

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Gebiedsontwikkelingen

De Raad

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Ontwerpbestemmingsplan Havenmeester en
UrbanParks

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Het Havenkwartier wordt de komende jaren ontwikkeld naar een gemengd gebied met een mix van werken en wonen. Op 2 maart 2021 heeft u het 'Ontwikkelkader Havenkwartier' vastgesteld. Binnen dit kader vindt de ontwikkeling plaats van verschillende plannen. Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpbestemmingsplan 'Havenmeester' en het ontwerpbestemmingsplan 'UrbanParks' dat wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging.

2. Kern informatie

Aanleiding

Het Havenkwartier in Rijswijk transformeert naar een modern en aantrekkelijk werk-woongebied. Als onderdeel van deze gebiedsontwikkeling ontwikkelt VanWonen met het concept plan UrbanParks aan de Burgemeester Elsenlaan 329 een gebouw met vijf bijzondere en groene hoogte accenten en ontwikkelcombinatie Novaform – Downtown B.V. met het concept plan Havenmeester een gebouw in de vorm van een trapezium als accent op de kop van de lange haven.

UrbanParks

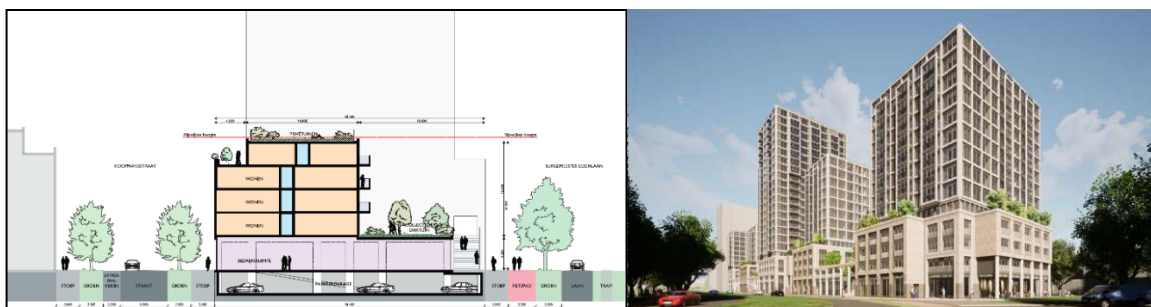
Het plan UrbanParks maakt een functiemix mogelijk van maximaal 600 appartementen en ca. 4.500 m² aan bedrijfs- en maatschappelijke ruimten en zelfstandige kantoorruimten.

Van de 600 appartementen zal minimaal 50% in de betaalbare sector wordt gebouwd. Het betaalbare segment kan bestaan uit woningen met een sociale of middeldure huur of een koopprijs tot aan de NHG-grens. Op de begane grond en de eerste verdieping ligt 4.500 m² bvo bedrijfs- en maatschappelijke ruimte en zelfstandige kantoorruimten. Hierin wordt onder meer een buurtsupermarkt van max. 550 m² bruto vloeroppervlak, een horecagelegenheid van circa 300 m² en een maatschappelijke ruimte van tenminste 200 m² mogelijk gemaakt.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost onder het gebouw in de parkeergarage en deels in de parkeerhub aan de Handelskade. De entrees liggen aan de Koopmansstraat. Verder is er voorzien in groen op de eerste en vijfde etages met dakterrassen, atriums en pockettuinen. Een deel hiervan is openbaar toegankelijk en een deel alleen voor de bewoners.

Voor bezonning geldt dat kan worden voldaan aan de eisen uit het Ontwikkelkader Havenkwartier, namelijk de 'strengere' TNO-norm, te weten meer dan 3 uur zon per dag op het midden van de vensterbank. Er blijven rond het bouwplan locaties met meer windhinder, dit als gevolg van het EPO-gebouw. Het UrbanParks gebouw is dermate aangepast met een arcade en een luifel, dat er geen windgevaar meer is tussen Havenmeester en UrbanParks. Bij de kop van het gebouw aan de Limpergstraat kan de windhinder als gevolg van het EPO-gebouw niet worden weggenomen. Entrees zijn daarom in het bestemmingsplan op deze kop uitgesloten, zodat zo veel mogelijk wordt voorkomen dat mensen windhinder ervaren. Voor geluid worden, als gevolg van de A4 en de Burgemeester

Elsenlaan, hogere waarden vastgesteld. Deze verhoging valt binnen de (toegestane) maximaal toelaatbare waarde.



Afb. 1: doorsnede over Koopmansstraat (bomen), bouwplan (collectieve daktuinen op bedrijfsruimten) en Burgemeester Elsenlaan. en Afb. 2 impressie: aanzicht vanaf Burgemeester Elsenlaan

Havenmeester

Het plan Havenmeester maakt een functiemix mogelijk van maximaal 199 woningen, gecombineerd met 350 m² niet-woonfuncties, waaronder de mogelijkheid voor bedrijven geschikt voor functiemenging, dienstverlening en horeca in de plint. Van de 199 appartementen zal 50% in de betaalbare sector wordt gebouwd. Het betaalbare segment kan bestaan uit woningen met een sociale of middeldure huur of een koopprijs tot aan de NHG-grens.

Het bouwplan Havenmeester is naast het bouwplan UrbanParks gelegen, met één woontoren van ca. 64 m hoog. Het plan voldoet op één punt na aan het Ontwikkelkader Havenkwartier, waarvan het ruimtelijk kader en het beeldkwaliteitsplan onderdeel zijn. Als gevolg van bezonningsonderzoek wordt voorgesteld dat de zware TNO-norm voor bezonning voor deze locatie wordt vervangen door de lichte norm. Als de zware norm wordt gehanteerd, is er namelijk geen nieuwbouw mogelijk ter plaatse van deze locatie, omdat voor enkele woningen aan de Burgemeester Elsenlaan 321 en Koopmansstraat 1 niet hieraan kan worden voldaan. Met hantering van de lichte norm is nieuwbouw wel mogelijk. Voor geluid worden, als gevolg van de A4 en de Burgemeester Elsenlaan hogere waarden vastgesteld.

De parkeerplaatsen voor bewoners, bedrijven en de bezoekers van bewoners liggen voor dit bouwplan in de nog op te knappen garage aan Steenplaatsstraat 6. Afgesproken is dat het achterste deel van 15 m van de parkeergarage wordt afgebroken om plaats te maken voor een openbare havenkade en een goede afronding van het gebouw, dit conform het ontwikkelkader. Het parkeren van bewoners, bedrijven en hun bezoekers wordt wel op eigen terrein opgelost (in de parkeergarage aan de Steenplaatsstraat).



Afb.3. Impressie vanaf de haven van de Havenmeester: 199 woningen, ca. 64 m hoog en afb. 4 Impressie vanaf de Koopmansstraat.

Participatie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn samen op 16 mei 2022 gepresenteerd aan omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden. Bij de informatieavond waren ongeveer 40 belangstellenden. Tijdens de avond hebben de belangstellenden de mogelijkheid gekregen om aanvullende vragen, ideeën of aandachtspunten te delen. Tevens hebben zij tijdens deze avond de mogelijkheid gehad om vragen, ideeën of aandachtspunten in te brengen. Vervolgens was er een loket opengesteld om indien gewenst anoniem inbreng te leveren. Daarnaast is er de mogelijkheid geboden tot 1-op-1 gesprekken met de initiatiefnemer.

In het kader van de planologische procedure worden de ontwerpbestemmingsplannen nu gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er is ook nog een gezamenlijke informatiebijeenkomst voorzien tijdens de terinzagelegging.

Ontwikkeling Havenkwartier

Als volgende stap in de herontwikkeling van het Havenkwartier is het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure voor de nu voorliggende ontwikkelingen Havenmeester en UrbanParks. Hiervoor heeft er participatie plaatsgevonden met omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden. Daarnaast is er blijvend contact met verschillende belanghebbenden in en om het gebied. Dit heeft er toe geleid dat er is afgezien van het doorlopen van voorontwerpfase voor de beide bestemmingsplannen. De voorliggende bestemmingsplannen zijn op de uitkomsten van het participatieproces en de nadere overleggen afgestemd.

Deze ontwikkelingen zijn de volgende stappen in het aanpakken van de leegstand, te voorzien in een voldoende betaalbaar woningaanbod voor eenieder en de bijdrage aan een goed werk- en woongebied ter plaatse.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De ontwerpbestemmingsplannen worden nu voor zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Rijswijk RegelRecht en op de gemeentelijke website. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De afhandeling van de eventueel te ontvangen zienswijzen zal gelijktijdig met het vast te stellen bestemmingsplan aan uw raad worden aangeboden. Het plan zal u in het tweede kwartaal 2024 worden voorgelegd.

4. Bestemmingsplan inzien?

Als u de ontwerpbestemmingsplannen wilt inzien tijdens de terinzagelegging, dan kan dit op www.rijswijk.nl/bestemmingsplannen-ter-inzage en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op de volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpUrbanparks-ON01 (voor UrbanParks), en NL.IMRO.0603.bpHavenmeester-ON01 (voor Havenmeester).

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen