verder aan bod in de bijlage van het ontwikkelkader Havenkwartier.

Variatie in gebouwen

Hoog en laag, nieuw en oud. Straks kan het in het Havenkwartier allemaal naast elkaar bestaan. Niet omdat alles maar moet kunnen, maar juist omdat verschillen elkaar versterken. Binnen de kaders van planvorming zal diversiteit worden toegejuicht of zelfs worden opgezocht. Variatie in hoge en lage bebouwing wordt gezien als een meerwaarde. Lage bebouwing (3-4 verdiepingen) zorgt voor ogen op de straat en een ontspannen woonmilieu. Door ook hoger te bouwen kan extra openbare ruimte worden gecreëerd en worden voorzien in een vrijere woonkwaliteit. Een zorgvuldige inpassing van hoog en laag komt het microklimaat in het gebied ten goede, brengt variatie en biedt oriëntatie. Ruimtelijk gezien zal in bouwhoogte een geleidelijke overgang worden gemaakt tussen de laagbouw van het wonen en de aanleidingen tot hoogbouw, bijvoorbeeld langs de Elsenlaan, de A4 (etalage zone) en in de vorm van stedelijke accenten.













3.2 Het Havenkwartier is verbonden met zijn context

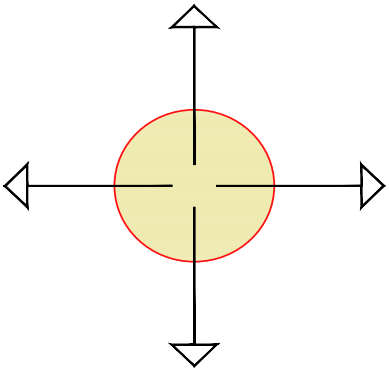
Context geeft iets zijn echte betekenis. Daarom alleen al is het wenselijk het Havenkwartier zich te laten verhouden tot zijn omgeving, ter versterking en verankering van de identiteit. Het gebied zal vanuit eigen kracht en tot wederzijds voordeel zich verhouden tot de omliggende buurten en regionale structuren waar het deel van uit maakt.

Van niemandsland naar place to be
Het Havenkwartier is goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Via de Burgemeester Elsenlaan is de A4 onder handbereik. Via tramlijn 17 is het gebied verbonden met het station en met Den Haag en Wateringen. Met de bus zijn Delft, Zoetermeer en Den Haag bereikbaar. Ook zou de verbinding met Delft en Den Haag over water een mogelijke rol kunnen spelen.

Stukje in een grotere puzzel
Ook speelt het Havenkwartier een rol in de interne verbindingen binnen Rijswijk. Ambitie is de interne ordening zodanig te maken dat het gebied niet langer een sta in de weg is voor lokale en regionale verbindingen. Praktisch gezien betekent dit het realiseren van ruimtelijke verbindingen en het maken van logische routes. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen auto's, fietsers en voetgangers. De dominantie van de auto zal hierbij worden teruggebracht, waardoor veel meer dan nu het geval is fietsers en voetgangers een eigen plek krijgen in het gebied. Daarnaast zal bijzondere aandacht worden gegeven aan de sociale veiligheid. Bepaalde plekken zijn op dit moment kritisch. De inpassing van routes in samenhang met (nieuwe) gebouwen zijn leidend om dit probleem op te lossen.

Programmatische overgangen
Ook in ruimtelijk en functioneel opzicht zoekt het Havenkwartier aansluiting met de omgeving. Zo betekent het realiseren van een gemengd stedelijk milieu letterlijk een overgang tussen de bedrijvigheid in het hart van de Plaspoelpolder en het woongebied ten noorden van de havenbekkens.

Rijswijk wordt zichtbaar
Het doortrekken van de A4 enige jaren geleden heeft ervoor gezorgd dat Rijswijk veel meer dan voorheen in beeld is gekomen. Met de bouw van EPO wordt bovendien een herkenbare landmark gerealiseerd die nu al een beeldmerk voor de stad is. De ontwikkeling van het Havengebied maakt het mogelijk om ook het wonen een gezicht te geven aan de snelweg. De hogere gebouwen die in het Havenkwartier komen zullen daarom ook op hun uitstraling naar buiten worden ontwikkeld en daarmee positief bijdragen aan de beeldvorming van Rijswijk.

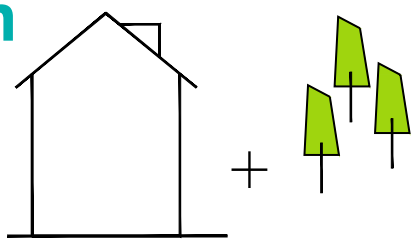


Het Havenkwartier in beweging Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder





3.3 Verbanden tussen stad en natuur



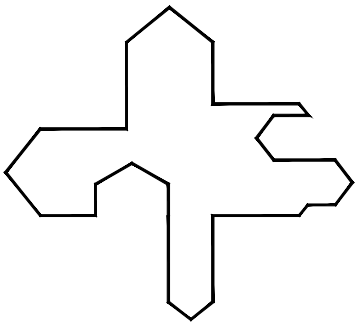
Om het gebied waardevol te maken, is het goed te streven naar unieke en bestendige combinaties van het stedelijke en het natuurlijke weefsel, en naar een verhoogd besef van de menselijke verbondenheid met de natuur. Het is één van de bijzonderheden van Rijswijk en kan in het Havenkwartier op een eigen manier worden uitgewerkt.

Place making met blauw en groen
Het is de ambitie van het Ruimtelijk Kader om de buitenruimte zo groen en waterrijk te maken als mogelijk. Water als structurerend element en groen als echte 'plekkenmaker'. Daarbij wordt geprobeerd de hoeveelheid verharding te minimaliseren en bij te dragen aan een aangenaam microklimaat. Ook wordt de buitenruimte en ondergrondse ruimte benut voor het oppervlakkig bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Water is van ons allemaal
Het belang van water is voor de planontwikkeling niet te onderschatten. Op het punt van beeldvorming (haven!), omgevingskwaliteit en stedelijke bestendigheid speelt water een grote rol. Ook voor water als plek van activiteiten zijn er volop kansen. Om deze redenen wordt water in het Ruimtelijk Kader van het Havenkwartier op meerdere manieren ingezet:

- De structuur van water kan worden uitgebreid. Dwars op de bestaande insteekhavens wordt een ruimtelijke doorsteek voorgesteld. Mogelijk kan hier een watergang worden ingepast waardoor het systeem van water meer een netwerk (doorstroming) wordt, er meer waterkanten (aantrekkelijke adressen) worden gemaakt en er meer mogelijkheden ontstaan regenwater in het gebied op te vangen.
- Regenwater wordt in het gebied geborgen. De toevoeging van verharding in het plangebied zal gecompenseerd worden met een uitbreiding met 15% van het oppervlaktewater. Deze vorm van retentie kan worden uitgebreid met water maatregelen in de openbare ruimte, zoals waterberging onder de verharding of open goten die vertraagd afstromen in de havenbekkens. Ook groene daken zijn een optie waarbij HWA wordt opgevangen voor daktuinen.
- Water wordt geactiveerd. De havenbekkens in het plangebied bieden ruimt aan allerlei tijdelijke en permanente activiteiten. Waterrecreatie kan worden mogelijk gemaakt door het realiseren van een jachthaven, maar ook door het toevoegen van drijvende of staande verblijfsplekken in de koppen van de havenbekkens.
- Het ontwerp van watergerelateerde elementen in de buitenruimte. Voorgesteld wordt kades, bruggen, duikers, steigers, overstorten, etc. zodanig te ontwerpen dat een toegevoegde beeldtaal ontstaat die bijdraagt aan het nautische karakter van het Havenkwartier.

3.4 Het Havenkwartier is flexibel



Om de organische planvorming mogelijk te maken, is een ruime mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid nodig. Voorbereid te zijn op verandering en blijvend innoveren biedt onvoorspelbare kansen voor gebouwen, functies en plekken, ook voor toekomstige generaties. Het creëren van mogelijkheden, maar ook het verminderen van de beperkingen spelen hierbij een rol.

Milieuzonering, omgaan met beperkingen

Oorspronkelijk is de Plaspoelpolder gebouwd voor bedrijven die overlast veroorzaakten in woonomgevingen. Hier konden ze ongehinderd functioneren zonder overlast te veroorzaken.
Nu er ook woningen en andere functies gerealiseerd worden in het Havengbied dreigt wederom het risico van overlast in de vorm van bijvoorbeeld geluidsoverlast van activiteiten door bedrijven. Wenselijk is daarom het verkleinen of verplaatsen van milieucirkels. Het gemengd stedelijk karakter van het Havenkwartier staat overigens een rauw randje toe. Wonen in een gemengd gebied betekent wonen tussen de dynamiek van bedrijvigheid. Wonen wordt mogelijk door het treffen van voorzieningen die overlast beperken voor nieuwe initiatieven. Zittende bedrijven zullen niet worden verplicht voorzieningen te treffen. Medewerking verlenen aan is wenselijk, echter niet dwingend. Uitbreiding naar zwaardere milieucategorieën dient echter wel vermeden te worden.

De strategie die hiervoor gevolgd zou kunnen worden is ten eerste het maken van een inventarisatie van overlastgevende bedrijven in de Plaspoelpolder.

Dit zou kunnen gaan om bedrijven met een milieucirkel, bedrijven die veel activiteiten genereren zoals bijvoorbeeld laden en lossen of andere vormen van overlast zoals geluid. Ten tweede kan voor overlastgevende bedrijven een uitplaatsing overwogen worden naar het centrale deel van de Plaspoelpolder. Mogelijk middels de kavels die in het bezit zijn van het Industrieschap.

Daarnaast kunnen door strengere milieueisen en een betere handhaving hierop de zittende bedrijven mogelijk ook worden verzocht aanpassingen te doen waardoor zij kunnen blijven, terwijl tegelijkertijd wonen mogelijk wordt gemaakt. Het mogelijk maken van een menging van woningen en bedrijfsruimte in hetzelfde gebouw door bouwtechnische ingrepen kan een oplossing zijn. Ook kunnen afspraken gemaakt worden met betrekking tot laad- en lostijden van containers zoals bijvoorbeeld is gebeurd bij de containeropslag in de directe nabijheid van de Hofmeesters.

Flexibele gebouwen

Gebouwen zijn vaak letterlijk in beton gegoten. Wanneer bij aanvang al de toekomstige aanpasbaarheid wordt meegenomen vergroot dat enorm de levensverwachting van gebouwen. Dat is niet alleen aantrekkelijk voor de gebouwen en de gebouweigenaren, maar is ook positief voor het gebied als geheel. De aanpasbaarheid van de gebouwen of delen van gebouwen houdt het Havengebied ook in de toekomst meer vitaal. Middelen hiertoe zijn een extra hoge plint van 8 meter, flexibel indeelbare plattegronden, mogelijkheden tot samenvoegen van twee kleinere woningen, etc. Ook kan een parkeergarage bijvoorbeeld veranderen in werkunits wanneer er op voorhand bouwkundig rekening mee is gehouden.

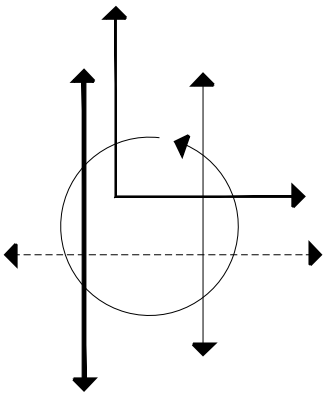
Robuust raamwerk met flexibele invullingen

De planvorm die voor het Havenkwartier wordt gekozen past bij de gewenste organische ontwikkeling. Geen blauwdrukplanning, maar een raamwerkplanning met flexibele invulling. Het raamwerk bestaat uit de openbare ruimte en wordt helder en robuust vormgegeven. Deze bestaat uit de straten in het gebied, het water en het groen. Het raamwerk volgt in belangrijke mate de huidige openbare ruimte om een gefaseerde onwikkeling mogelijk te kunnen maken. Het negatief van het raamwerk; de bouwvelden zijn flexibel van opzet. Dit betekent zoals gezegd dat gefaseerde en organische ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, maar ook dat invullingen op termijn transformeerbaar dienen te zijn. Verschillende functies en gebouwen kunnen naast elkaar bestaan, of los van elkaar ontstaan, juist vanwege de relatieve autonomie van het raamwerk en de bouwvelden.



Het Havenkwartier in beweging Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder

3.5 Slimme en gezonde systemen voor het Havenkwartier



Om de stad te verduurzamen, zullen in stedelijke systemen intelligente oplossingen moeten worden gezocht, zoals een smart grid, waarbij onderlinge afhankelijkheid van ecologische, sociale en economische gezondheid op ieder schaalniveau een rol speelt. De verbanden die zo ontstaan maken het Havenkwartier bovendien efficiënter en weerbaarder.

Water en klimaatbestendigheid

Eerder is de betekenis van het water voor het Havenkwartier al geduid. Door het water ook als een systeem te benaderen wordt het nog breder getrokken. Het watersysteem wordt in het Havenkwartier een integraal aspect die de verschillende initiatieven met elkaar verbindt. Het Havenkwartier wordt klimaatbestendiger door het toevoegen van oppervlaktewater, door hemelwater oppervlakkig te verzamelen en vertraagd af te voeren.

Ook wordt de klimaatbestendigheid versterkt door streven naar natuurinclusief bouwen en de implementatie van ecologische structuren als een geheel systeem om de huidige biodiversiteit te behouden en te versterken.

Sturen op duurzame mobiliteit

Iedereen wil van A naar B en doet dat het liefst op de eenvoudigste manier. Stedenbouwkundig gezien vaak gereduceerd tot een vraagstuk van bereikbaarheid en parkeren. We willen het parkeren niet als eigenstandig thema maar als onderdeel van het mobiliteitsvraagstuk beschouwen. Sturen op mobiliteit dus. Het Havenkwartier is straks wellicht een hoog stedelijk gebied, maar geen centrumgebied. De behoefte tot verplaatsing kan daarom best groot zijn en anders van vorm dan in meer traditionele stedelijke omgevingen.

Doel van de planvorming is om op een intelligente flexibele manier vervoer voor de bewoners aan te bieden (deelauto's, smart mobility, etc.). Resultaat zou zijn dat het autobezit zal dalen en de parkeerbehoefte lager is dan de huidige norm.

Uitgangspunten die worden gehanteerd in het Ruimtelijk Kader:

- parkeernormering op basis van 'kentallen van Rijswijks autobezit' uit 2018
- parkeren voor de bedrijven volgens gemeentelijke norm
- parkeren (incl. zo veel mogelijk bezoekersparkeren) op eigen terrein
- toepassen van deelvoertuigen kan reden zijn tot verlagen van parkeernorm

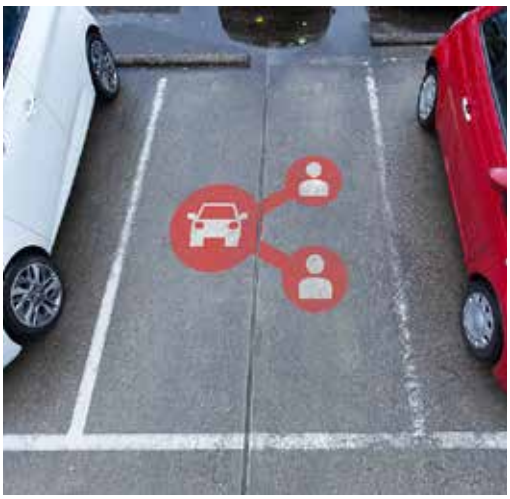
Bovendien zullen de gerealiseerde gebouwde parkeervoorzieningen transformeerbaar moeten zijn (verdiepingshoogte, bereikbaarheid, opdeelbaarheid zijn dan van belang). Ook is het mogelijk reserveringen op te nemen voor in de toekomst te bouwen parkeervoorzieningen.

Aangezien het gebied zal transformeren tot een gemengd stedelijk mileu zijn er mogelijkheden om dubbelgebruik van parkeren toe te passen. Parkeerplaatsen die overdag voor werknemers nodig zijn kunnen 's avonds en in het weekend toegerekend kunnen worden aan de bewoners en hun bezoekers. Het is de ambitie van het Ruimtelijk Kader het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken om zo bij te dragen aan de aantrekkelijkheid en het verblijfskarakter van het Havenkwartier.

Op het vlak van mobiliteit zal het gebruik van openbaar vervoer en de fiets gestimuleerd worden. Dit kan door terughou-

METHODES VOOR HET VERLAGEN VAN DE PARKEERDRUK:

- Deelauto's
- Parkeernorm o.b.v. 'Kentallen Rijswijks Autobezit' 2018
- Parkeerplaatsen woningen op eigen terrein
- Vergunningregeling
- Meegroeiende gebouwde parkeervoorziening
- Automatiseringssysteem zoals een parkeerapp (waar vrije parkeerplaatsen in gebied uit blijkt)
- Dubbelgebruik
- Faciliteiten OV, fiets, e.d.



dend met het aantal parkeerplaatsen per woning om te gaan, maar bijvoorbeeld ook door met de juiste ordening van het gebied uit te nodigen tot alternatieven voor de auto (aantrekkelijke fietsroutes, goede bereikbaarheid van de tramhalte). Deze verschillende maatregelen op het gebied van mobiliteit passen in de ambities van de gemeente Rijswijk, dat meedoet met een aantal andere gemeenten aan het National Smart City Living Lab. Dit is een intergemeentelijk programma, waarmee kennis en ervaring op het actuele thema Smart Cities wordt gedeeld en toespassingen kunnen worden opgeschaald.



LOGISTIEKE BEREIKBAARHEID

De oorsprong van het gebied als bedrijventerrein maakt dat de straten breed zijn en de bochtstralen ruim. Het gebied kan alle vormen van transport aan. Door het handhaven van de wegen, zij het iets versmald, kan de bedrijvigheid ook in de toekomst blijven functioneren. De woningbouw en de andere functies in het gebied takken aan op dit 'systeem'. Alle gebouwen hebben een voordeur aan de bestaande of aan nieuw aan te leggen straten. Voor hoogbouw geldt dat een relatief grote logistieke druk ontstaat op de plint, zowel de toegang, het parkeren en de afvalstromen vinden hier plaats. Het is daarom gewenst hiervoor goede oplossingen te bedenken die niet ten koste gaan van de aantrekkelijkheid van het gebouw naar de straat. Met name voor de afvalinzameling zullen oplossingen moeten worden bedacht die voor het hele gebied kunnen functioneren.

3.6 De openbare ruimte als bindmiddel



Alle goede bedoelingen van een stedenbouwkundig plan zijn afleesbaar op straat. Zoals je een schilderij bekijkt door ervoor te gaan staan, een sculptuur door het van alle kanten te bekijken, zo wordt de stad beleefd bewegend door de straten. De inrichting, begrenzingen en het gebruik van de openbare ruimte is de uiteindelijke weerslag van de planvorming en vormt het aantrekkelijke karakter van het gebied.

De inrichting van de openbare ruimte

Het gemengde karakter van het toekomstige gebied met wonen naast werken, oud vermengd met nieuw, vraagt om een daadwerkelijk openbaar karakter van de omgeving. Andersom gezegd; een inrichting die teveel zou kleuren naar één bepaalde functie heeft de neiging ander gebruik uit te sluiten. Voor het welslagen van de transformatie van het Havengebied zal de buitenruimte daadwerkelijk openbaar moeten zijn; open, overzichtelijk, multifunctioneel, waarbij verplaatsen en verblijven met elkaar in balans zijn.

De inrichting van de buitenruimte is daarom een cruciale factor bij de transformatie van het gebied. Het karakter en de kwaliteit van de buitenruimte bepaalt in hoge mate de mogelijkheden tot gebruik. Ook minder meetbare begrippen als sociale veiligheid en een aangenaam microklimaat zijn sturend bij de inrichting. Verschillende middelen kunnen worden ingezet om dit te bereiken. Zo zal worden gewerkt met overzichtelijke lange lijnen, het sturen op 'eigenaarschap' van en betrokkenheid op de openbare ruimte en het op elkaar afstemmen van gebouwen en het gewenste gebruik van de openbare ruimte.

Daarbij is het de uitdrukkelijke bedoeling aan te sluiten bij het palet van gemeentelijke inrichtingselementen. Dat is praktisch en goedkoop in uitvoering en beheer, en het zorgt voor een natuurlijke aansluiting van het Havengebied op de omgeving. Bijkomend voordeel van een basismaterialenset is dat verbijzonderingen in de inrichting, zoals een pleintje of een plantsoen er beter uitspringen.

Gebouwen staan ten dienste van de openbare ruimte

De bouwhoogtes in het Havenkwartier reageren op de omstandigheden en de context. Hoogbouw wordt daarbij niet gezien als een bedreiging maar als een kans. Een kans om een levendig en gemengd stedelijk gebied te maken. Een kans om het gebied zichtbaar te maken en in te passen in de grotere omgeving. Een kans om woningen te maken die elders in de stad niet overal mogelijk zijn. Een kans om een hernieuwde stedenbouwkundige balans te vinden als antwoord op de (hoog)bouw van het EPO. In de praktijk betekent het dat hogere gebouwen evident een meerwaarde moet opleveren in de vorm van ordening of ruimte om maaiveld. In de etalagezone langs de A4 geldt een grotere vrijheid in hoogte.

Speciale aandacht zal uitgaan naar de aanhechting van de hoogbouw op maaiveld. Het openbare straatleven is een cruciale factor in het welslagen van de ambities voor het Havengebied. Daarom zijn actieve plinten, goede hoeken, mooie entrees en het voorzien in een logistieke zijde voor de gebouwen randvoorwaardelijk voor het realiseren van hogere gebouwen. Tenslotte geldt vanuit de duurzaamheidsambities voor het gebied dat een goed microklimaat gewenst is. De mogelijke hinder van hoogbouw (schaduw, wind, etc.) zullen in elk individueel geval worden onderzocht en beoordeeld.



Het Havenkwartier in beweging Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder



3.7 Mensen maken het Havenkwartier



Vanuit het besef dat mensen de stad draait om mensen, en dat zijn de blijvende kracht zijn in het maken, behouden en verduurzamen van de stad, zal gezocht worden naar ruimte en plekken om aan te sluiten bij hun wensen en mogelijkheden. Dit geldt voor de huidige en toekomstige gebruikers en bewoners van het Havenkwartier, maar ook voor de diegenen die direct of indirect zijn betrokken bij de planvorming

Betrokkenheid nu en straks

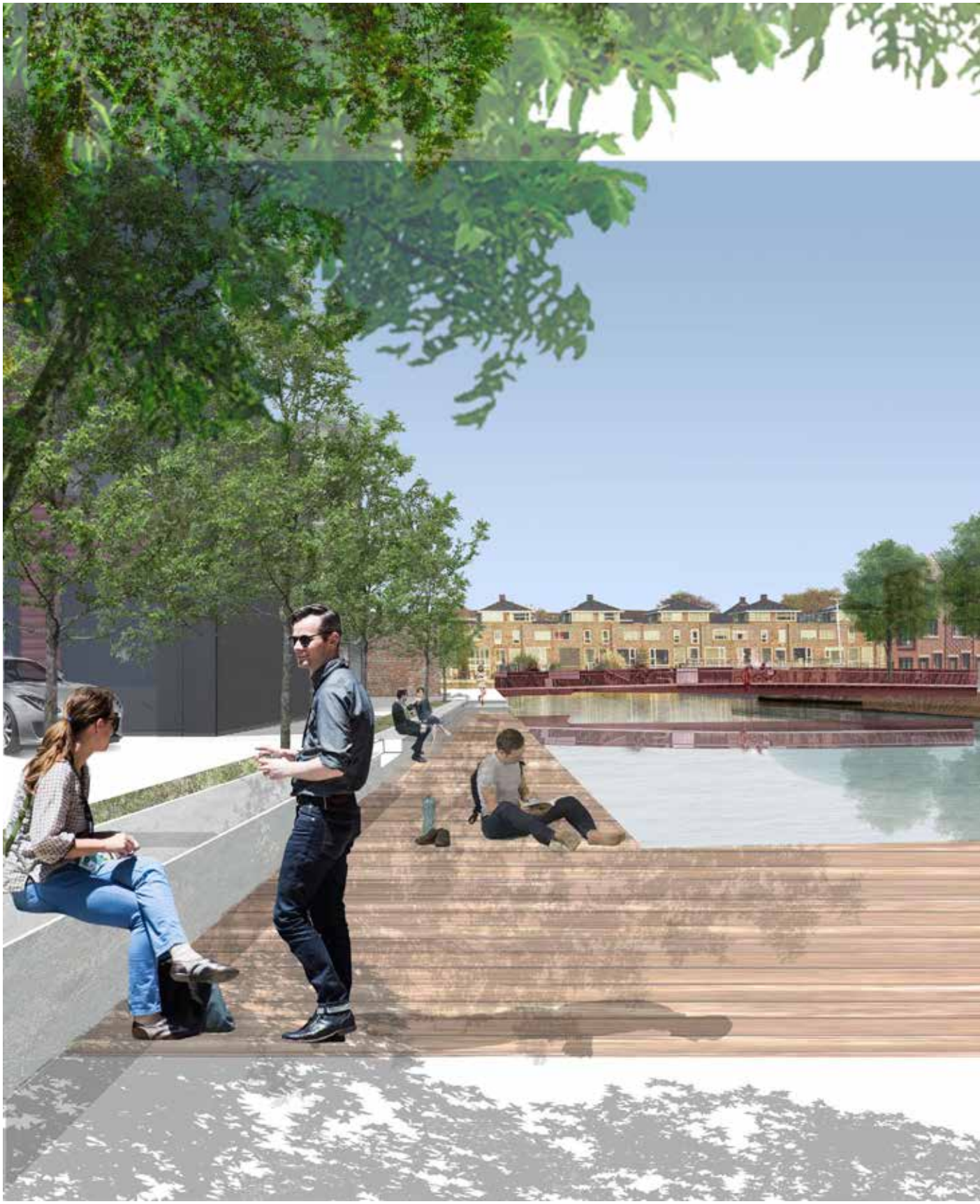
De bijzonderheid van de planvorming in het Havenkwartier is dat het bottom up gebeurt. Meerdere partijen hebben zich verenigd om ontwikkelingen mogelijk te maken en op elkaar af te stemmen. Onder het motto 'het geheel is meer dan de som der delen'. De gemeente vertolkt door middel van dit kader haar ambities. Straks zullen ontwikkelaars, omwonenden, de bedrijvenvereniging en andere stakeholders aanschuiven en hun ideeën en plannen verwerken in en door dit plan. De betrokkenheid van anderen maakt het plan beter en weerbaarder. Meerdere waarheden komen samen in het Havenkwartier. Dit vraagt om een open vizier en een planproces waarin invloeden van buitenaf worden verwelkomd als aanvulling op de bestaande ideeën.

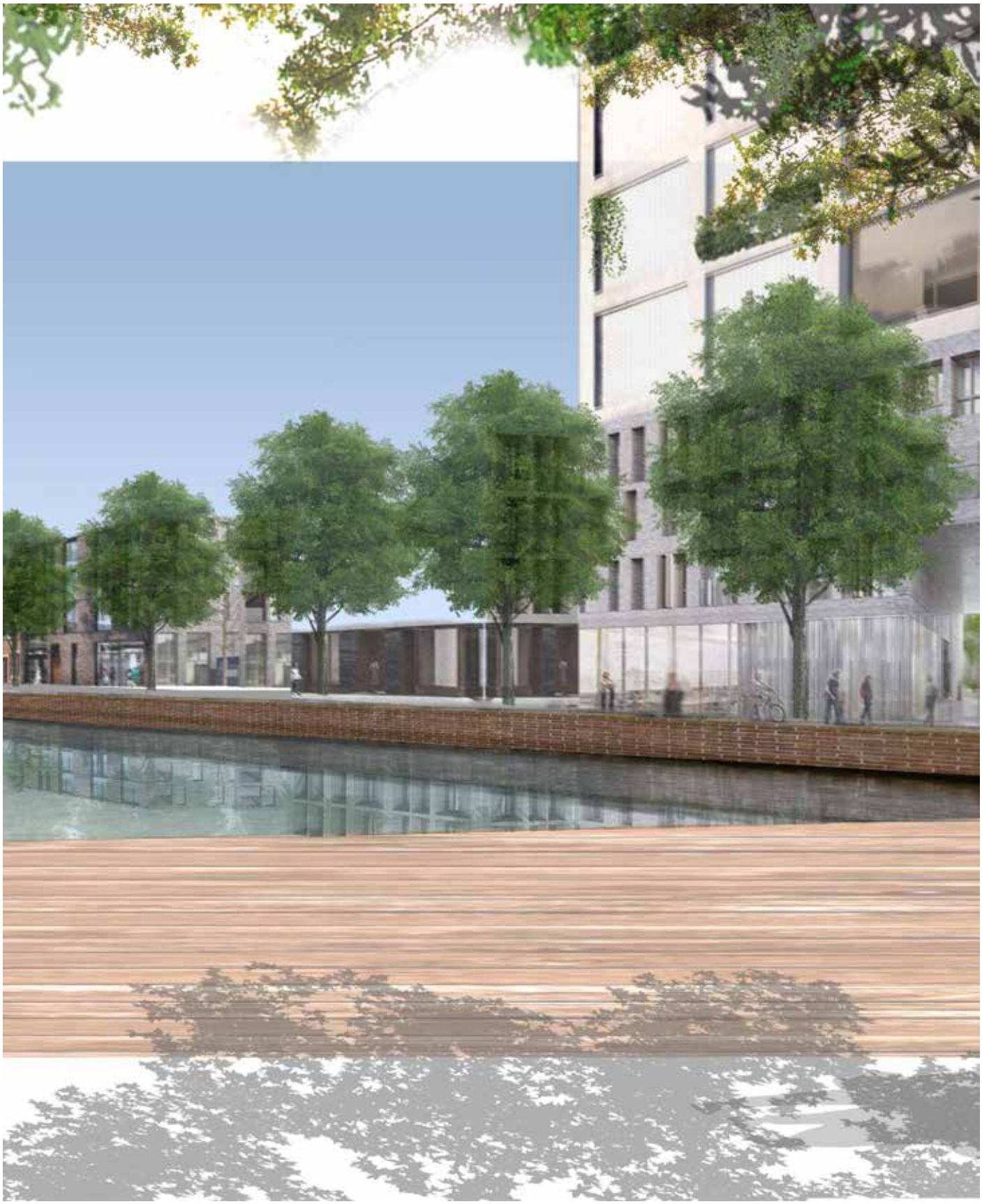
De nieuwe bewoners van het Havenkwartier

De Nederlandse steden zijn van oudsher gemeenschappen van verschillen en saamhorigheid. Ze zijn ontstaan door het erkennen van de diversiteit, maar ook het herkennen van bindende elementen. Het mooie in het Havenkwartier straks zou kunnen zijn dat alle bewoners en gebruikers van het gebied zich op die manier verbonden voelen met de plek. Dat de plek geliefd wordt door de ruimtelijke kwaliteiten, maar ook de sociale cohesie die er is ontstaan. Dat er manieren bestaan om collectieve activiteiten te ontplooien. Openbare gelegenheden waar mensen samen komen, functies die mensen aantrekken en plekken in de openbare ruimte die samenbindend zijn. Daarnaast zou het goed zijn als ondernemers en gebruikers aansluitend hierop vrij zijn om activiteiten te ontplooien, dat er ruimte is voor ondernemerschap en plekken om te recreëren. Daarmee kan het Havenkwartier uitgroeien tot een ontmoetingsplek voor mensen uit Rijswijk en daarbuiten, waarmee Rijswijk wordt verrijkt met een nieuwe en levendige plek!

MENSEN BINDEN ZICH AAN HET HAVENKWARTIER DOOR:

- Diversiteit in programma/architectuur/vorm/grootte
- Sterke sociale cohesie (o.a. door toevoeging voorzieningen en zelfbouw)
- Programma kwantitatief/kwalitatief in balans (% bedrijvigheid/wonen, % traditioneel/zelfbouw, % grondgebonden/appartementen, ….)
- Voorzieningen en kleinschalige horeca, bijvoorbeeld in de vorm van pioniersfuncties

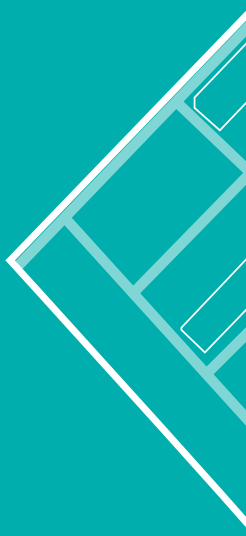




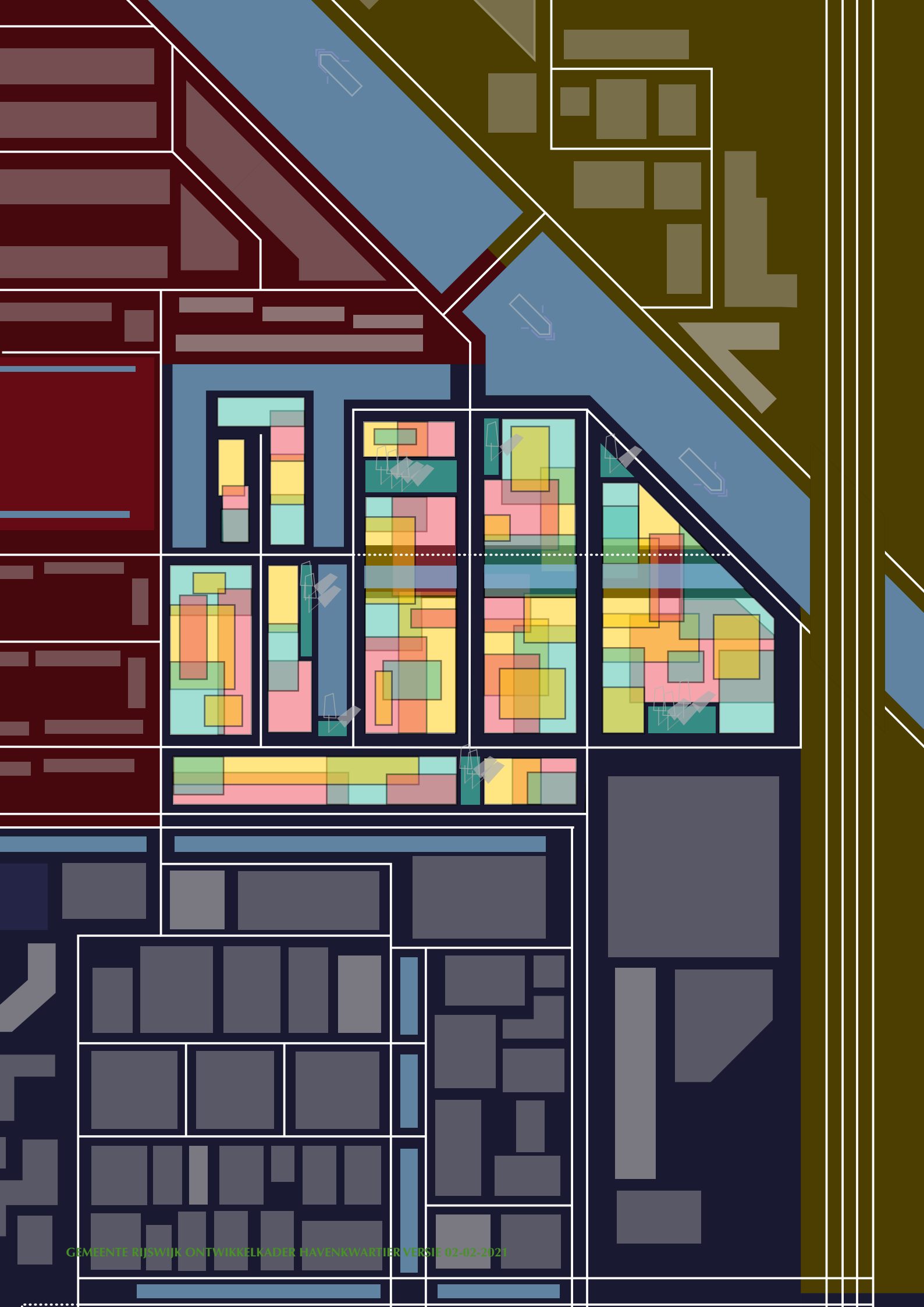
4

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Stedenbouwkundige planvorming gaat over het mogelijk maken van ontwikkelingen, vrijheid dus. Aan de andere kant gaat het om houvast, om duidelijkheid en zekerheden voor de eigenaren in het gebied, gebruikers en omwonenden. Het is daarbij niet ieder voor zich, maar om het geheel dat meer is dan de som der delen. De stedenbouwkundige hoofdopzet vertaalt de eerdergenoemde ambities voor Havenkwartier in hanteerbare ingrepen en sturende principes. Niet om alles dicht te timmeren, maar wel om samenhangende kwaliteit mogelijk te maken.







Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het Havenkwartier is groot noch klein, staat op zichzelf maar is ook verbonden met de omgeving. Stedenbouwkundig is het de uitdaging om het gebied van voldoende samenhang en karakter te voorzien en tegelijk een toevoeging zijn aan de omgeving. Het Ruimtelijk Kader voorziet enerzijds in een verdichting van de bebouwing en anderzijds in een opwaardering van de openbare ruimte. In plaats van grijs wordt het gebied straks meer rood en meer groen. Samen wijst dit in de richting van een meer stedelijk gebied.

Dit gemengde stedelijke gebied heeft geen harde afbakening. Als het goed is sluit het straks naadloos aan op de omgeving. Ook heeft het gebied geen eenduidig middelpunt of (voorzieningen) centrum. Havenkwartier is veeleer een netwerk van lijnen en plekken. De stedenbouwkundige hoofdopzet benut de bestaande kwaliteiten van wegen, water en groen en bouwt deze verder uit. Deze investering in de structuur voegt waarde toe aan het gebied. Het gebied wordt meer doorwaadbaar, meer gevarieerd en als vanzelf ontstaan verbijzonderingen in het netwerk. Als in een Hollandse waterstad gaan samenhang en afwisseling hand in hand. Hierdoor ontstaan nieuwe ontwikkelkansen en aansluiting op de kwaliteiten in de omgeving.

Voor de geleidelijke transformatie en de gewenste functiemenging van het Havenkwartier is het enerzijds noodzakelijk vastomlijnde randvoorwaarden te stellen, maar tegelijkertijd een groot aantal vrijheidsgraden in te bouwen. Gekozen is daarbij voor raamwerkplanning in plaats van blauwdrukplanning. De plaats, afmeting en functie van gebouwen of deel van het gebied kunnen van tevoren niet worden vastgelegd, net zomin als het tijdstip van realisatie. Hoewel de indruk kan ontstaan dat raamwerkplanning veel openlaat en dus onzekerheden introduceert, moet het gezien worden als middel, als uitnodiging om hoogwaardige oplossingen mogelijk te maken. Door niet alles van tevoren vast te leggen of bepaalde mogelijkheden uit te sluiten kan het plan in iedere fase worden verrijkt met creativiteit en het benutten van onvermoede kansen.

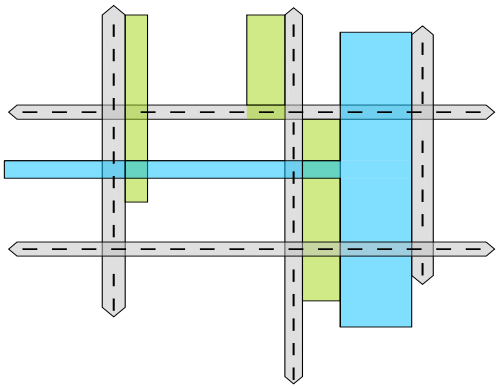
Een dergelijke aanpak vraagt wel om een ontwikkelstrategie die hierop is toegesneden – met duidelijke kaders en een goed doordacht ontwerpproces. Kaders worden gesteld door huidige structuren en elementen te versterken met vier hoofdingrepen. Deze kaders worden vastgelegd in het raamwerk van openbare ruimte. Contramal van dit ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de bouwvelden. Helder ingekaderde gebieden met een grote mate van flexibiliteit qua invuling.

Van een gestructureerd, maar enigszins grofstoffelijk gebied met een volledige focus op (laagwaardige) bedrijvigheid en logistiek kan het gebied transformeren naar een gemengd gebied met fijnmazige ordening waarin de openbare ruimte uitnodigt tot verblijf en een divers gebruik en waarin de bebouwing met een menselijke maat verschillen kan opnemen en een variëteit aan functies kent.

4.1 Bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit voor het Havenkwartier

Concreet wordt in het Havenkwartier door middel van vier bouwstenen een vertaling gemaakt van de duurzame ambities en een invulling gegeven aan de stedenbouwkundige hoofdopzet: het versterken van een netwerk, het realiseren van (groene) pleinen en plekken, het verkleinen van de bouwkundige korrel en het maken van gebouwen die communiceren met de straat.

HET VERSTERKEN VAN HET NETWERK

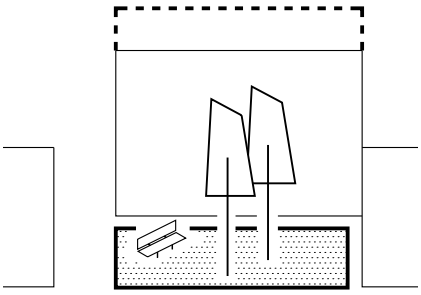


1. Het versterken van het netwerk

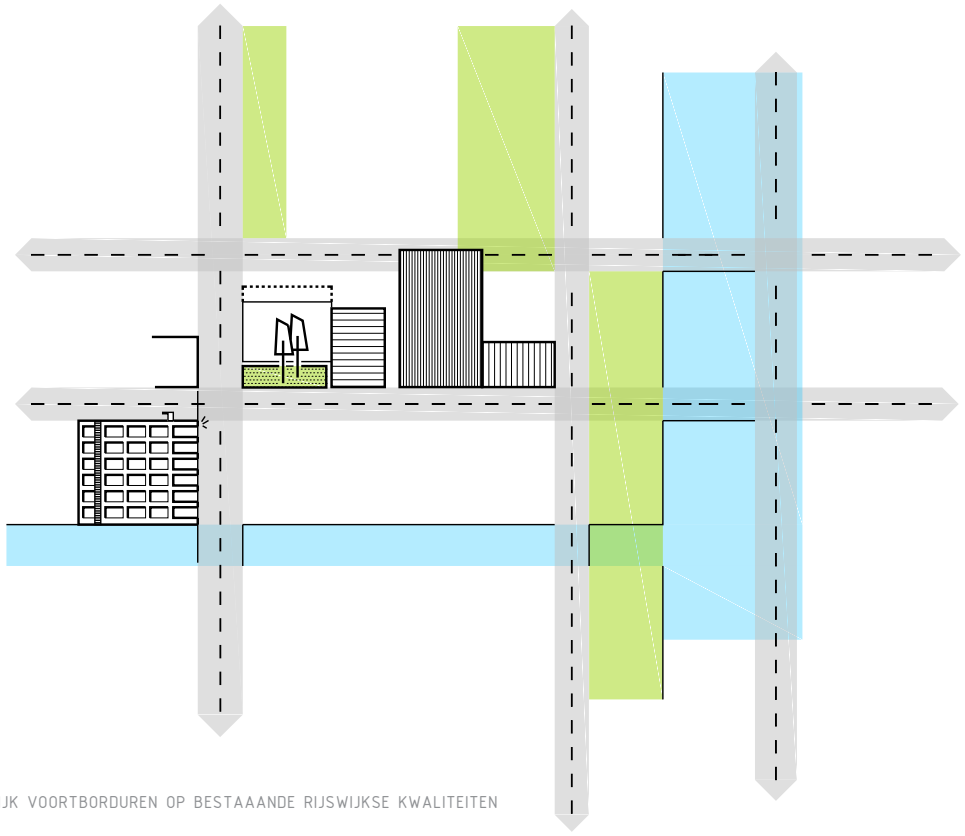
Het stedenbouwkundig plan benut de lange lijnen en voegt daar iets aan toe. De heldere Rijswijkse hoofdopzet van straten, het water en het groen worden als startkapitaal benut. Daarnaast worden ingrepen voorgesteld die een meerwaarde voor het functioneren van het gebied gaan betekenen. Te denken valt aan het verbeteren van de routes naar de omgeving, maar ook aan mogelijkheden om binnen het gebied de verbondenheid te vergroten. Spil hierin is de aanleg van een dwarsverbinding die door invulling met water en/of groen zowel de waterbeleving in het gebied vergroot als een langzaam verkeerroute mogelijk maakt tussen Handelskade en de Vliet. De ligging wordt in dit Ruimtelijk Kader niet vastgelegd, wel grosso modo het begin- en eindpunt zodat de aansluiting op de omgeving is geborgd. De meer fijnmazige structuur die hierdoor ontstaat krijgt het karakter van een gelijkwaardig netwerk. Condities binnen het netwerk ontstaan door afwisselende kruisingen en overlappingen van wegen, water en groen. Hierdoor ontstaan uitzonderlijke plekken in het Havengebied. Deze zijn een kwaliteit op zich en kunnen bovendien sturen in de mogelijke ontwikkelingen.

2. Groene pleinen en plekken

Daarnaast wordt gestreefd naar het realiseren van (groene) ruimtes aanvullend op de structuur van de openbare ruimte. Het zijn uitzonderingen in de rooilijn van bebouwing die de regel vormt. De kleine pleinen en plekken zijn in veel gevallen een voorruimte voor een gebouw. De overgangen van gebouw naar openbare ruimte worden erdoor verzacht en de openbare ruimte verrijkt. Het zijn ontmoetingsplekken en plekken voor belevenis (park, horecapleintje, e.d.). De ruimtes zorgen voor een aangenaam microklimaat en stimuleren een ander gebruik. Ook kan een dergelijke ruimte aanleiding geven tot een bijzondere invulling van de plint. De inrichting van deze plekken en pleinen is afhankelijk van de functie en plek. Een groene inrichting en de aanplant van een enkele monumentale boom wordt gestimuleerd. De overgang naar de openbare ruimte naar de straat kan onzichtbaar worden gemaakt of juist geaccentueerd met een verschil in bestratingsmateriaal, hoogte of door een hekwerk. De optelling van al deze plekken brengt een extra laag aan in het stedenbouwkundig plan. Een laag waarin de verblijfskwaliteit van het Havengebied wordt vergroot

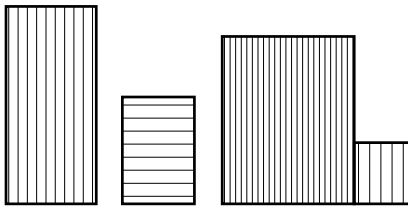


HET REALISEREN VAN (GROENE) PLEINEN



RUIMTELIJK VOORTBORDUREN OP BESTAAANDE RIJSWIJKSE KWALITEITEN

en meer mogelijkheden ontstaan voor het samengaan van (tegenstrijdige) functies.



HET VERKLEINEN VAN DE BOUWKUNDIGE KORREL

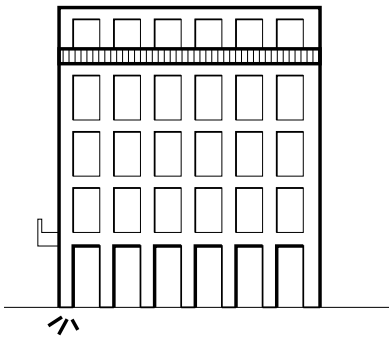
3. Een kleinere korrel

De huidige bebouwing is gevarieerd, maar in veel gevallen niet hoogwaardig. Groot en klein wisselen elkaar af en sommige architectonische pareltjes komen voor in het plangebied. Ten behoeve van de menselijke maat en de aansluiting op de omgeving wordt een parcellering van de bebouwing voorgesteld. De maximale breedte van een architectonische eenheid is 50 meter. Daarbij kan een enkel veel smaller pand tussen groter eenheden een meerwaarde zijn. Een kleinere architectonische korrel zorgt voor veelkleurigheid, ritmiek, meer voordeuren aan de straat en een afwisselende daklijn. Het laten van ruimte tussen de verschillende panden wordt aangemoedigd, om bijvoorbeeld achterkanten van gebouwen bereikbaar te maken. Dergelijke schaalsprongen zijn op hun beurt weer goed voor afwisselende lichtval in de straat, meer zijgevels van gebouwen en meer visuele prikkels.

4. Contact met de straat

Voor een aantrekkelijke stedelijke omgeving is het gewenst dat de gebouwen bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Gebouwen begrenzen de ruimte en zijn in grote mate bepalend voor de ervaring van de omgeving. Gebouwen communiceren met de straat door een goede plint. Extra hoogte, stevig op de grond, met uitnodigende entrees, goed om de hoek en uiteraard met steenachtige materialen. Woningen direct aan de straat zijn op bepaalde plekken mogelijk en leveren een bijdrage aan de levendigheid van het gebied.

De hogere verdiepingen van de gebouwen kennen een extraverte architectuur met staande vensters, diepe negges en buitenruimtes waar ook de straat beter van wordt. Gebouwen kennen materie,



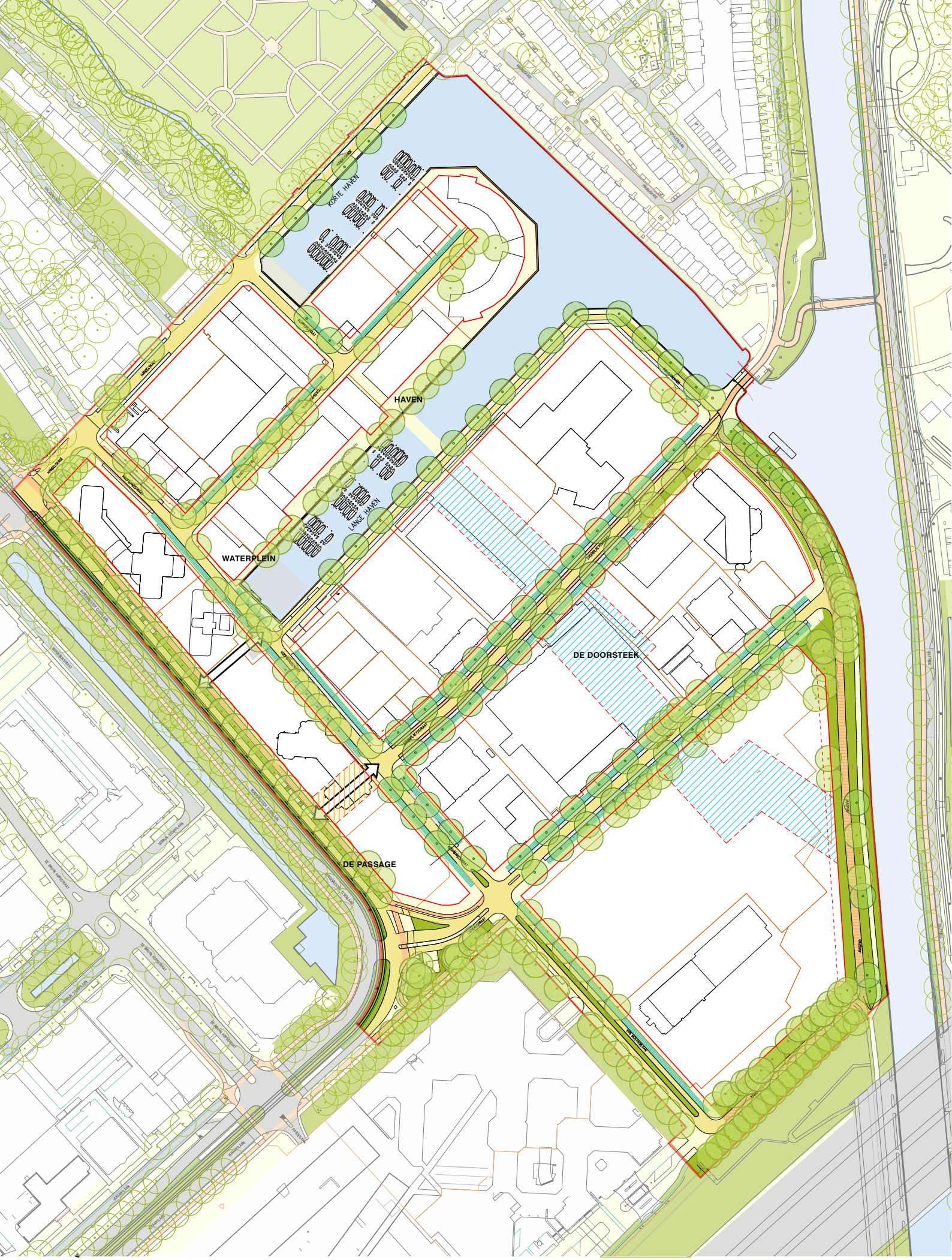
HET MAKEN VAN GEBOUWEN DIE COMMUNICEREN MET DE STRAAT

schaal en maat. De verticale gevelbeeindiging begrenst de straatruimte met ornamentering of een overstek. Bij een terugspringende topverdieping komt het dakterras aan de straat te liggen en komt de inrichting en het gebruik ervan in beeld.

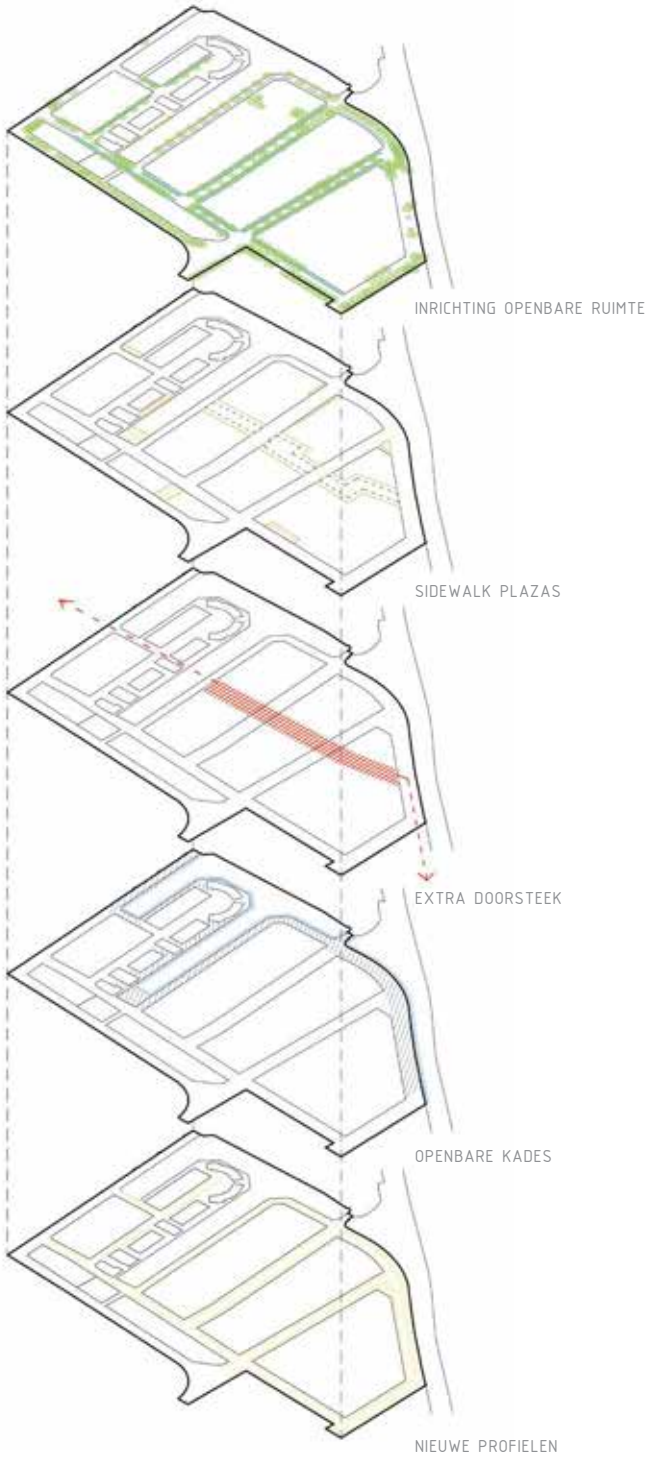

OPEN



IMPRESSIE LIMPERGSTRAAT


KORTE HAVEN
HAVEN
LANGE HAVEN
WATERPLEIN
DE DOORSTEEK
DE PASSAGE

4.2 Raamwerk openbare ruimte

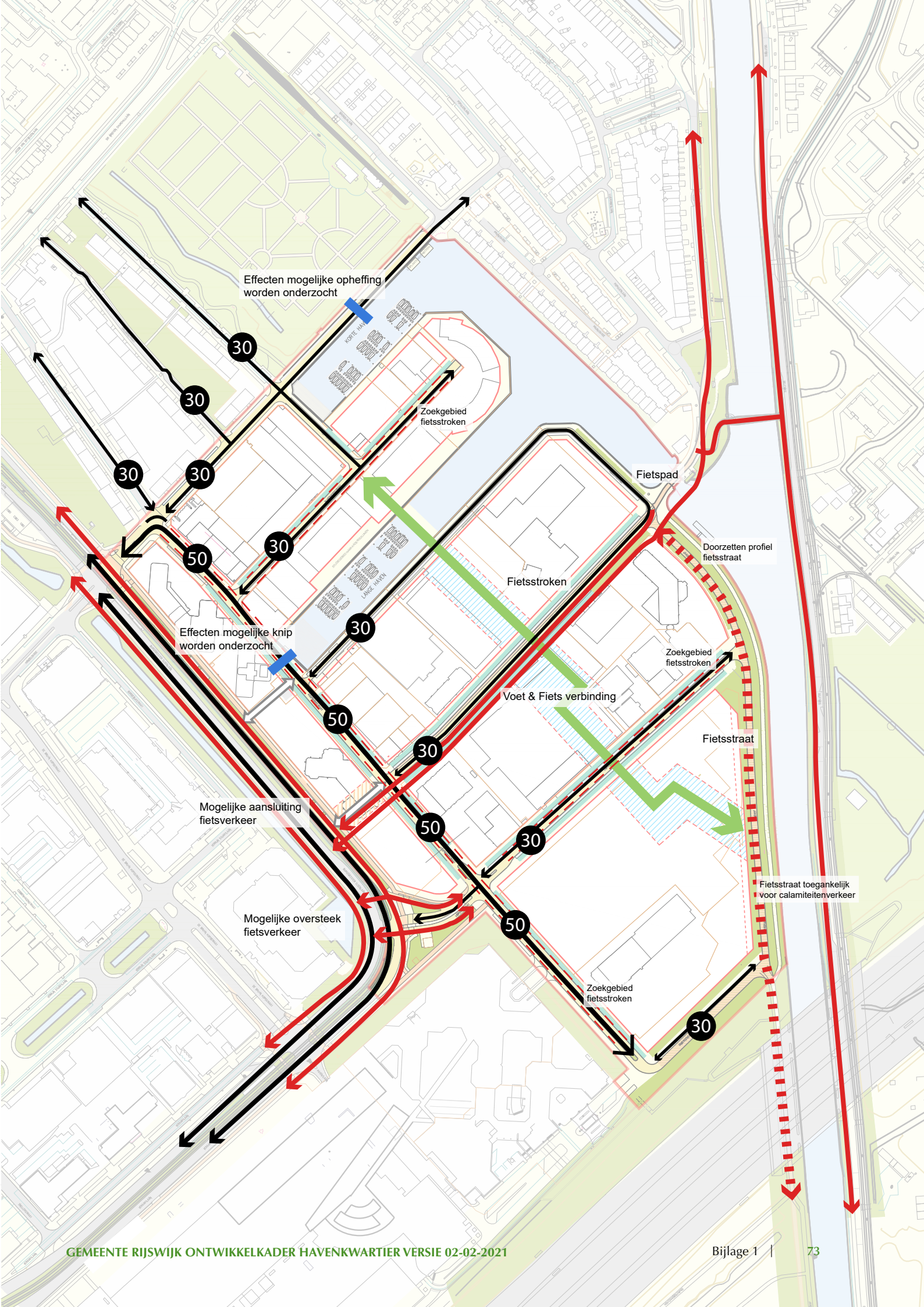


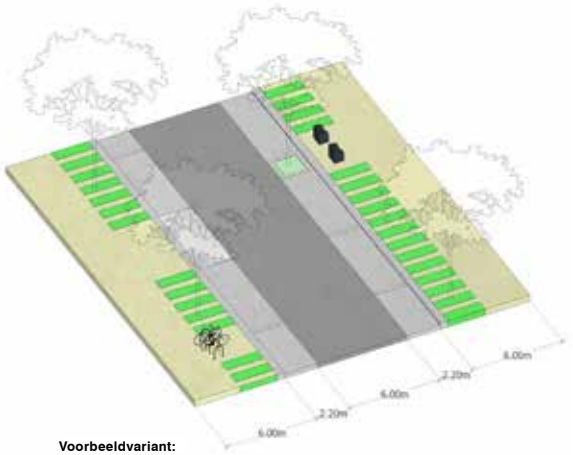
Het raamwerk van de openbare ruimte legt de structuur van het gebied vast. Deze structuur is bestendig en uitdagend.

De hoogwaardige inrichting van het raamwerk zorgt ervoor dat de ambities voor het Havenkwartier kunnen worden waargemaakt als een gebied wat daadwerkelijk openbaar is, waar verschillend gebruik naast elkaar kan bestaan, goed verbonden met de omgeving en met een goed verblijfsklimaat. Tegelijkertijd daagt het raamwerk uit tot een aantrekkelijke en bijpassende invulling van de bouwvelden.

Tot de structuur van openbare ruimte wordt alle ruimte gerekend tussen de gevels. Dit openbare domein vormt in de basis de belevingswereld van de gebruikers van Rijwijk Haven. Mits goed uitgevoerd draagt het bij aan de samenhang en herkenbaarheid van het gebied. De ruimte is van ons allemaal, is overzichtelijk en uitnodigend voor verschillende soorten gebruik. En, als gezegd, zou het positief kunnen bijdragen aan de identiteit van het Havenkwartier. Het grootste deel van dit raamwerk zal daadwerkelijk openbaar zijn, maar een deel zal ook op privé gronden liggen. Sterker nog, het streven van het plan is om delen van de uitgeefbare kavels toe te voegen aan de (beleving van de) openbare ruimte. Een voortuin, pleintje of hof kan op die manier bijdragen aan de kwaliteit van en de variatie in de openbare ruimte.
Het raamwerk benoemt dus alle ruimte van gevel tot gevel en bestaat uit de volgende onderdelen:

- nieuwe profielen voor bestaande infrastructuur
- water krijgt verblijfskwaliteit
- extra doorsteek met een langzaam verkeersroute
- sidewalk plazas als verbijzondering van openbare ruimte en overgang naar bouwvelden
- opgenomen functionaliteiten in het raamwerk:
    - watercompensatie
    - inpassing (bezoekers)parkeren
    - bomen, bestaand en nieuw toe te voegen
    - inpassing ondergrondse infrastructuur

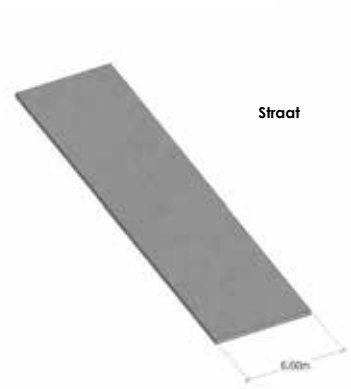

Effecten mogelijke opheffing worden onderzocht
Zoekgebied fietsstroken
Fietspad
Doorzetten profiel fietsstraat
Fietsstroken
Effecten mogelijke knip worden onderzocht
Zoekgebied fietsstroken
Voet & Fiets verbinding
Fietsstraat
Mogelijke aansluiting fietsverkeer
Fietsstraat toegankelijk voor calamiteitenverkeer
Mogelijke oversteek fietsverkeer
Zoekgebied fietsstroken
30
50



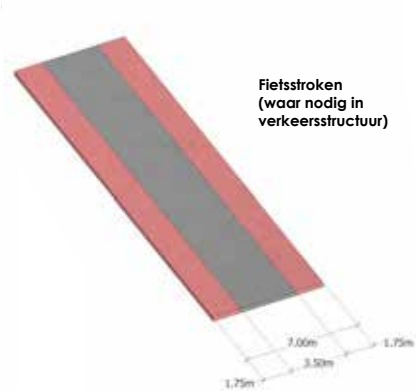
Voorbeeldvariant:

Variant 2: **Straat zonder fietsstroken**
Totaalbreedte: **22,4 meter**

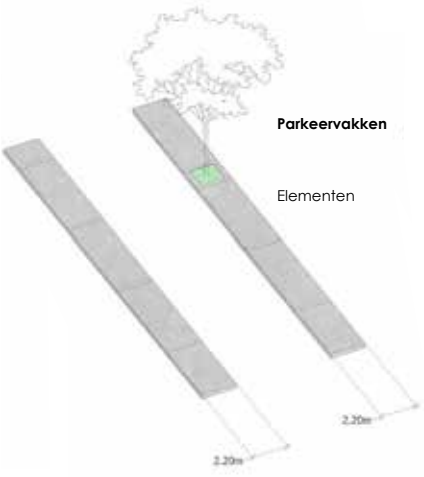
Rijbaanbreedte minimaal 6 meter.



Straat : **6 meter zonder fietsstroken**
minimaal 7 meter met fietsstroken

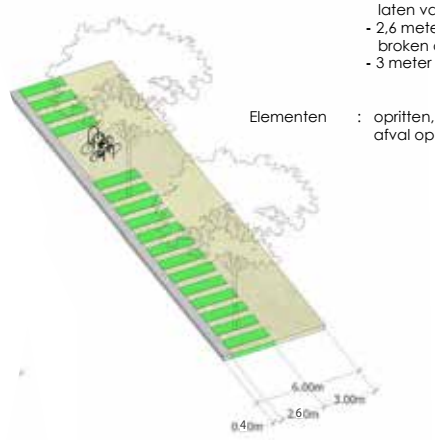


Fietsstroken (waar nodig in verkeersstructuur) : **1,50 - 2 meter**



Parkeervakken : **2 - 2,5 meter**
2,2 meter uitgangspunt

Elementen : parkeervakken, incidentele boom



Stoep : **minimaal 6 meter**
- 0,4 meter uitstapstrook (water doorlaten van straat naar groen)
- 2,6 meter groen (max 30-40% onderbroken door niet-groen elementen)
- 3 meter voetpad (minimaal)

Elementen : opritten, bomen, containers (restafval op eigen terrein), fietsstallingen

Nieuwe profielen voor bestaande infrastructuur

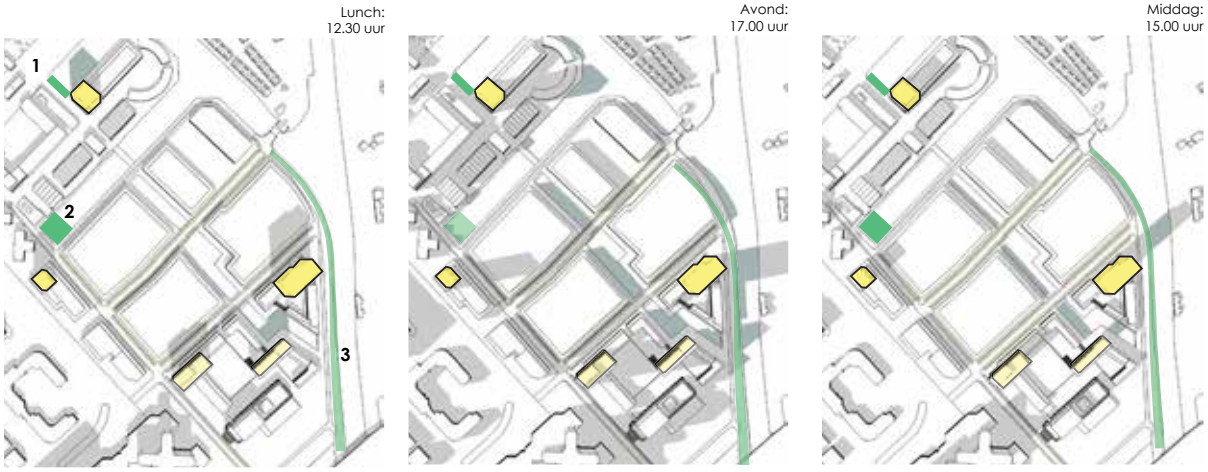
De bestaande wegen in het gebied vormen een heldere structuur van lange lijnen. De wegen zijn hoofdzakelijk functioneel ingericht waarbij sprake is van een zekere overmaat. Langs de bestaande wegen zijn op verschillende plaatsen bomen gepland, maar het gebied heeft niet nadrukkelijk een groene uitstraling. Toch zijn er wel degelijk waardevolle groene structuren aan te wijzen, met name langs de randen. Vooral de bomenstructuren langs de Elsenlaan en de Vliet zijn zeer beeldbepalend.

In het raamwerk worden genoemde elementen opgenomen, zodat de huidige functionaliteiten en kwaliteiten behouden blijven. Bestaande routes blijven intact, de huidige ordening gehandhaafd en daarmee wordt er ook niet getornd aan de hoofdopzet van de bestaande percelen en opstallen. De Koopmansstraat blijft de belangrijkste autoverbinding door het gehele gebied. Buiten deze straat, waar de snelheid op 50 km/u blijft, is de ambitie om de maximumsnelheid in het Havenkwartier terug te brengen tot 30 km/u. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied door afname van trillingen, geluid en CO2 uitstoot. Daarbij ontstaat met een lagere maximumsnelheid een comfortabele en verkeersveilige situatie voor fietsers.

Gezocht wordt om in het raamwerk van de openbare ruimte de bestaande bomen als te behouden aan te duiden en de groenstructuur verder uit te breiden. De aantrekkelijkheid van de bestaande wegenstructuur wordt verder vergroot door de rijbaan enigszins te versmallen, de stoepen te verbreden en lineaire groene waterbuffers tussen trottoir en rijbaan te realiseren. Het straatbeeld verandert daarmee fundamenteel. Van een grijze brede ruimte in een groen ingerichte straat met een duidelijk voetgangersdomein. Hiermee blijft de functionaliteit van de straten behouden maar zijn er meer mogelijkheden verschillende gebouwtypen naast elkaar te laten bestaan doordat de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte groter is.







Locatie	Lunch: 12.30 uur	Middag: 15.00 uur	Avond: 17.00 uur
Waterplein	Zon	Zon	Zon
Waterplein	Zon	Zon	Zon
Westzijde Vliet	Zon	Zon	50/50



IMPRESSIE HAVENKADE

Water krijgt verblijfskwaliteit

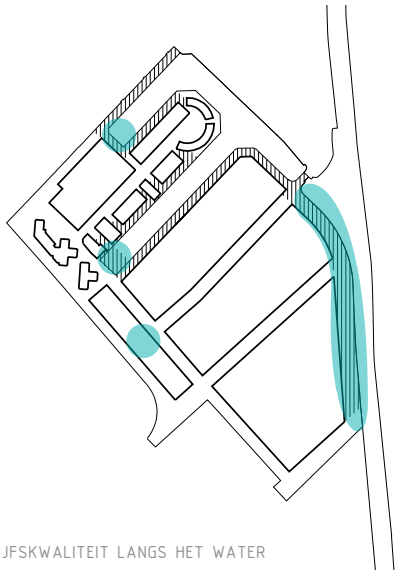
Het water in het gebied is van grote betekenis. Niet voor niets heet het gebied Havenkwartier. Twee insteekhavens en de verbinding naar de Vliet zijn bepalend voor de stedenbouwkundige ordening. Anderzijds geldt dat het water enigszins kleinschalig is en niet overal even sterk wordt ervaren. Het grotendeels ontbreken van openbare kades is hier mede debet aan.

In het raamwerk wordt als vanzelfsprekend het bestaande water opgenomen. Aanvullend hierop wordt gekeken of het op plaatsen mogelijk is ook de kade als openbare ruimte toe te voegen. Dit gebeurt vooral door de kades als openbare ruimte in te richten. Hierdoor ontstaan meer routes en meer waterbeleving. Ook kan het bijdragen aan een waardevermeerdering voor de aanliggende percelen. Daarnaast worden daar waar de havenbekkens eindigen plekken aan en op het water gerealiseerd (drijvend of staand) en kunnen hogere gebouwen een accent vormen aan het water. Door de plekken aan het water effectief te bestemmen als verblijfsplek vormen deze een kwalitatieve toevoeging aan de openbare ruimte. Op deze plekken wordt gestreefd naar een hoge kwaliteit van microklimaat (wind en bezonning).

De recreatieve functie van deze verblijfsplekken, welke wordt versterkt door de kwaliteiten en aantrekkingskracht van het water (uitzicht, ruimte, geur, emotie), vormt een belangrijk element in het waarborgen van de nautische identiteit van het Havenkwartier op bewoner, bezoeker en gebruiker. Tenslotte benoemt het raamwerk het vergroenen van de oever van de Vliet. Het (gedeeltelijk) behoud van bomen en het vervangen van de bestaande weg door een fietsstraat, vergroot de kansen voor een aantrekkelijke en recreatieve groene waterkant langs de Vliet.

MICROKLIMAAT VERBLIJFSPLEKKEN

- Verblijfsplekken langs het water
- ‘Goede’ ervaring van windkwaliteit tijdens ‘langdurig zitten’, volgens NEN8100:2006
- Bezonning op cruciale momenten van de dag te weten: rond de lunch (12.30 uur), rond de middag (15.00 uur) en in de avond (17.00 uur)



VERBLIJFSKWALITEIT LANGS HET WATER



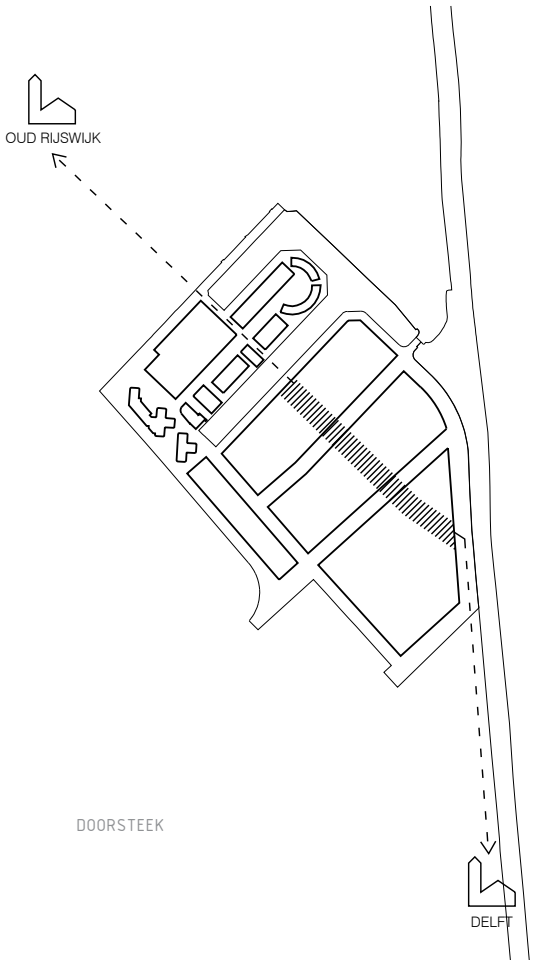
IMPRESSIE VAN DE DOORSTEEK

Een extra doorsteek met een langzaam verkeersroute

De hoofdrichting in het gebied is ZW-NO. Lange straten die parallel lopen met de beide insteekhavens. Een versterking van de dwarsrichting kan ervoor zorgen dat het lijnenspel meer een netwerk wordt dat kan bijdragen aan de samenhang in het gebied. Voorgesteld wordt daarom een doorsteek te maken van de Handelskade tot de A4. Naast de interne voordelen in het Havenkwartier geldt als bijkomend voordeel van deze langzaam verkeerroute dat het gebied als geheel goed verbonden wordt met de omgeving. Door de aanleg van deze missing link wordt het gebied feitelijk opgenomen in de route Oud Rijswijk-Vliet.

De exacte ligging van de doorsteek is nog niet vast. Een analyse van de eigendomsverhoudingen in het gebied is nodig om te sturen in de haalbaarheid van deze veronderstelde doorsteek. De precieze inpassing van deze doorsteek kan op een later tijdstip bepaald worden aan de hand van de meest 'haalbare' ligging. Omdat de doorsteek drie verschillende bouwvelden doorkruist zal het uiteindelijke resultaat her en der verspringen. Hierdoor ontstaan bijzondere hoeken waar gebouwen en openbare ruimte op in kunnen spelen met een intieme binnenwereld als resultaat.

De breedte van de doorsteek is variabel, bij voorkeur is deze gesteld op 32 meter. Hierin kan een gracht ontworpen worden van 16m met aan weerszijden een kade van 8m. Als op termijn blijkt dat een invulling met water niet mogelijk of wenselijk is kan alsnog gekozen worden voor groen.



DOORSTEEK





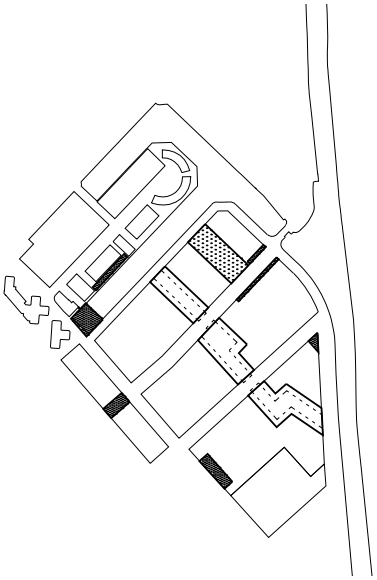


Verbijzondering van openbare ruimte door sunspots

Een gemengd stedelijk gebied zoals dat nu is voorzien heeft behoefte aan bijzondere hoekjes en plekken. Op die manier wordt een extra laag in het plangebied aangebracht aanvullend op de lange lijnen van de infrastructuur en het water. Een dergelijke informele vorm van stedelijkheid lijkt goed te passen bij de maat en schaal van het gebied, bij het gemengd-stedelijk karakter en bij het proces van transformatie. Deze verbijzondering draagt bij aan de afwisseling en levendigheid. Het geeft de mogelijkheid gebouwen en functies een plek te geven in een nu nog hoofdzakelijk bedrijfsmatige omgeving. Ter plaatse van bestaande bedrijven die gehuisvest blijven binnen het Havenkwartier kan hierbij middels overleg en afstemming ook gedacht worden aan de herinrichting van bestaande parkeerhaventjes of voorgebieden. Hiermee wordt verbondenheid gecreëerd tussen de zittende ondernemers en de nieuwkomers, de woningen.

De plekken zorgen voor ruimtes waar het microklimaat gunstig is en die daardoor uitnodigen tot ontmoeting en uitwisseling. Het kan een gezellige plek aan het water zijn, een erf met grondgebonden woningen of een voorpleintje met fietsenstallingen voor een hoger gebouw. In alle gevallen is het wenselijk zoveel mogelijk groen in deze plekken te integreren.

In het raamwerk worden de aanleidingen voor dergelijke kwaliteiten aangestipt, soms liggend in het openbare domein, maar in veel gevallen ook opgenomen in de uitgeefbare percelen. Voor deze laatste categorie zijn voor de bouwvelden regels opgenomen waardoor lucht in de bebouwing wordt afgedwongen en groen en ruimte aan het Havenkwartier wordt teruggegeven.

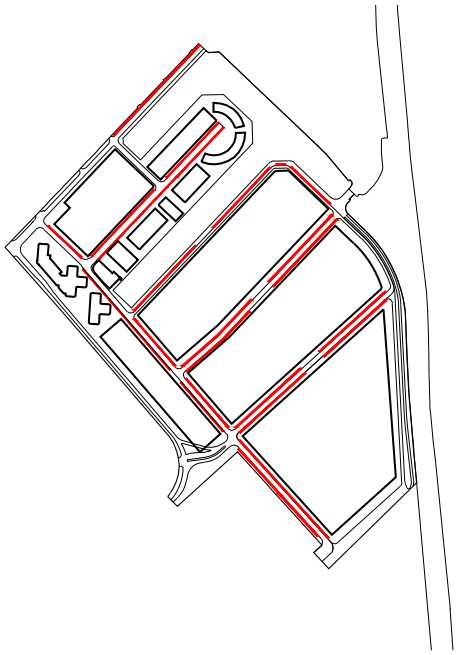


SUNSPOTS

OPPERVLAKTEWATER OP 1 SEPTEMBER 2016



PARKEREN OP STRAAT



Opgenomen functionaliteiten in het raamwerk

Watercompensatie

De grote hoeveelheid verharding in het gebied vraagt naar oppervlaktewater om dit te compenseren. Het raamwerk voorziet, als gezegd, in het behoud van de havens en het toevoegen van een (water)doorsteek. Daarnaast wordt voorgesteld in de straatprofielen aan weerszijden lineaire regentuinen op te nemen. Hierin wordt het hemelwater van de gebouwen en de straten opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op deze manier blijft de maatvoering van de straten in tact maar worden deze veel groener.

De zichtbare afkoppeling van het regenwater voegt kwaliteit toe aan de openbare ruimte en zorgt voor een grotere klimaatbestendigheid van het gebied als geheel.

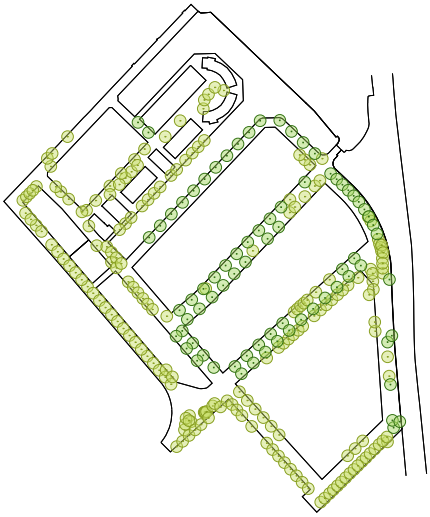


Inpassing (bezoekers)parkeren

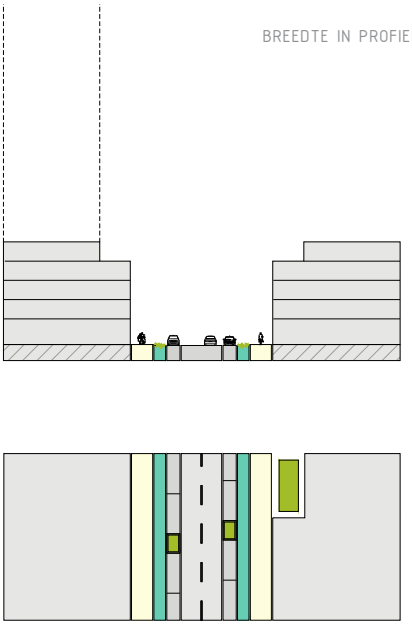
Voorgesteld wordt het bewoners parkeren op eigen terrein op te lossen. Dit gebeurt binnen de bouwvelden, ondergronds, geïntegreerd in de bebouwing of doormiddel van zelfstandige (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Voor het bezoekers parkeren geldt dat dit deels in de bouwvelden, deels op straat dient te gebeuren. Dit is praktisch, effectief vanwege dubbelgebruik van bedrijvigheid en woonfuncties en draagt bij aan de gastvrijheid van het gebied. Omgekeerd geldt dat een teveel aan geparkeerde auto's juist afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte en dus aan de aantrekkelijkheid van het gebied als geheel. In een werkomgeving speelt bovendien het gegeven mee dat het overdag te vol aan voelt en 's avonds en in het weekend juist als te leeg. Voor een gemengd stedelijk gebied is een juist balans noodzakelijk, waarbij de algehele kwaliteit van de openbare ruimte voorop staat, maar tegelijk veel parkeren wordt mogelijk gemaakt. Als oplossing worden stoepen breder gemaakt en wordt een beplantingsstrook als overgang naar de rijbaan gemaakt. Daarachter wordt parallel aan de weg langsparkeren ingepast afgewisseld met bomen.

BESTAANDE- EN NIEUWE BOOMSTRUCTUREN



BREEDTE IN PROFIEL



Bomen, bestaand en nieuw toe te voegen

Het Havengebied van Plaspoelpolder heeft geen expliciete groene uitstraling. In sommige straten is een sporadische boom of bomenrij gepland, vaak zonder samenhang met andere delen van de straat. Wel is er veel groen langs de randen van het gebied. Aan de noordwestzijde wordt de korte haven afgezoomd door de bomen van Begraafplaats Oud-Rijswijk en aan de zuidoostzijde siert een bosschage het Jaagpad en loopt langs de overzijde van de Vliet een doorlopende rij iepen. De enige hoofd-boomstructuur die het gebied aanraakt wordt gevormd door de drie rijen esdoorns die aan de Burgemeester Elsenlaan staan en vanuit het zuiden mee afbuigen naar het noordwesten.

In het raamwerk wordt gezocht de bestaande bomen te behouden en de groenstructuur verder uit te breiden. Door in de profielopbouw van de wegenstructuur de rijbaan te versmallen en stoepen te verbreden, ontstaat tussen de rijbaan en het trottoir de ruimte voor een lineaire groenstrook. Niet alleen komt deze groenstrook ten gunste van het wateropvang-vraagstuk, het schept ook de mogelijkheid om een bomenstructuur door het hele Havenkwartier te realiseren. De groenere invulling van straten met stroken en specifieke bomen komt de verblijfskwaliteit ten gunste en draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteitswaarde van het Havenkwartier.

Inpassing ondergrondse infrastructuur

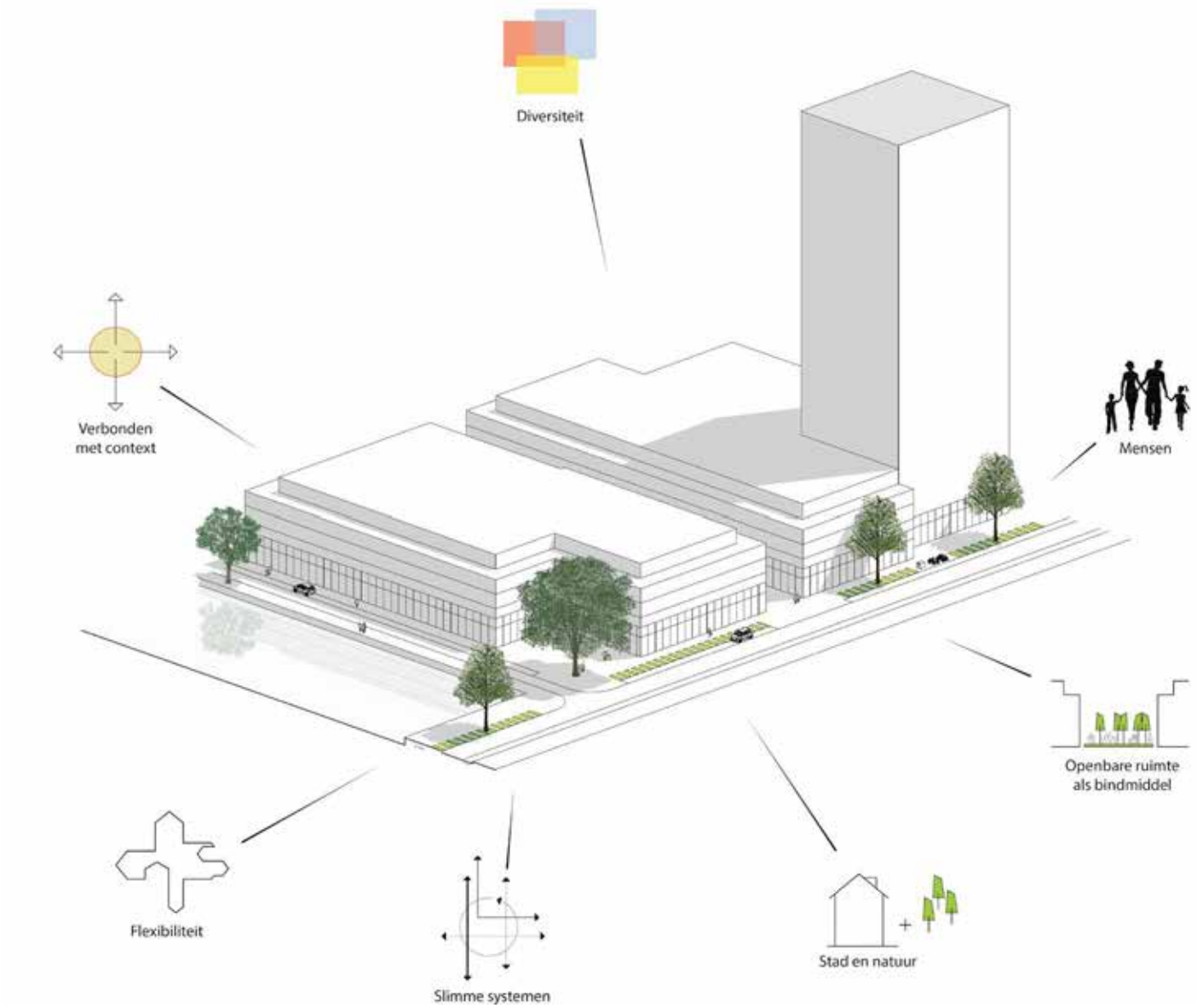
Het raamwerk van de openbare ruimte zorgt voor een goed functionerende maaiveldstad maar biedt ook plek aan de ondergrondse infrastructuur. Hiervoor dient de ruimte op maaiveld voldoende breed te zijn, maar er zal ook rekening gehouden moeten worden met obstakels, zoals bomen en watergangen. Op dit moment is onvoldoende duidelijk welke ondergrondse infrastructuur in het gebied aanwezig is en in welke conditie deze zich bevindt. Wel ligt de wegas van toekomstige profielen zoveel mogelijk richting de originele wegas en wordt met de inpassing van bomen rekening gehouden met de beoogde ligging van ondergrondse infrastructuur.



IMPRESSIE RIJSWIJK HAVEN



Het Havenkwartier in beweging Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder



NAAR EEN KLEINERE KORREL EN GOEDE OMGEVINGSKWALITEIT

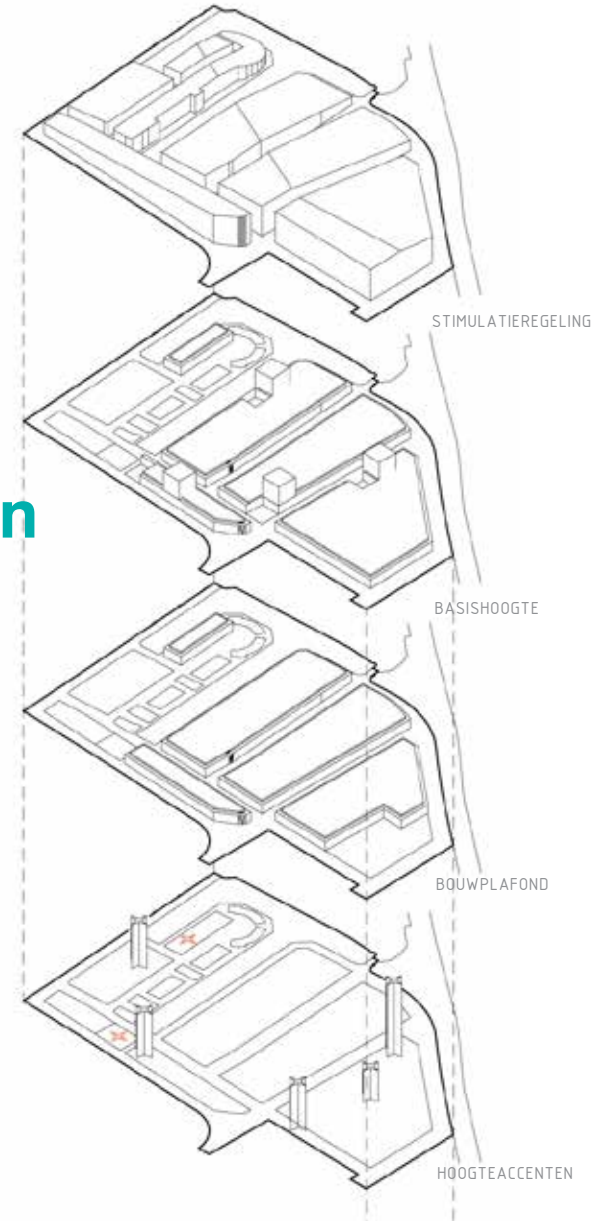
In de basis volgt de bebouwing de contouren van het bouwveld middels bebouwing in de rooilijn. Als extra wordt gesteld dat ieder bouwveld openbare ruimte toevoegt aanvullend aan de straten en de havens in het gebied. Dit kan zijn door de straat of een gracht door het bouwveld te trekken en/of door plaatselijk de bebouwing iets terug te leggen van de rooilijn waardoor kleine voorpleinen ontstaan of een hoek wordt geopend. Het volume dat hierdoor niet wordt gerealiseerd (het BVO dat oorspronkelijk door de 4 + 1 basislaag zou worden gerealiseerd) mag keer twee aan de basishoogte worden toegevoegd. De maximumhoogte van dit extra volume wordt bepaald door het bouwplafond (meer hierover onder 'Stimuleringsregeling').

Op die manier wordt het stratenweefsel van het Havenkwartier verrijkt en de volume-opbouw gevarieerd.
De lengte van gebouwen of een geparcelleerde gebouweenheid wordt gemaximeerd. Dit komt overeen met de grotere volumes binnen Plaspoelpolder en is ook de blokmaat van de woonbebouwing ten noorden van de haven aan de Prunuskade. Dit betekent dat er na deze maximale lengte door middel van architectuur en vormgeving verschillen worden gemaakt tussen panden. Idealiter hangt deze architectonische overgang samen met de interne structuur van het pand, bijvoorbeeld de overgang tussen hoogbouw en laagbouw. Zeker in een gemengd stedelijk gebied en al helemaal in woonomgevingen is een kleinere schaal een meerwaarde. Meer afwisseling, meer voordeuren, differentiatie in volumes, het zijn allemaal middelen om het straatleven aantrekkelijker te maken.
Tenslotte spelen de hoeken een cruciale rol. Hiermee worden immers twee straten gevormd. De hoeken in de bouwvelden zijn daarom gaaf en stedelijk – de gebouwen gaan de hoek om. Om die reden is het niet toegestaan om de hoek van het volume in te vullen met technische voorzieningen en/of entrees tot parkeervoorzieningen. Het wordt als meerwaarde gezien als deze toegangen tot entrees of logistieke voorzieningen worden afgewikkeld middels tussenstraten. Panden worden hierdoor half vrijstaand, wat een positief effect heeft op doorvallend licht. Ook sluit deze vrijere vorm van bebouwing (half)-vrijstaand goed aan bij de Rijswijkse manier van bouwen en de typologie van veel gebouwen in de Plaspoelpolder.

ALGEMENE BOUWREGELS PER BOUWVELD:

- 60-100% van de bebouwing wordt gerealiseerd in de rooilijn
- Rooilijn = voorkant
- Toevoeging openbare uit oppervlakte van bouwveld
- Parkeren en bergingen op binnenterreinen
- Toegangen tot achtergelegen parkeergarages en logistieke toegangen minimaal 15 meter uit hoek
- lengte van gebouwen maximaal 50 meter

4.3 Invulling van de bouwvelden

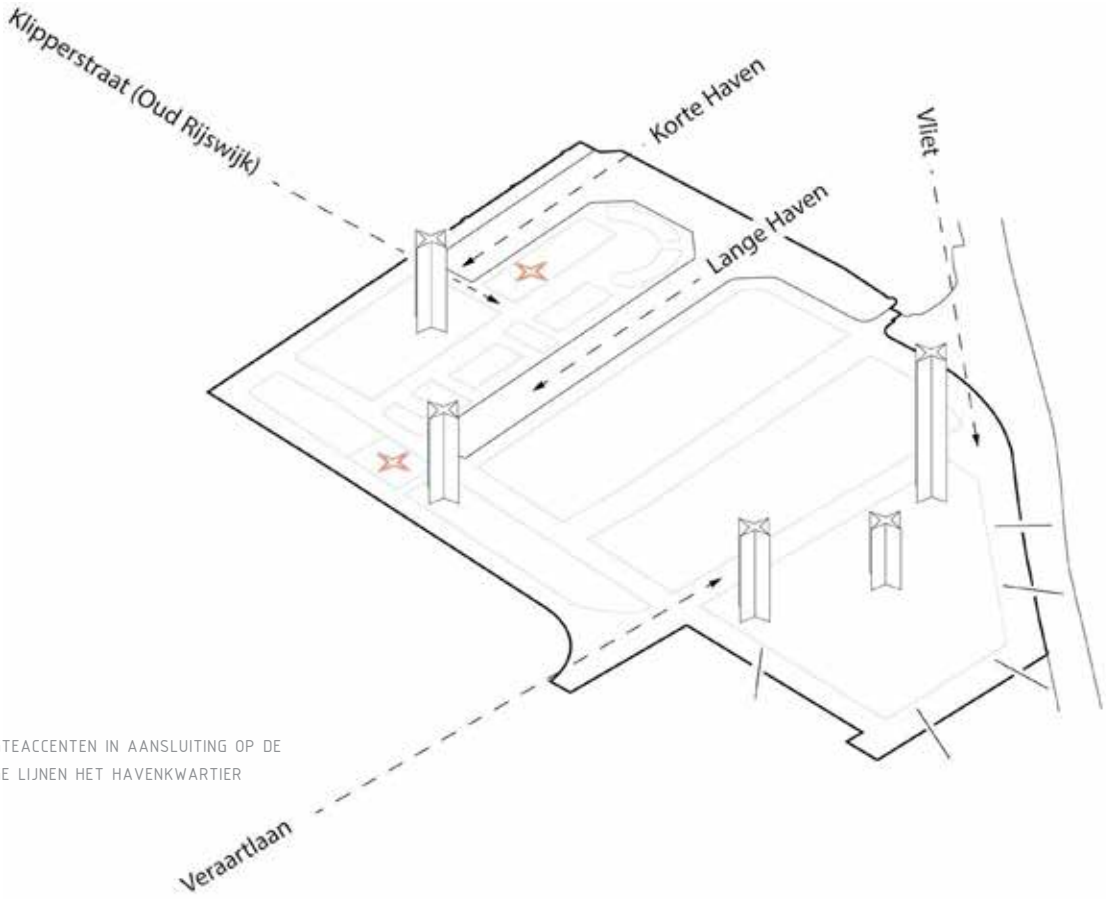


De bouwvelden vormen de contrafiguur van het raamwerk van de openbare ruimte. Dit komt neer op ongeveer 50% van het totale plangebied. De invulling van de bouwvelden is, in vergelijking met het raamwerk, relatief vrij. Dit sluit aan bij de organische ontwikkeling die in het Havengebied wordt voorzien. Op die manier krijgen eigenaren en ontwikkelaars de ruimte om naar eigen inzicht de bouwvelden te benutten, nu en in de toekomst. Tegelijkertijd biedt het mogelijkheden om verschillende snelheden in het plangebied te faciliteren, waarbij ook bestaande invullingen eenvoudig gehandhaafd kunnen blijven.

Aan de andere kant draagt de wijze van bebouwing wel degelijk bij aan het functioneren van het raamwerk en aan de aantrekkelijkheid van het Havengebied als geheel. Om die reden wordt een aantal richtlijnen meegegeven die sturen op de samenhang in het gebied, zonder daarbij afbreuk te willen doen aan de mogelijkheden voor ontwikkeling. De richtlijnen zijn enerzijds bedoeld om de bouwvelden een bijdrage te laten leveren als mede vormgevers van het openbare raamwerk. De gebouwen zijn immers de begrenzers van de ruimte en daarmee essentieel voor de omgevingskwaliteit. Anderzijds zijn de richtlijnen voor de invulling van de bouwvelden bedoeld om een bepaalde samenhang in het gebied te realiseren en daarbij te borgen dat de ene ontwikkeling de andere niet in de weg zit.

Voortbouwend op het raamwerk van de openbare ruimte is de invulling van bouwvelden als volgt opgebouwd:

1. Bouwvelden
2. Hoogteaccenten
3. Basishoogte: Rijswijkse hoogte plus
4. Stimuleringsregeling
5. Bouwplafond
6. Beeldkwaliteit



HOOGTEACCENTEN IN AANSLUITING OP DE LANGE LIJNEN HET HAVENKWARTIER

1. Bouwvelden

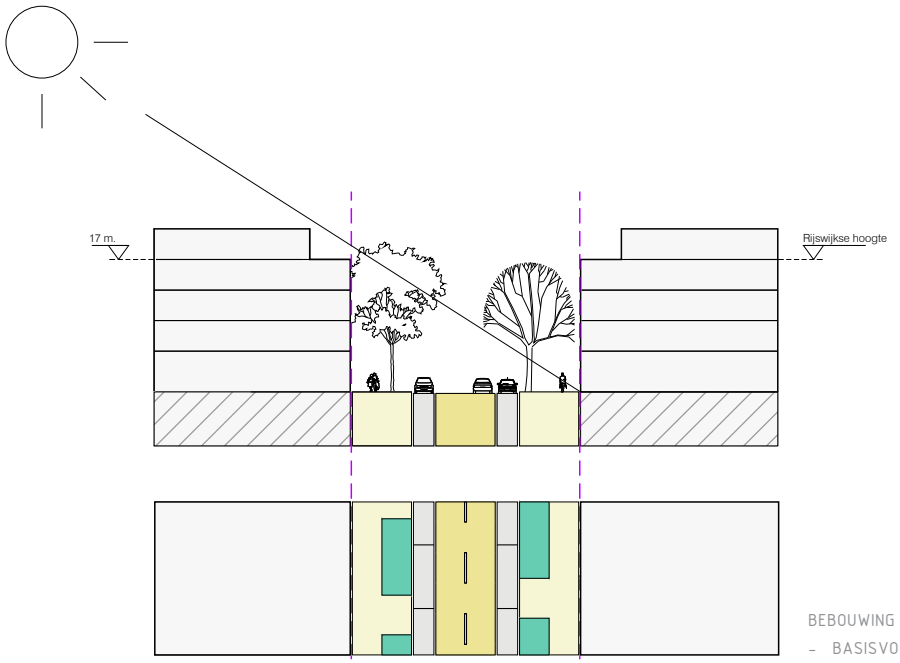
Het raamwerk voor de openbare ruimte doet uitspraken over de structuur en invulling van het publieke domein. De vlakken die worden begrensd door dit raamwerk zijn de bouwvelden. Deze ruimte is bestemd voor ontwikkeling. De rooilijnen, zoals die in de profielen en op de plankaart zijn aangegeven, vormen de buitengrenzen van de bouwvelden. De gebiedstransitie schept de mogelijkheid om meer kwaliteit aan de openbare ruimte toe te voegen. De bouwvelden krijgen door de nieuwe profiel-indeling met ruime trottoirs, groeninvulling, parkeerstroken, fietsstroken en een rijbaan soms een andere vorm dan de eigendomsgrenzen nu lopen. Verplichtte sloop van differentiaties ten opzichte van de rooilijn is in eerste instantie niet nodig, maar op termijn voegt dit kwaliteit toe aan de straten van het Havenkwartier.

De meest centraal gelegen bouwvelden zijn verdeeld over een veelvoud van eigenaren. In dit gedeelte bevindt zich ook het grootste percentage bedrijfsruimte van het hele Havenkwartier. Een groot deel daarvan is nog actief in gebruik waardoor deze bouwvelden te vinden zijn onder Fase II in de ontwikkelfasering van gemeente Rijswijk (zie bijlage B). De bouwvelden aan de randen van het gebied zijn voor een gedeelte braakliggend. Ook zijn er lopende ontwikkelingen in deze band, bijvoorbeeld de transformatie van kantoren naar kluswoningen door Steenvlinder en de transformatie van het kantoorgebouw aan Burgemeester Elsenlaan 321. Door de ontwikkelpotentie van deze bouwvelden op korte termijn scharen zij zich onder fase I in de fasering.

2. Hoogteaccenten

Op strategische posities in het Havenkwartier zijn hoogteaccenten wenselijk. Hoogteaccenten verhogen de oriënteerbaarheid binnen het gebied en vergroten de diversiteit van gebouwen, bewoners en gebruikers. Daarbij zijn het aanjagers van toekomstige ontwikkelingen waardoor realisatie van een hoogteaccent op korte termijn wenselijk is. Langs de A4 bevindt zich de bekende etalagezone. Hier stelt Rijswijk zich tentoon en wordt het gezicht van de stad gevormd. Een gezicht dat op dit moment door de EPO wordt gedomineerd en per dag door duizenden mensen wordt bekeken. In het bouwveld naast de Burgemeester Elsenlaan, relaterend aan de lange haven, aan de noordkant van het gebied, relaterend aan de korte haven en aan de zuidkant van het gebied nabij het Sijthoff-gebouw, relaterend aan de A4 en de Vliet, zijn locaties voor hoogteaccenten gemarkeerd. De hoogteaccenten zorgen op deze locaties aan het water voor een verbijzondering van deze karakteristieke plekken in het Havenkwartier.

Dit sluit aan op de visie op hoogbouw van gemeente Rijswijk. Het hoogbouwbeleid wijst een aantal concentratiegebieden aan, waaronder de 'etalagezone' langs de A4 en de SWC-laan, waar hoogbouw gewenst is. Hier is



BEBOUWING
- BASISVOLUME SLUIT AAN BIJ RIJSWIJKSE HOOGTE
- FUNCTIONELE PLINT TEN MINSTE 8 METER HOOG
- BEBOUWING MAXIMAAL 17 METER HOOG

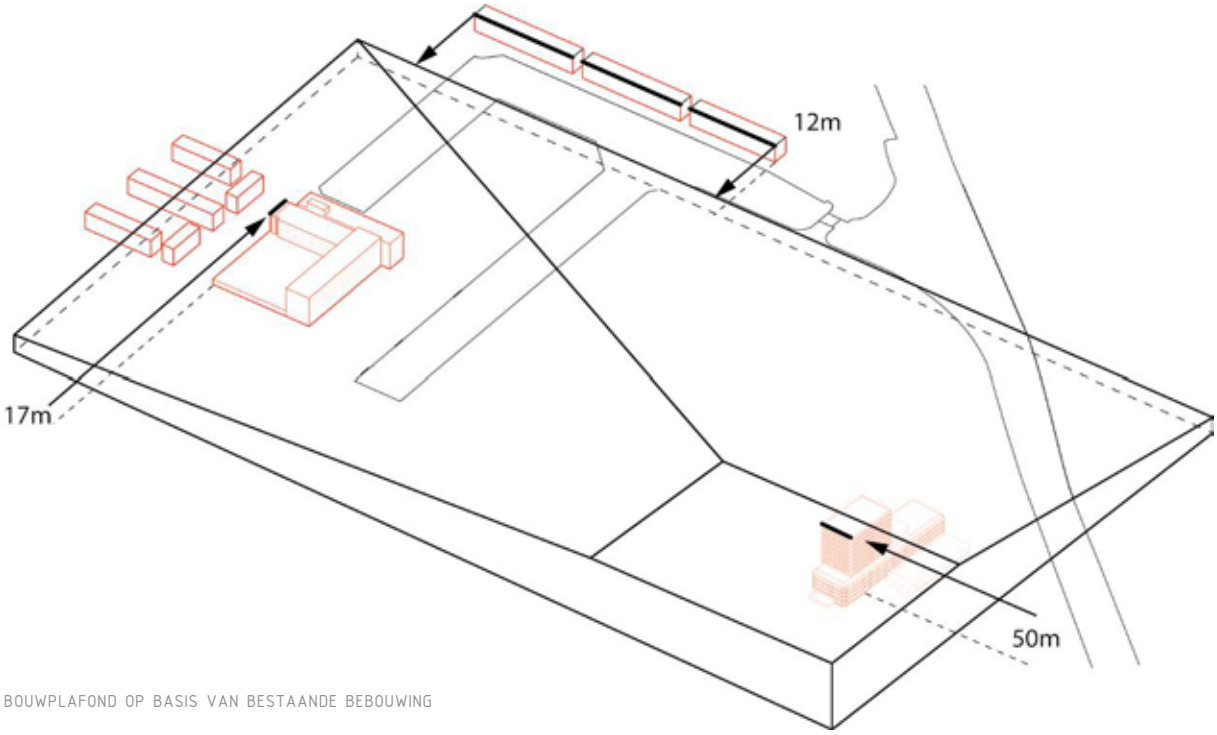
hoogbouw mogelijk tot rond de 100 meter. Daarbuiten geldt het 'nee, tenzij' principe. Hier vindt hoogbouw plaats in de vorm van wijk- of buurtaccenten met een hoogte van 30 à 45 meter.

De inpassing van hoogbouw zal zorgvuldig moeten worden gedaan. Hoogbouw heeft als voordeel dat minder grondvlak bebouwd hoeft te worden, maar anderzijds kan hoogbouw ook nadelige gevolgen hebben. Nadelige aspecten hebben hoofdzakelijk te maken met het microklimaat (wind, schaduw) en met de impact die hoogbouw kan hebben op de directe of wijdere omgeving.

Vanuit de bouwregels is daarom gezocht naar het maximeren van de voordelen en het minimaliseren van de nadelen van hoge gebouwen.
Hoogbouw moet worden gezien als een verrijking van de gebouwde omgeving. Dit kan door de maximale hoogte te beperken waardoor deze in balans blijft met de omgeving. Ook is op eventueel te realiseren hoogbouw de 'strenge' TNO-norm voor bezonning van toepassing. Woningen in de omgeving hebben in de periode van 21 januari tot 22 november ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag. De effecten van windhinder door toevoeging van hoogbouw dienen zoveel mogelijk beperkt te blijven.

In het plangebied is een basiskwaliteit qua windhinder wenselijk, waarbij in het overgrote gedeelte van het gebied 'doorlopen' en 'slenteren' goed tot matig wordt gewaardeerd volgens de normstelling NEN 8100:2006. De 'sunspots' en 'sidewalk plazas' hebben baat bij een hogere kwaliteitseis omdat de verblijfskwaliteit van deze plekken mede wordt bepaald door het microklimaat. Hoogbouw kan ook in de tweede lijn worden geplaatst. Hierdoor loopt de laagbouw voorlangs de hoogbouw of wordt de setback benut voor het maken van een stedelijke voorruimte. Het karakter van de straat wordt daarmee kleinschalig en er wordt bijgedragen aan een aantrekkelijk microklimaat.
De kwaliteitseisen liggen hoog, evenals de ambitie voor het Havenkwartier. Met dit Ruimtelijk Kader wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke kwaliteit voor bewoners, bezoekers en gebruikers van het Havenkwartier. De zorgvuldige inpassing van hoogbouw in het Havenkwartier draagt daar sterk aan bij. In bijlage C is een nadere verantwoording opgenomen van de wind- en beschaduwingseffecten van de hoogbouw en de keuzes die daaruit zijn voortgekomen.

3. Basishoogte: Rijswijkse hoogte plus
De volume opbouw van de bouwvelden bestaat hoofdzakelijk uit een basishoogte van 4 + 1 verdiepingen, samen maximaal 17,0 meter hoog. De onderste vier lagen staan in de rooilijn en op de grond waarbij de functionele plint minimaal 8 meter hoog is. De architectonische plint is 6 meter hoog. De plint kan bijvoorbeeld bestaan uit twee verdiepingen van 4 meter hoogte per stuk of uit een andere samenstelling. De extra



BOUWPLAFOND OP BASIS VAN BESTAANDE BEBOUWING

verdieping bovenop de eerste vier lagen ligt 4 meter terug ten opzichte van de rooilijn waardoor terrassen aan de straatkant kunnen ontstaan. De hoofdmassa sluit op deze manier aan bij de (woon)bebouwing in de omgeving: de Rijswijkse laag.

4. Stimuleringsregeling

Bouwen boven de basishoogte is mogelijk. Het is zelfs wenselijk - als antwoord op het EPO en de gewenste etalagezone A4, vanwege de vraag naar woningen, vanwege de wens vanuit de ontwikkelaars en om de wijk als geheel en plekken daarbinnen te definiëren.

De stimuleringsregeling baseert zich in beginsel op de eigendomsoppervlakte dat wordt afgebakend door de eigendomsgrens van een kavel. Van dit aantal vierkante meters is de wens en de ambitie dat een deel wordt ingericht als kwalitatieve openbare ruimte (geen parkeerveld of reguliere binnenstraat). Eigendomsoppervlak dat in de huidige situatie wordt gebruikt als openbaar gebied wordt niet meegenomen in deze berekening.

Het rekenvlak dat hiermee is gedefinieerd kan worden opgevuld met de basislaag van 4 + 1 verdiepingen met een maximumhoogte van 17 meter. Het BVO dat door het creëren van (bijvoorbeeld) 20% openbare ruimte niet kan worden gerealiseerd mag vervolgens vermenigvuldigd (x2) worden toegevoegd bovenop de eerdergenoemde basishoogte. Voor bebouwing hoger dan de basishoogte van 4 + 1 verdiepingen geldt dat dit mogelijk is op maximaal 40% van het bebouwbaar oppervlak. Daarbij mag het gecompenseerde bouwvolume niet boven het bouwplafond uitsteken.

Het percentage openbare ruimte dat moet worden gerealiseerd is een minimum. Wordt er meer openbare ruimte gerealiseerd binnen een kavel dan mag er meer bouwvolume worden toegevoegd. Uiteraard binnen de gestelde kaders. Met het realiseren van de (bijvoorbeeld) 20% openbare ruimte op de kavel en komt de verhouding van de bebouwing per kavel neer op minimaal 50% basishoogte (max 17m) en maximaal 50% mogelijk hoger dan de basishoogte (max bouwplafond).

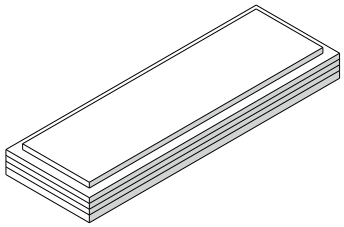
5. Bouwplafond

Voor de bebouwing in het Havenkwartier is een bouwplafond gedefinieerd waarbinnen alle toekomstige bebouwing moet passen. Het plafond is ontwikkeld vanuit een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden die te maken hebben met de plek en de omliggende bebouwing. Ten eerste is het plafond opgezet door twee oplopende vlakken die hun oorsprong kennen in de aansluiting op bestaande bebouwing. Aan de Handelskade wordt de beginhoogte van het oplopende vlak bepaald door de Indola-fabriek. Deze heeft op die locatie een hoogte van 17m. Aan de Industriekade begint het tweede vlak vanaf de referentiehoogte van 12m. Deze hoogte is gebaseerd op de bebouwing aan de overzijde van het water: de tweekappers aan de Prunuskade welke een hoogte hebben van 12m. De vlakken lopen op richting de A4 waar het Sijthoff-gebouw

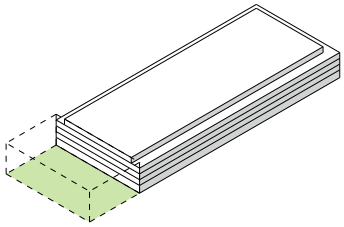
REGELS MET BETREKKING TOT COMPENSATIE:

- Eigendomsoppervlak als basis
- Delen die in huidige situatie actief worden gebruikt in openbare ruimte tellen niet mee in deze basis
- Eigendomsoppervlak opvullen met basishoogte: 4 plus 1 laag (max. 17m)
- Creëren van openbare ruimte op eigen oppervlakte
- Verloren BVO (door creëren openbare ruimte) keer twee is 'te compenseren BVO'
- Het te compenseren BVO mag worden toegevoegd bovenop de basishoogte (4+1)
- Een oppervlak van 40% van het bebouwbaar gebied mag hoger dan deze basishoogte worden gebouwd
- Minimaal 50% van de gevellengte heeft de basishoogte: Rijswijkse hoogte plus
- Daar waar hoger wordt gebouwd dan de basishoogte kan dit tot het bouwplafond (de oplopende lijn in het gebied)
- Meer openbare ruimte creëren dan de voorgeschreven 20% wordt aangemoedigd

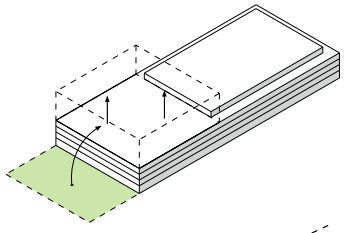
het hoogste bestaande gebouw is van het Havenkwartier. Dit gebouw heeft een hoogte van 50m en vormt het hoogste punt van de bouwenvelop. De vlakken bereiken dit hoogste punt aan het begin van het bouwveld waar de Sijthoff-toren zich in bevindt.



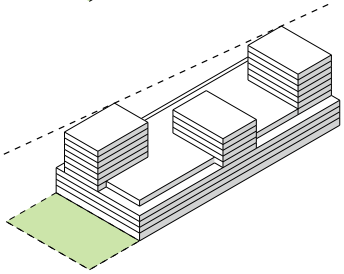
1. Het kavel uitgevuld met basis (4+1)



2. Creëren van openbare ruimte.
Verlies (BVO) als gevolg van openbare ruimte x2 = compensatie.



3. Maximaal 40% boven basis.
Niet meer dan 50% van de gevellengte.



4. Maximale hoogte = oplopend plafond



IMPRESSIE JACHTHAVEN



ALZIJDIGE GEBOUWEN

- Wandvorming
- Diversiteit
- Onafhankelijke ontwikkelingen
- Huidige eigenschap van bebouwing in de Plaspoelpolder

4.4 Beeldkwaliteit

Ondanks de grote verscheidenheid is wel degelijk kwaliteit in de achitectuur in de Plaspoelpolder. Het gebied kent vele bijzondere gebouwen uit de begintijd, waarvan het Sijthoff-gebouw misschien wel de meest aansprekende is. Ook meer recent is hoogwaardige architectuur gerealiseerd in de vorm van het gebouw van het European Patent Office.









Door de oogharen heen beklijft het beeld van kloeke rasterarchitectuur met dragende (beton)gevels en regelmatige raamverdelingen. Deze plasticiteit vormt het uitgangspunt voor de nieuwbouw in Het Havenkwartier. Enerzijds wordt hiermee een aansluiting gevonden met de bestaande bebouwing, anderzijds leent deze karaktervolle en stevige architectuur zich uitstekend voor meerdere functies. Hierdoor wordt een beeldsamenhang bereikt ook tussen gebouwen met verschillende functies. De keuze voor materialen en kleuren is in principe vrij.

In het algemeen geldt dat gebouwen alzijdig zijn. Aan- en opbouwen worden voorkomen doordat alle (technische) voorzieningen inpandig worden opgelost. De enkelvoudige volumes die zo ontstaan, met materialisatie die de hoek om gaat, zorgen voor samenhang binnen het plangebied en een aantrekkelijke aanblik ook van buitenaf. Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dakbeëindiging. Een sterk onderscheid bestaat tussen de beneden-, en bovenwereld. Het streven is naar gebouwen die sterk bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad op ooghoogte. Voor de dakbeëindiging geldt dat de bovenste verdieping zich verbijzondert. Architectonisch maar ook in gebruik. Extra hoogte en terugspringende topverdiepingen activeren de kroon. Zowel vanaf de straat als van bovenaf levert dit een extra aantrekkelijk beeld op.





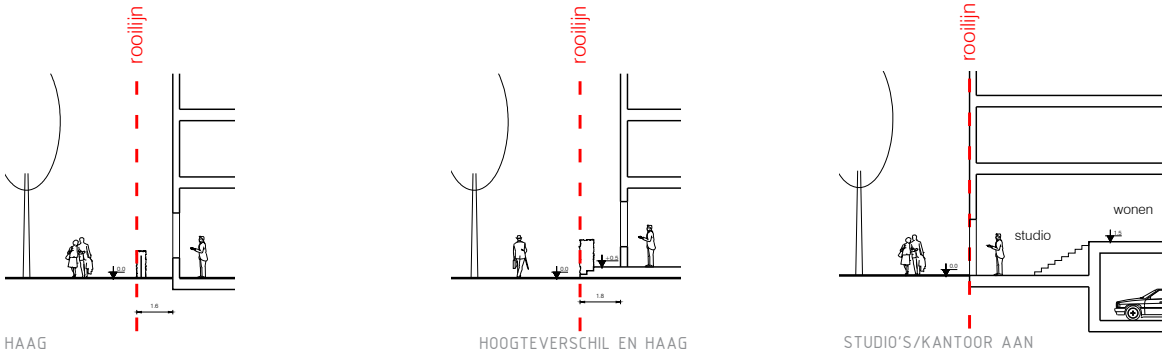
REFERENTIE WONEN AAN DE STRAAT MET GROENE OVERGANG TUSSEN OPENBAAR EN PRIVE

- Opgetilde begane grond vloer
- Voortuin
- Hagen in combinatie met tuinhekjes

Bouwen aan de straat

Voor een aantrekkelijke omgeving is het wenselijk dat er een goede overgang gemaakt wordt tussen gebouwen en openbare ruimte. Wanneer gebouwen betrokken zijn op de straat wordt de omgeving meer aantrekkelijk, veilig en samenhangend. Zeker in watersteden is er een nauw verbond tussen bebouwing en ruimte. Gebouwen maken de ruimte.

Voor het Havenkwartier wordt daarom voorgesteld te bouwen in de rooilijn, woningen en bedrijfsruimtes aan de straat te realiseren en om extra zorg te besteden aan de plinten en de hoeken van gebouwen. Daar waar woningen direct aan de straat staan (zoals bij laagbouw) wordt de overgang tussen openbaar en privé mee ontworpen. Beproefde oplossingen zijn opgetilde begane grond (bel-etage), voortuinen met een muurtje, hekwerk of haag, en een 'Delftse stoep'. Daar waar bedrijfsruimtes aan de straat staan is een transparante en geactiveerde plint gewenst. Hierdoor wordt de identiteit naar buiten gedragen en wordt anonimiteit voorkomen. Rijen met gesloten roldeuren dragen niet bij aan de kwaliteit van dit gebied. In alle gevallen spreekt hieruit een zorg vanuit de bebouwing naar de openbare ruimte. Een betrokkenheid die de kwaliteit van het gebied ten goede komt.



HAAG

HOOGTEVERSCHIL EN HAAG

STUDIO'S/KANTOOR AAN HUIS AAN DE STRAAT

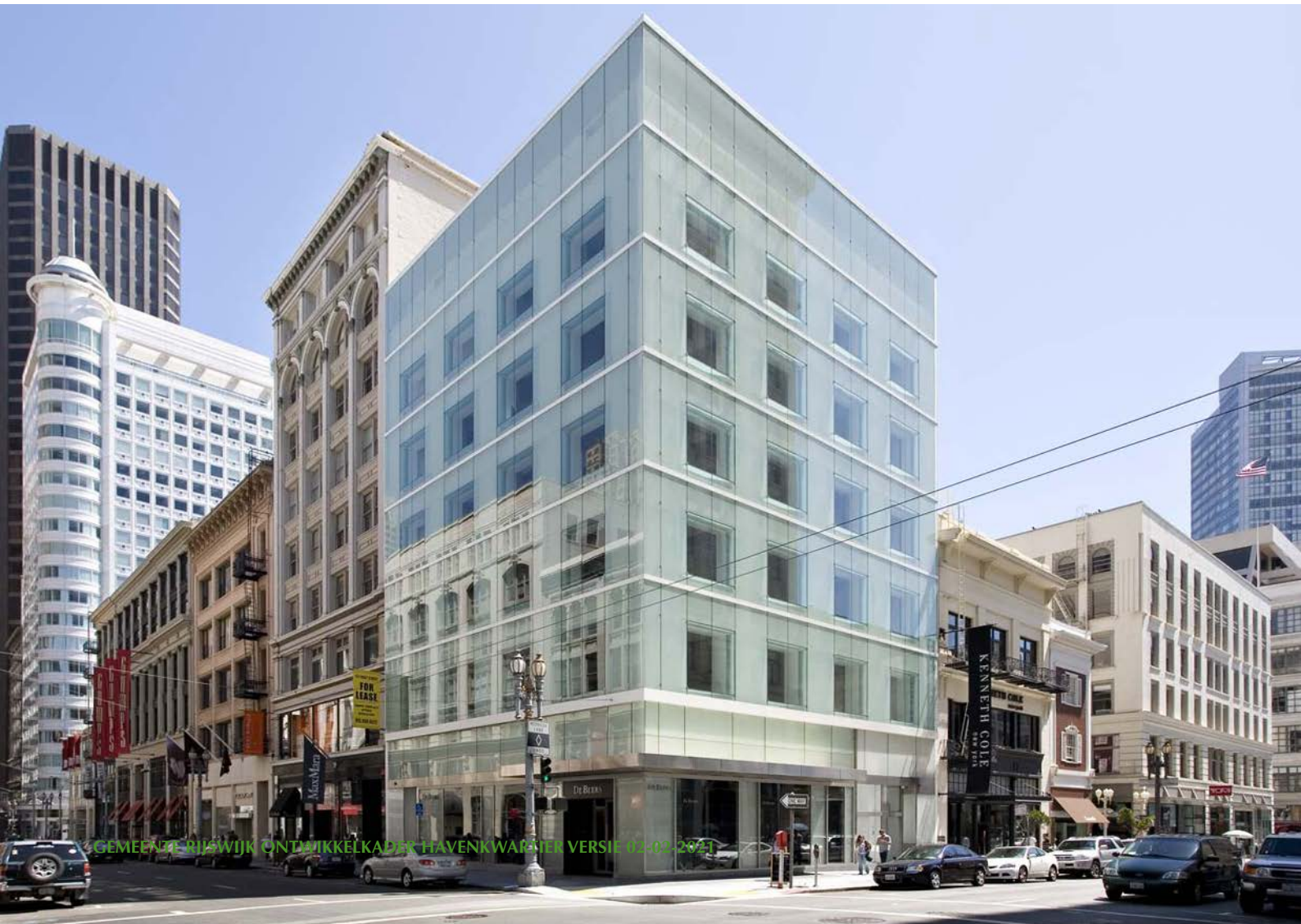
Het Havenkwartier in beweging Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder








ROBUUSTE ARCHITECTUUR KAN MENGING VAN WONEN EN BEDRIJVIGHEID OPNEMEN





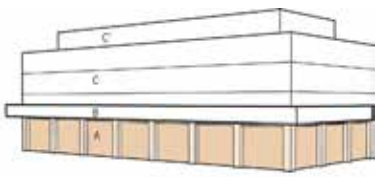


REFERENTIE PLINT, BOVEN- EN BENEDENWERELD

Werken en wonen combineren

Het combineren van werken en wonen in hetzelfde gebouw levert een meerwaarde op voor de stedelijkheid van het Havenkwartier. Het brengt identiteit, karakter en dynamiek met zich mee. Maar de verschillende functies brengen een verschillend gebruik met zich mee en leggen een duidelijk andere claim op de openbare ruimte. Wanneer de plint enkel uit bedrijven bestaat zal na sluitingstijd een desolaat straatbeeld het gevolg zijn. Ook is het mogelijk dat verschillende functies tegenstelling creëren in uitstraling en ruimtelijke inpassing. Door gebruik te maken van robuuste architectuur kan de menging van werken en wonen in een complementaire uitstraling worden opgenomen. Stevige penanten en geaccentueerde neggen op straatniveau gaat de mogelijke verrommeling tegen en brengt eenheid en kwaliteit in het Havenkwartier.

Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dak beëindiging. Een sterk onderscheid bestaat tussen de beneden-, en bovenwereld. Beneden vormen, als gezegd, diepe neggen een robuust patroon waar alle verschillende functies zich in nestelen. Sterk uitkragende en doorlopende balkons vormen een duidelijke scheiding tussen beneden-, en bovenwereld. De plinten zijn hoog, zijn relatief open en gaan goed de hoek om. Ook de materialisatie van de onderste laag sluit aan bij het (stedelijk) gebruik. Op die manier dragen de gebouwen bij aan de aantrekkelijkheid van de stad op ooghoogte.



STERK ONDERSCHEID ONTWORPEN IN DE GEVEL TUSSEN BENEDEN-, EN BOVENWERELD





REFERENTIES HOOGBOUW: SET BACK MET GROEN DAKLANDSCHAP EN ALZIJDIGHEID

- Alzijdig
- In de tweede lijn
- Teruggetrokken positie t.o.v. de plint/straat
- Microklimaat
- Oriëntatie
- Zichtbaarheid

Inpassing hoogbouw

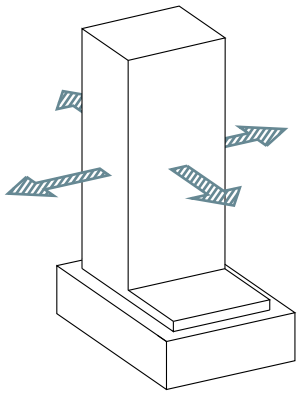
De hogere gebouwen zijn een toevoeging aan de basislaag met Rijswijkse hoogte. De hoge gebouwen zijn in principe alzijdig en slank. Van de hoogbouwbouw wordt een bepaalde abstractie en ingetogenheid verwacht die bijdraagt aan lichtheid en schaalloosheid van de gebouwen.

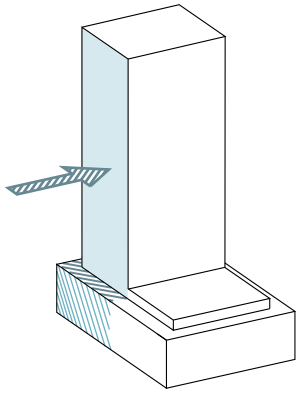
Specificiek wordt gekeken naar de overgangen in de gevel. Van openbare ruimte naar plint, van plint naar basisvolume, van basisvolume naar toren en tenslotte de verticale beëindiging van de gebouwen. Hoe ingetogener de gebouwen hoe meer nadruk komt te liggen op deze overgangen. Hier verandert de ruimtelijkheid van het gebouw en ontstaan functionele en dus architectonische mogelijkheden. Op de overgangen kunnen accenten gemaakt worden in uitstraling, programma en volume.

De overgang tussen basisvolume en hoogbouw speelt een rol voor de functionaliteit van het basisvolume en voor de effecten van wind en schaduw op de grond. Gevoelsmatig kan hier menselijke maat worden neergezet en het ‘gewicht’ van de bovenliggende massa minder voelbaar worden gemaakt.

De overgang tussen basisvolume en toren kan op meerdere manieren worden vormgegeven waarbij in principe de hoogbouw in de tweede lijn ligt. Het daklandschap is integraal deel van de bouwopgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Het daklandschap dient aanvullend op de primaire dakfunctie (beschutting) benut te worden als: buitenruimte, groen of regenwaterbuffer

De verticale beëindiging van hoogbouw is het gezicht van het gebied op afstand. Het vormt letterlijk de bekroning en dient ook zo behandeld te worden. In het algemeen geldt vraag hoe hoogbouw integreert met de directe en wijdere context. Zichtlijnen en stedenbouwkundige accentuering dienen hierbij onderzocht te worden. Tenslotte is het beperken van windhinder en beschaduwing in relatie tot de beoogde gebruikskwaliteit van de buitenruimte een zeer belangrijk uitgangspunt. Zowel de positionering, het volume als de gevelbehandeling zelf spelen hierbij een rol.





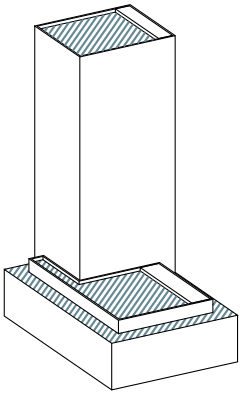


REFERENTIE TERUGTREKKING GEBOUW MAAKT RUIMTE VOOR EENTREEPLEIN EN PLANTSOEN

Vergroening van openbare ruimte

In het Havenkwartier wisselen gebouwen, groen en water elkaar af. Daar waar gebouwen even terugspringen, bijvoorbeeld bij entreepleinen of plantsoenen en ook in de straatprofielen en openbare kades zal er gestreefd worden naar een hoogwaardige en groene inrichting in de vorm van sidewalk plazas.

- groen daklandschap
- vertraagde waterafvoer van straten door toepassing van groene zone
- toepassing van divers groen (bomen, hagen, bloemenborders, heesters en gras)
- beleving van de seizoenen
- aangenaam microklimaat
- biodiversiteit
- ecologie





- Eenduidige volumes
- Heldere volumes zonder op- en aanbouwen
- Bijzondere aandacht voor de vijfde gevel en het daklandschap

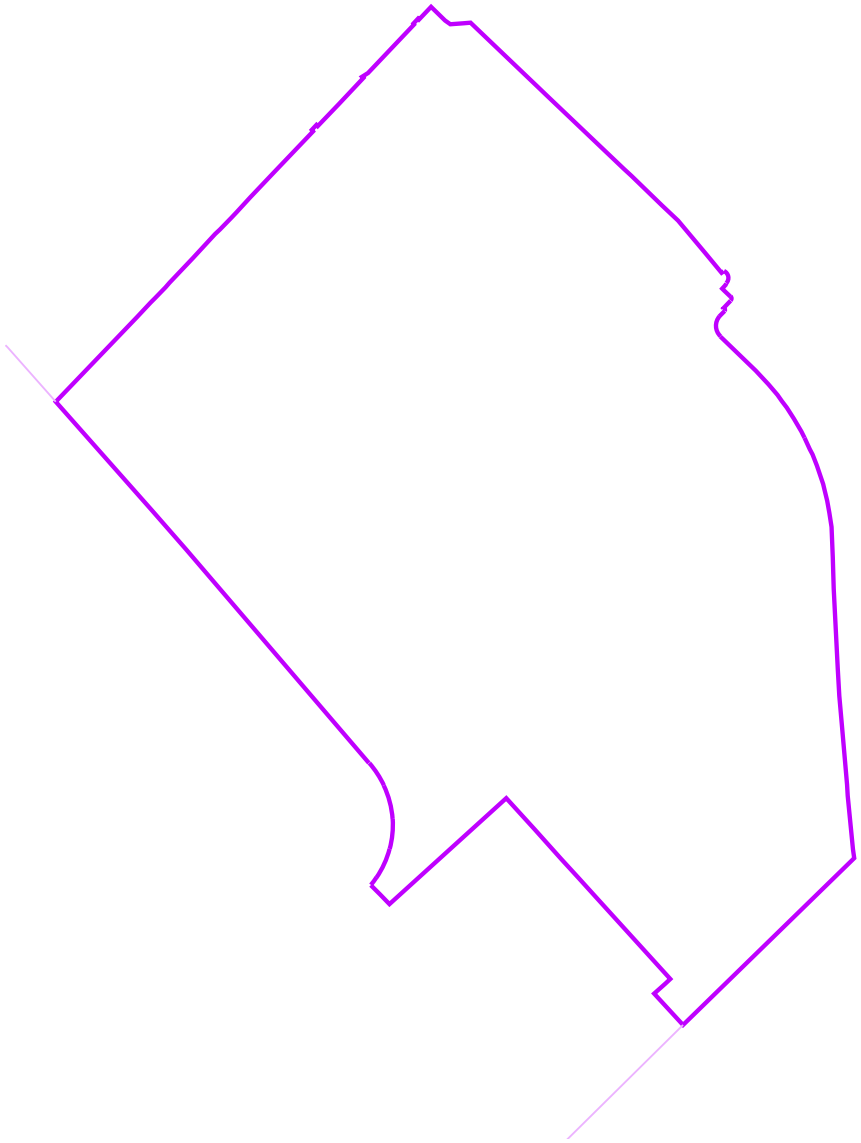




IMPRESSIE VERGROENING STRAAT

Bijlagen

A Statistieken plangebied
B Deeluitwerking Nijverheidsstraat e.o.
C Alternatievenstudie hoogteaccenten
D Fasering ontwikkelingen



Oppervlak plangebied:

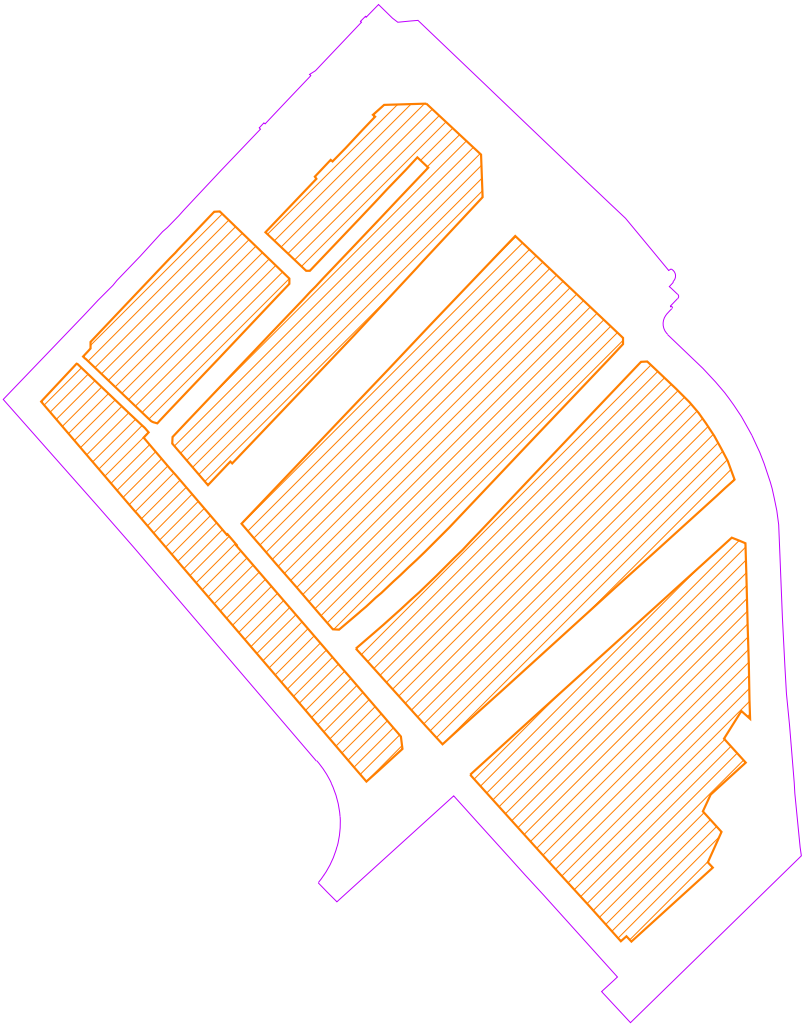
205.836 m2

Oppervlak Plaspoelpolder:

1.121.943 m2

Bijlage A

Statistieken plangebied



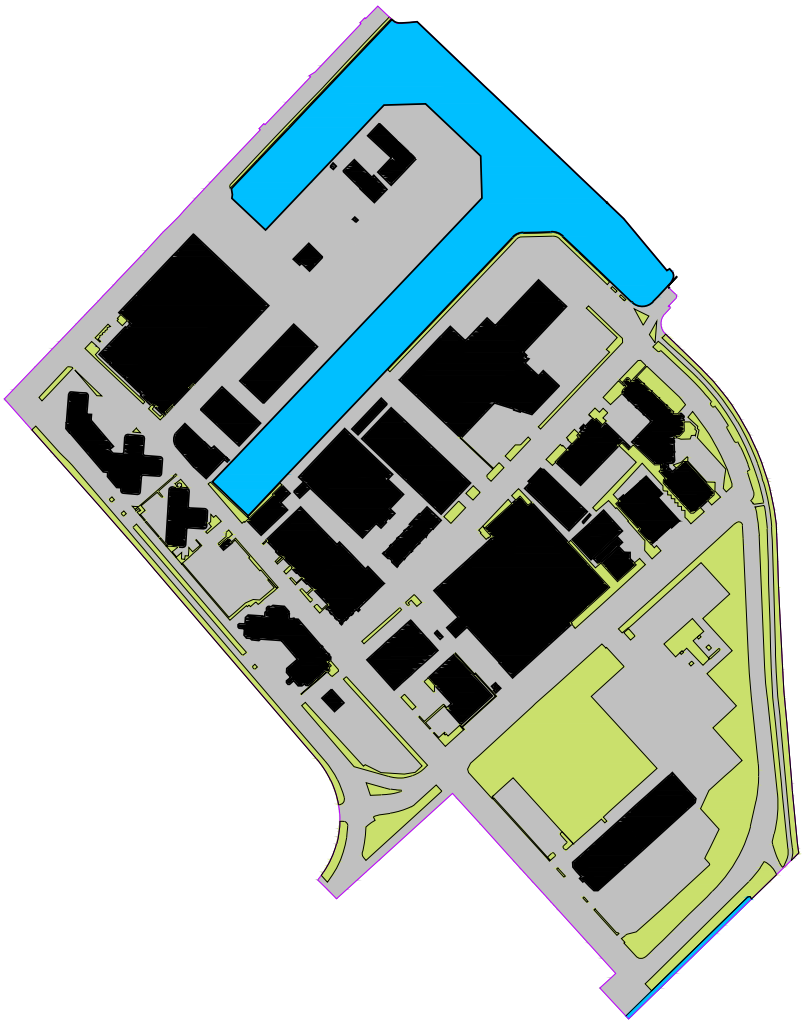
Oppervlak percelen:

121.650 m2

Percentage oppervlakte percelen:

59 %

Peildatum 1 september 2016



Oppervlak water plangebied:

25.097 m2

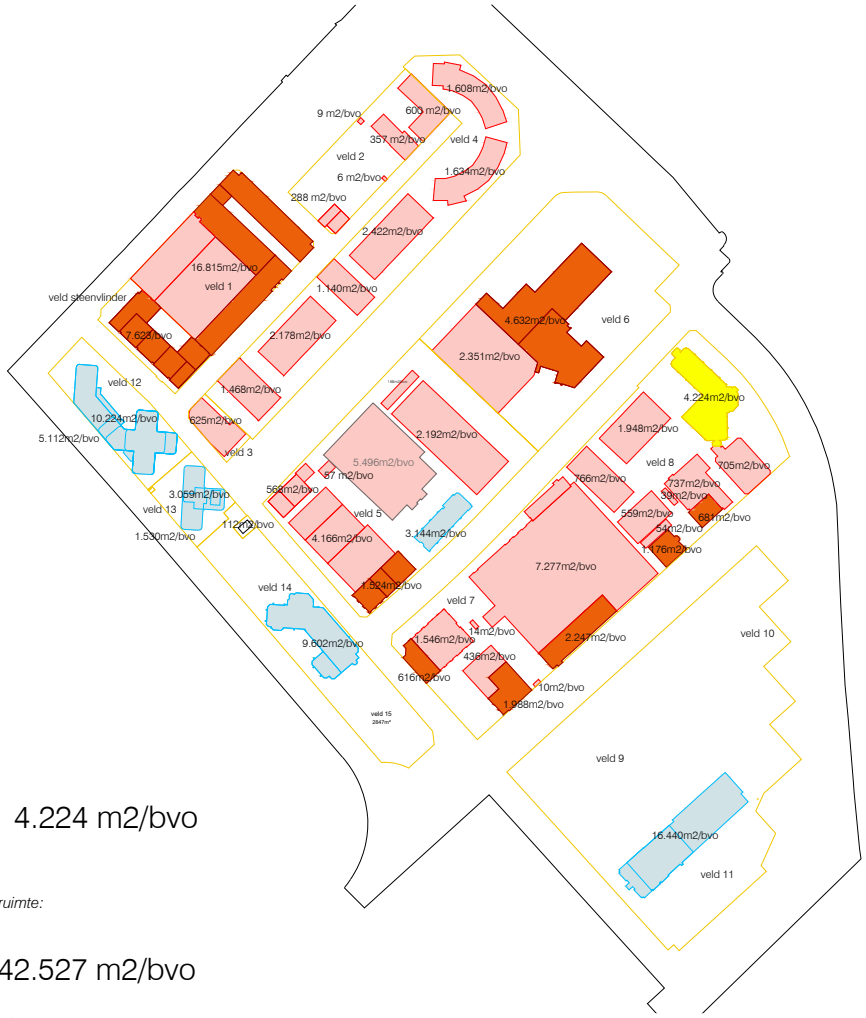
Oppervlak onverhard plangebied:

43.676 m2

Oppervlak verhard plangebied:

137.063 m2

Bedrijven en kantoren



Wonen:

+/- 4.224 m2/bvo

Kantoorruimte:

+/- 42.527 m2/bvo

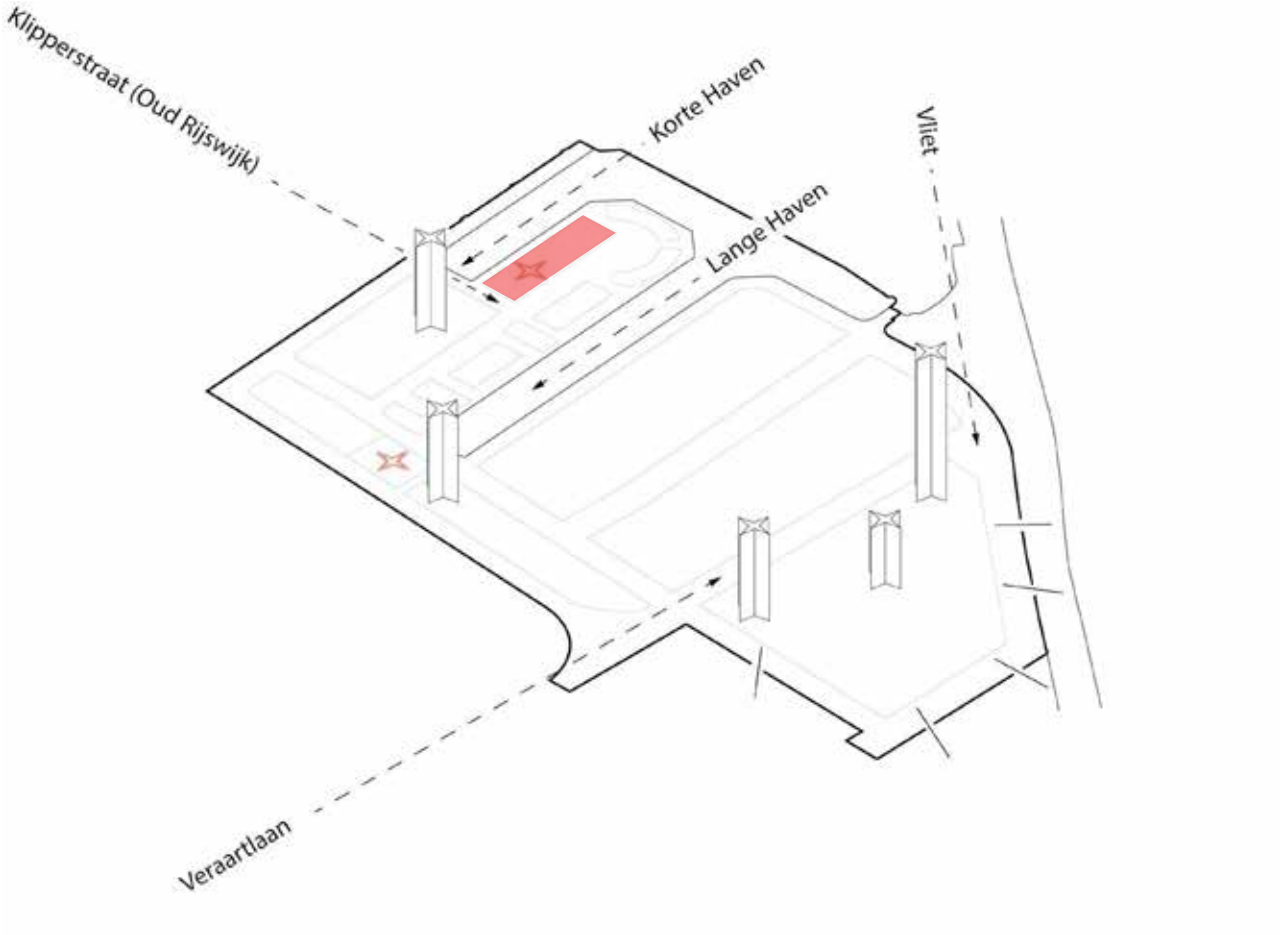
Bedrijfsruimte:

+/-45.731 m2/bvo

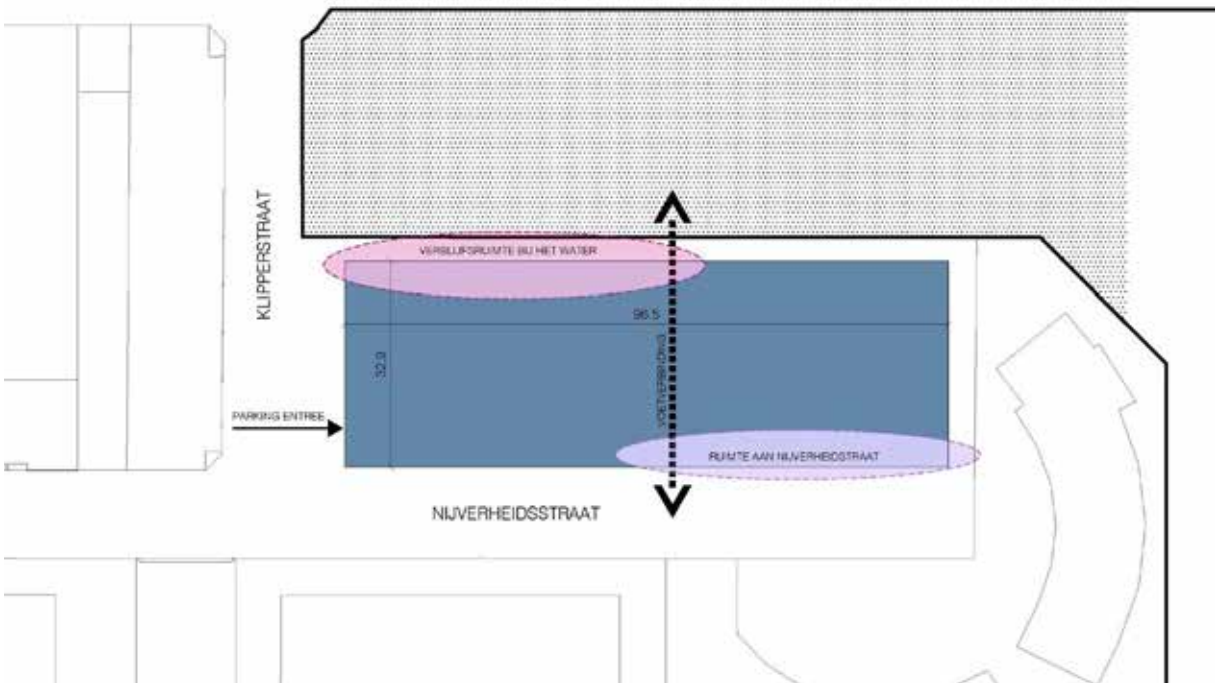
Bedrijfsgebonden kantoorruimte:

+/-34.114 m2/bvo

Totaal:
125.544 m2/bvo



Definiëring bouwvlak

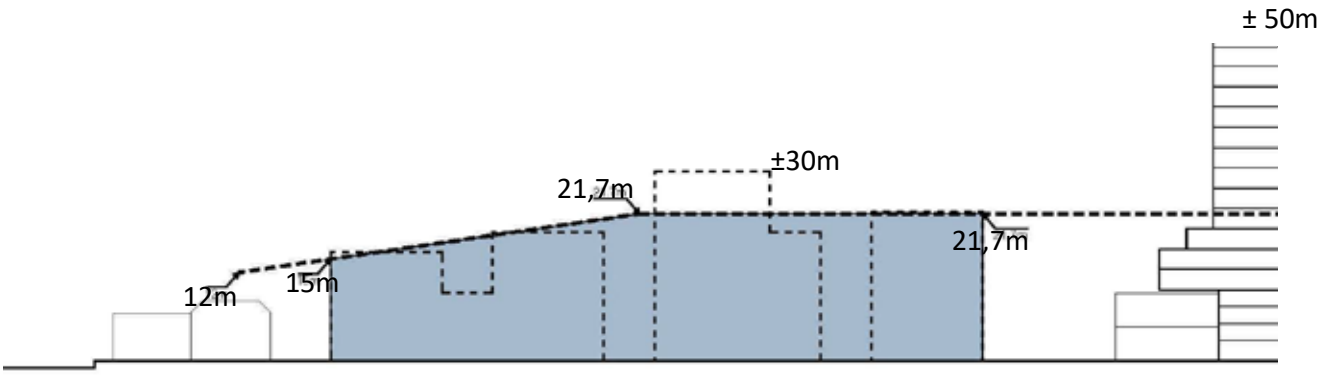


Bijlage B

Deeluitwerking Nijverheidsstraat e.o.

In de periode van juni 2020 tot oktober 2020 hebben, als onderdeel van het totale participatieproces, workshops, gesprekken en publieksbijeenkomsten plaatsgevonden. De focus van deze avonden lag op de transformatie en ontwikkeling van de Nijverheidsstraat en omgeving. De uitkomst van dit proces is gepresenteerd op 12 oktober 2020. Deze bijlage vat die uitkomsten samen. Het Ruimtelijk Kader is op basis van deze veranderingen waar nodig aangepast.

Definiëring bouwhoogte



Impressie Nijverheidsstraat



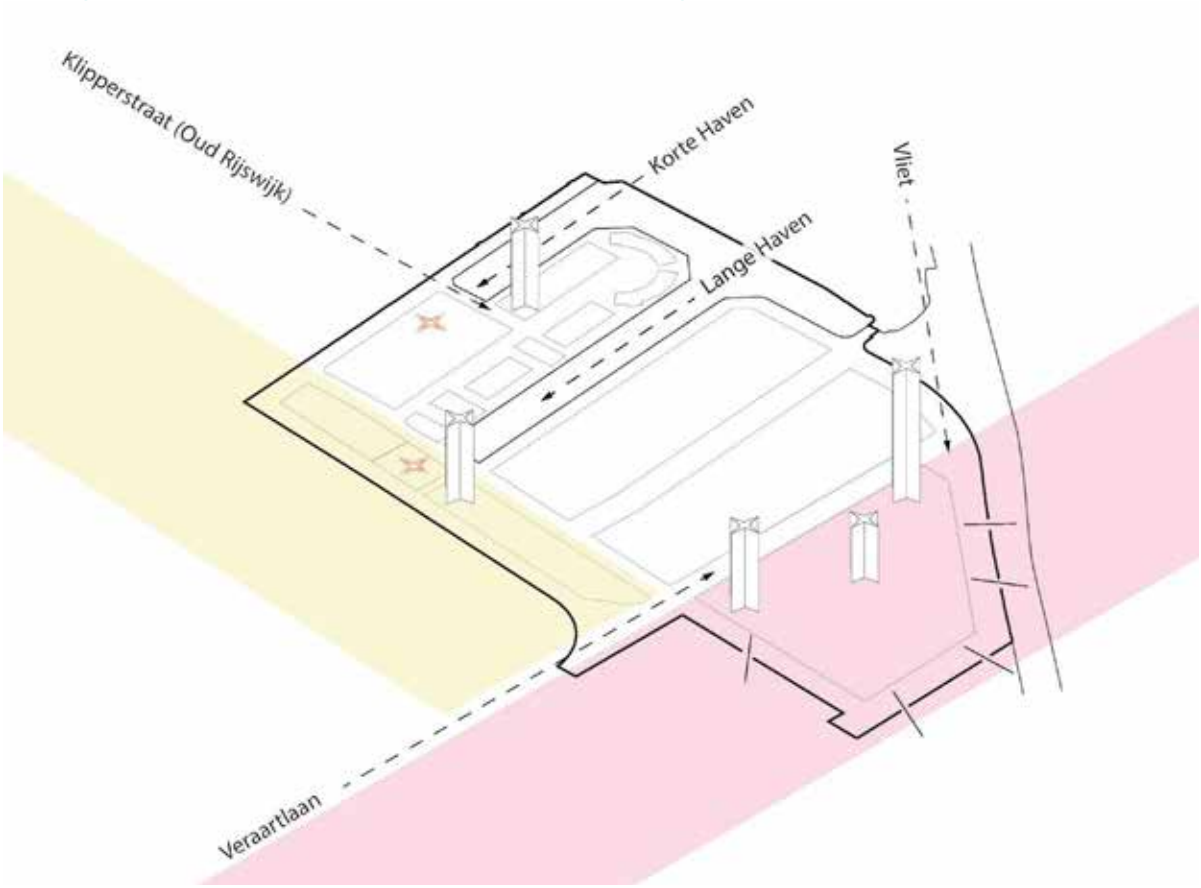


Impressie mogelijk ontwerp

Impressie Waterplein, kop van Korte Haven



Hoogteaccenten Havenkwartier in hoogbouwzone's



Betekenis van hoogteaccenten


Oriëntatie


Zichtbaarheid


Kritische massa


Plekken maken

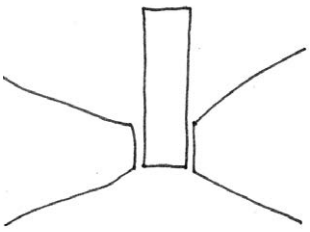

Windhinder

Bijlage C

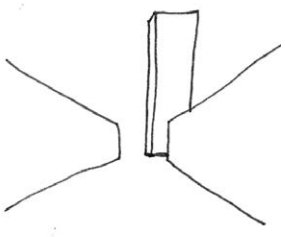
Alternatievenstudie hoogteaccenten

In de periode van juli 2019 tot oktober 2019 hebben, als onderdeel van het totale participatieproces, bewonersavonden, gesprekken en publieksbijeenkomsten plaatsgevonden. De focus van deze avonden lag deels op de impact van de voorziene hoogteaccenten in het Havenkwartier. Studies naar de impact en mogelijke alternatieven zijn in die avonden gepresenteerd en in deze bijlage samengevat.

Hoogteaccenten in het Ruimtelijk Kader



Niet dominant...



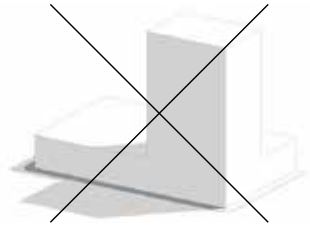
...maar onderdeel van groter geheel



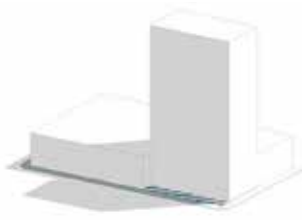
Niet afkeren van de straat...



...maar openen naar de straat

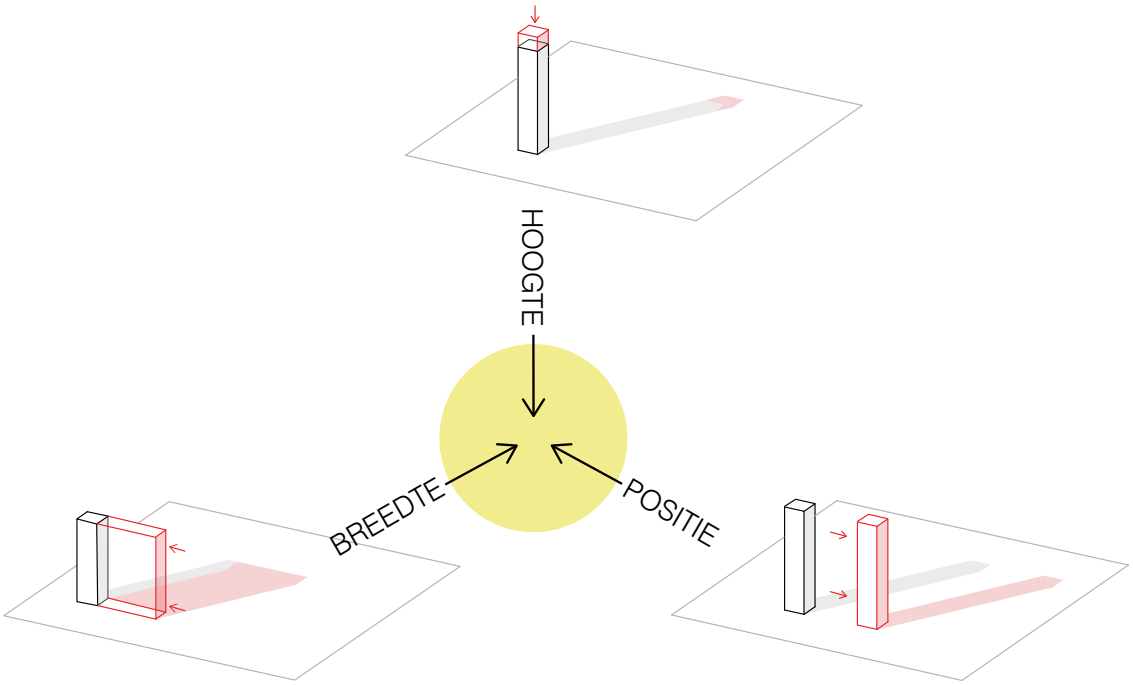


Niet ruimte nemend...

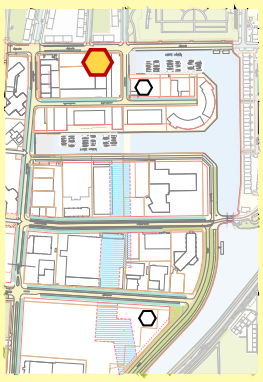


...maar ruimte gevend

Impact hoogbouw: oplossingsrichtingen

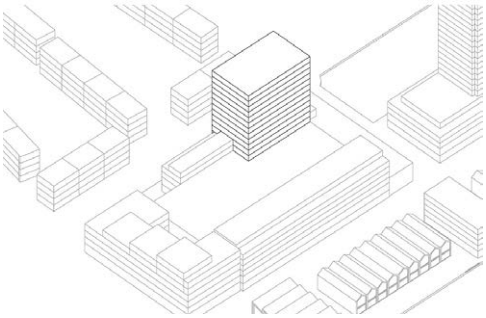


Locatie Indola



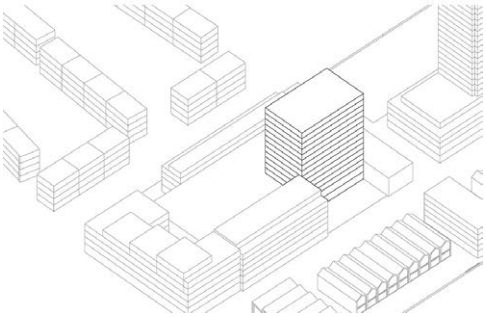
Locatie Indola

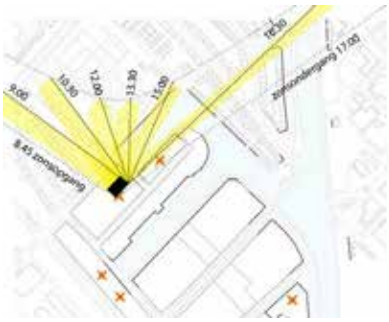
Huidige planvorm





Variant: verplaatsing

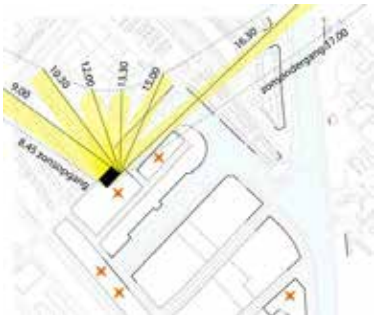




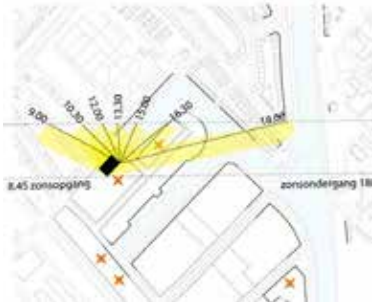
Locatie Indola

Huidige planvorm

21 januari



21 maart

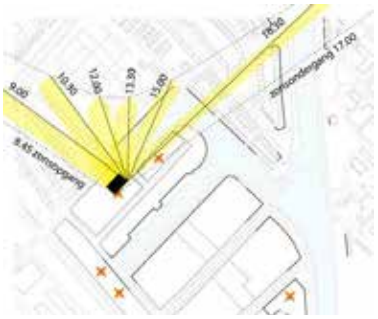


21 juni

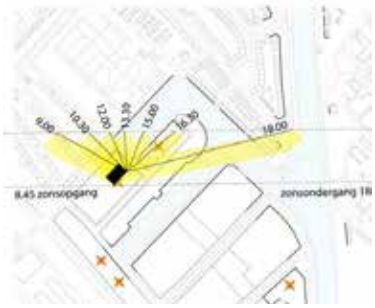


Variant: verplaatsing

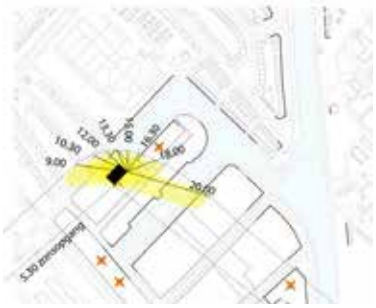
21 januari



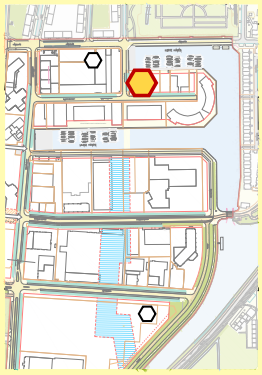
21 maart



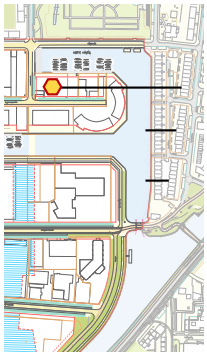
21 juni

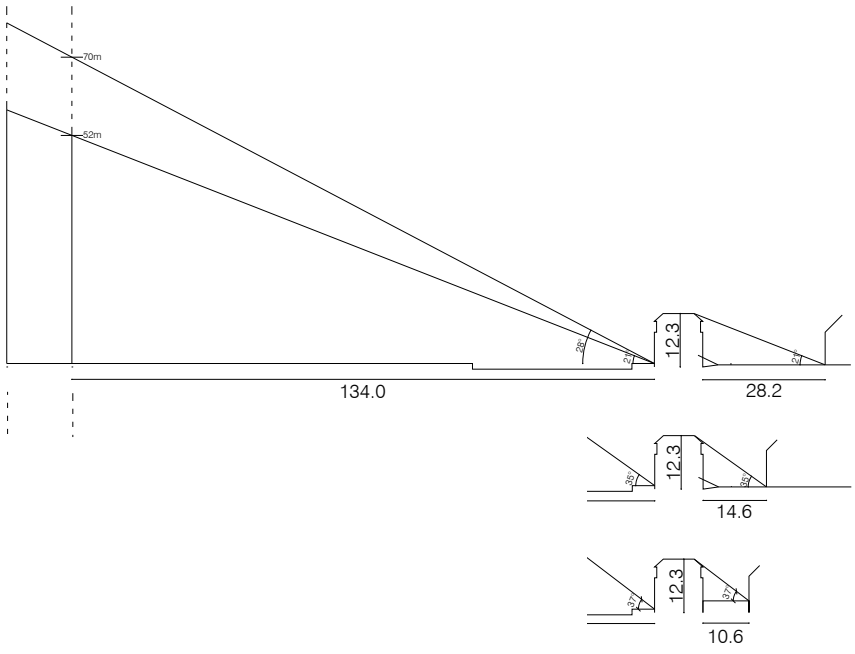


Locatie Betonmortelcentrale



Locatie Betonmortelcentrale

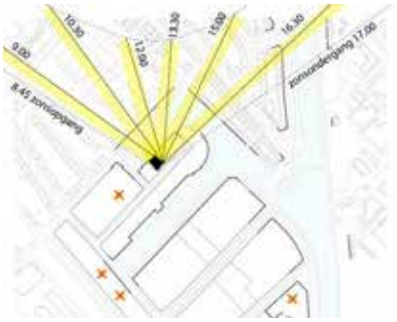




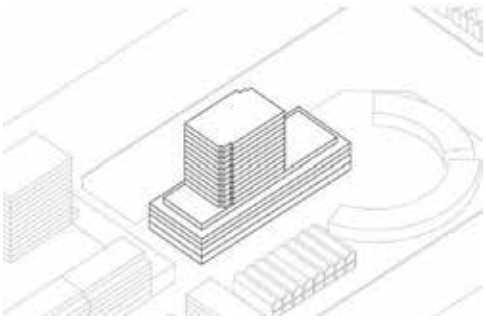
Locatie Betonmortelcentrale

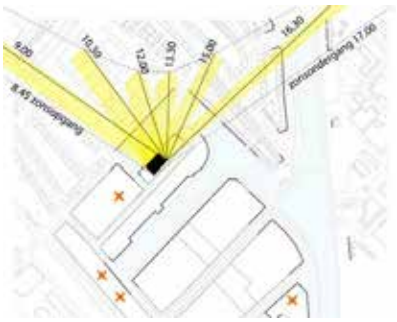
Huidige planvorm





Variant: verlaging

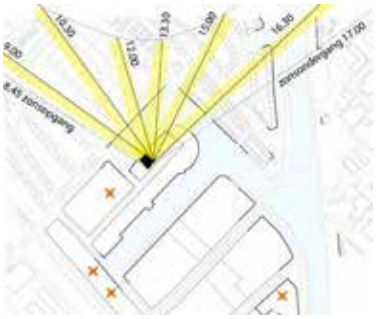




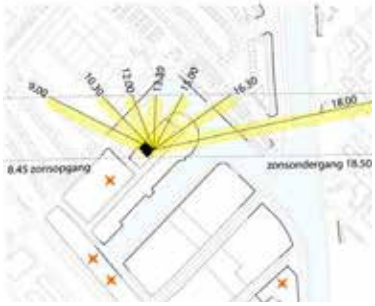
Locatie Betonmortelcentrale

Huidige planvorm

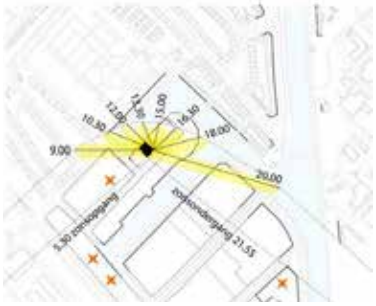
21 januari



21 maart

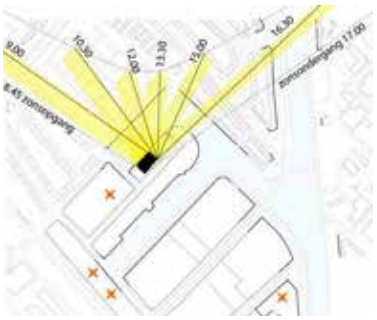


21 juni

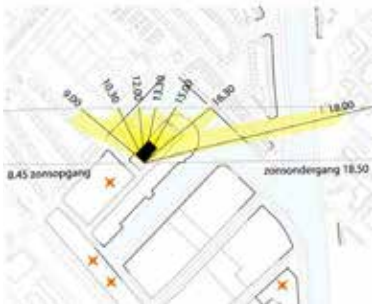


Variant: verlaging

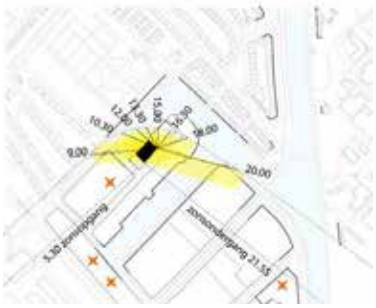
21 januari



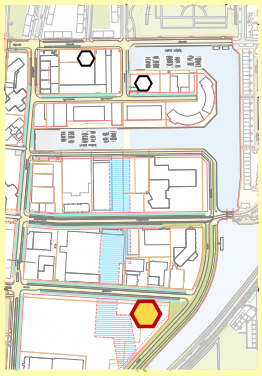
21 maart



21 juni

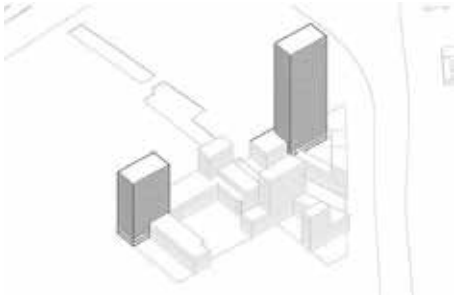


Locatie Sijthoff-terrein



Locatie Sijthoff-terrein

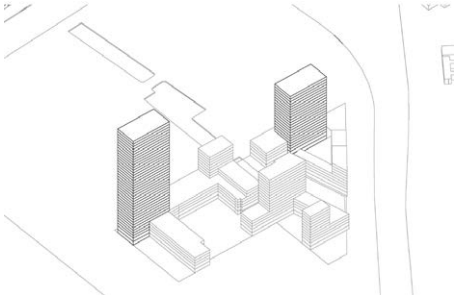
Huidige planvorm

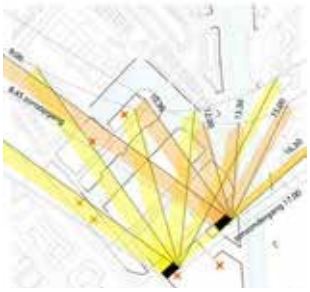




Schaduwval 120m
80% Open ruimte
13% Bouwvelden
7% Bestaande woningen

Variant: wissel





Schaduwval 120m
64% Open ruimte
32% Bouwvelden
4% Bestaande woningen

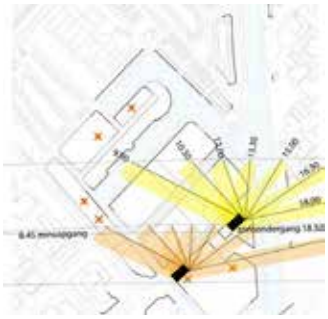
Locatie Sijthoff-terrein

Huidige planvorm

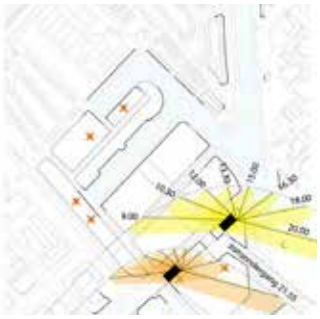
21 januari



21 maart

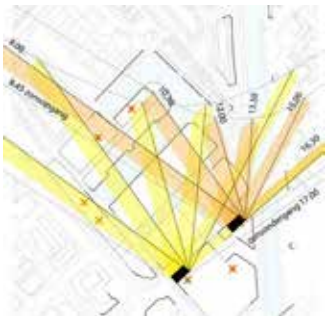


21 juni



Variant: wissel

21 januari

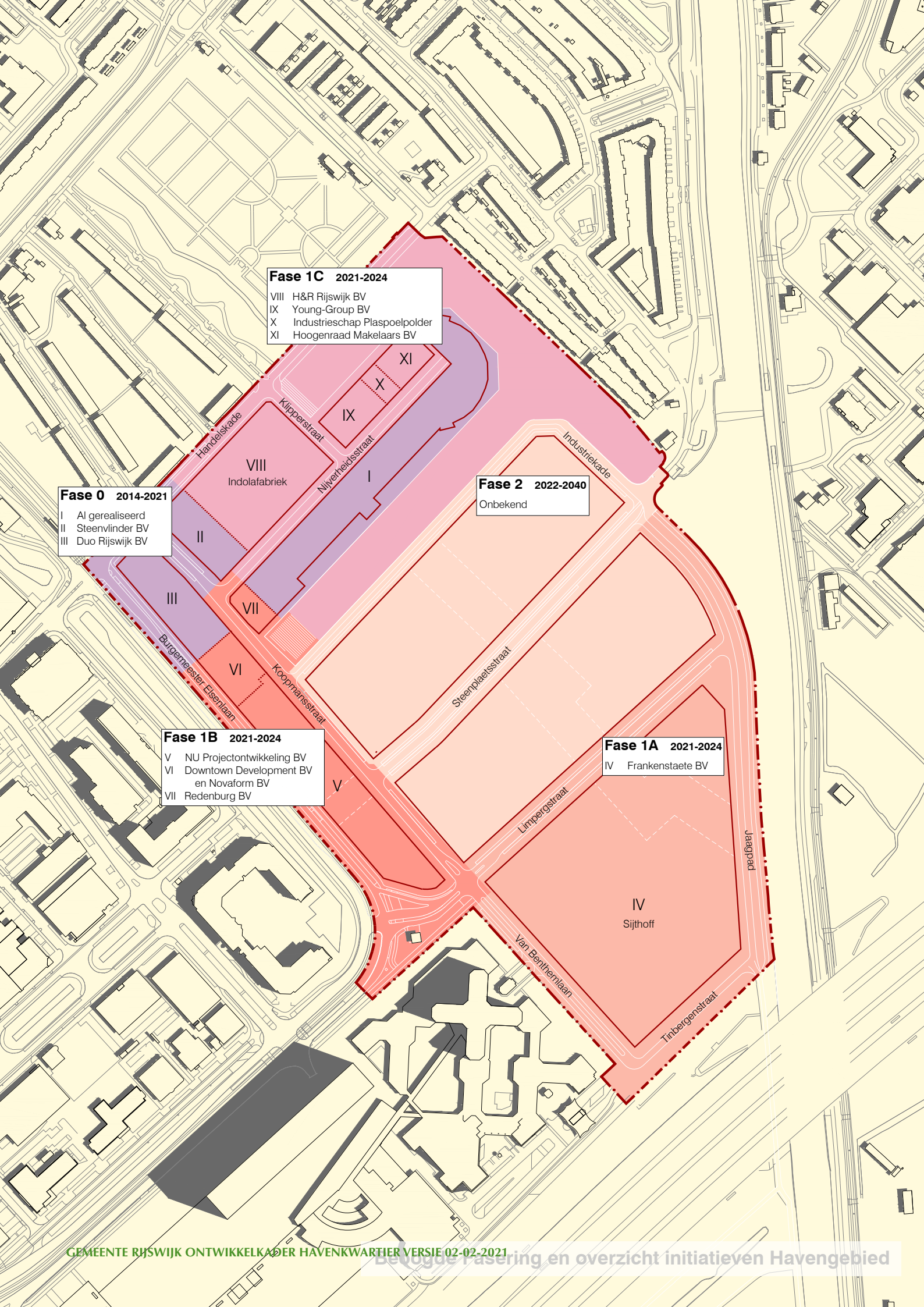


21 maart



21 juni





Bebouwde Fasering en overzicht initiatieven Havengebied

Bijlage D

Fasering ontwikkelingen

COLOFON

HET HAVENKWARTIER
Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder

Het Havenkwartier in beweging

januari 2021

Dit document komt voort uit opdracht van gemeente. Met dit document stelt de gemeente haar ambities voor het Havenkwartier. Daarmee wordt door middel van dit Ruimtelijk Kader een samenhangende visie geschetst die ervoor kan zorgen dat het geheel meer is dan de som der delen.
Eén en ander was voor de gemeente Rijswijk in de zomer van 2017 aanleiding om, samen met de stakeholders in het gebied, te streven naar het opstellen van stedenbouwkundige kaders. Het proces dat vervolgens is opgezet heeft geresulteerd in dit document. Het Ruimtelijk Kader dient als aanleiding tot en houvast bij gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaars.

Opdrachtgever

Gemeente Rijswijk
Projectgroep gemeente Rijswijk

Opstellers

Studio Hartzema
Henk Hartzema
Pim Heikoop (projectleiding)
Anne Zekveld
Dylan van Wel
Sába Schramkó





De ambitie is om het Havengebied Plaspoelpolder door te ontwikkelen tot een gemengd en duurzaam stedelijk gebied. Goed ontsloten en goed verbonden met de omgeving. Een plek waar werken, wonen en recreëren hand in hand gaan. Waar de buitenruimte een hoogwaardige uitstraling heeft die bijdraagt aan de samenhang van het gebied en die diversiteit mogelijk maakt. Een wereld van verschil met de huidige situatie!

Het Havenkwartier wil ruimte bieden voor bedrijvigheid en tegelijkertijd een aanvulling te zijn op de (woon)milieus in Rijswijk. Ook zal het gebied functioneel goed aansluiten op de omliggende delen van de stad. De ontwikkelingen in het Havenkwartier sluiten daarbij aan bij de ruimtelijke toekomstvisie van de stad. Toch zal op onderdelen de nuance anders liggen. Zo wordt in de Stadsvisie 2030 sterk de nadruk gelegd op het groene karakter van Rijswijk. In het Havenkwartier zal de sfeer veel sterker bepaald worden door het water. Het groen in het plan zal niet zozeer in de vorm van lanen, maar eerder in de vorm van groene pockets en lineaire groene (water)buffers worden gerealiseerd in aanvulling op de bestaande insteekhavens.

Het Havenkwartier krijgt een geheel eigen karakter en zal zich verbijzonderen ten opzichte van zijn omgeving. Het gebied zal voller en diverser worden dan nu het geval is. Een gemengd hoogstedelijke omgeving met een nautisch karakter. Samen met Oud Rijswijk, In de Bogaard en Rijswijk Buiten vormt het Havenkwartier een verdichting binnen de weelderig groene sfeer van Rijswijk. Als uitzonderingen op de regel wordt de identiteit van Rijswijk als geheel gekoesterd en versterkt.

Dit document schetst een meerjarige ambitie waarin toekomstige initiatieven in het plangebied toetsbaar zijn.

STUDIO. HART ZEMA.