

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Ontwerpbestemmingsplan "Harbourpark"

datum

bijlage(n)

1. Inleiding

Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpbestemmingsplan "Harbourpark" dat wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging.

2. Kern informatie

Ontwikkeldkader Havenkwartier

Aan de rand van het bedrijventerrein Plaspoelpolder bevindt zich het Havenkwartier, een gemengd bedrijventerrein (waarop zowel bedrijven als kantoren gevestigd zijn) rondom een voormalige haven. Het Havenkwartier wordt de komende jaren ontwikkeld naar een gemengd gebied met een mix van werken en wonen, in lijn met het op 2 maart 2021 vastgestelde Ontwikkeldkader Havenkwartier. Eén van de eerste gemixte ontwikkelingen in het Havenkwartier is de ontwikkeling aan de Nijverheidsstraat 1, genaamd Harbour Park.

Om te benadrukken dat sprake is van een functiemix en duidelijk te maken dat het geen rustig woongebied betreft is voor deze nieuwe ontwikkeling gekozen voor de bestemming "Gemengd" in plaats van "Wonen".

Bouwplan Harbourpark

Dit project betreft de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Indola Fabriek en de sportschool. Deze ligt aan een binnenhaven en aan de rand van een bestaand woongebied. De ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bebouwing, met uitzondering van het bouwdeel op de kop van de haven aan de Klipperstraat. Dit bouwdeel zal geïntegreerd worden in het nieuwe complex.

Hierin komen maximaal 301 appartementen, gecombineerd met circa 5.900 m² BVO aan bedrijven en andere niet-woonfuncties, waaronder sportvoorzieningen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca en - detailhandel. De bedrijven en voorzieningen komen in de plint. De plint is de begane grond, de eerste verdieping en in dit geval een klein deel van de tweede verdieping. Aan de Handelskade komen geen bedrijven en/of voorzieningen, omdat deze zijde grenst aan het bestaande (rustige) woongebied.

Aan de Nijverheidsstraat tegenover de bestaande bedrijven in Harbour Village wordt binnen het plan een hoogteaccent in de vorm van een woontoren tot 50 meter mogelijk gemaakt. De hoogte van de bebouwing rondom de toren varieert. De hoogte in de Nijverheidsstraat sluit met zeven bouwlagen aan op de hoogte van het getransformeerde gebouw De Metamorfose aan de Koopmansstraat 1 en op de bestaande bebouwing. De hoogte in de Handelskade is beperkt tot de in het Ruimtelijk Kader aangegeven "Rijswijkse hoogte" van vier lagen plus een terugliggende laag. Aan de Klipperstraat wordt

het huidige gebouw van twee verdiepingen hoog behouden en worden 3 bouwlagen toegevoegd. Deze toevoeging is ruim 7 meter terugliggend ten opzichte van het onderliggende bestaande Indola gebouw.



Tussen de bouwdelen ligt een auto- en fietsparkeergarage van twee verdiepingen met bovenop een binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik. Het merendeel van de benodigde parkeerplaatsen wordt ondergebracht in deze parkeergarage. De ingang ligt zo dicht mogelijk bij de Handelskade. Een deel van de parkeerplaatsen (14 deelauto's) worden in de parkeergarage aan de Handelskade 74 gestald op loopafstand van Harbour Park. Met deze maatregelen hoeft het verkeer zo min mogelijk de wijk in. Ook staat de garage-inrit een mogelijke verkeersafsluiting in de Handelskade niet in de weg.



Het plan voldoet aan de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan, zo is in nauw overleg met de supervisor geconstateerd. Dit is beschreven in paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan. Uiteindelijk zal dit leiden tot een advies van de welstandscommissie bij de vergunningsaanvraag.

In het bestemmingsplan zit een waarborg dat het plan moet voldoen aan het beleid ten aanzien van natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief bouwen voor het Havenkwartier.

De hiervoor beschreven ontwikkeling van Harbourpark wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt met het voorliggend ontwerpbestemmingsplan Harbourpark.

Betaalbaarheid woningen

Het programma

Er worden maximaal 301 woningen gerealiseerd in een mix van appartementen variërend in grootte van circa 50 tot 100 m². Tabel 2.1 geeft de beoogde indicatieve verdeling van de appartementen weer.

Appartement	Oppervlakte	Aantal	Percentage
Type 1	circa 50 m ²	ca. 115	ca. 40%
Type 2	55 - 65 m ²	ca. 103	ca. 35%
Type 3	70 - 100 m ²	ca. 83	ca. 25%

Tabel 2.1: Verdeling woningen

Conform het ontwikkelkader wordt uitgegaan van het beschikbaar blijven van voldoende betaalbare woningen in het bouwplan (50%). De ontwikkelaar zorgt er voor dat:

- koopwoningen tot de NHG grens (€ 355.000,- voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen peil 2022) tenminste 3 jaren na feitelijke oplevering als woning door de eerste eigenaar worden bewoond. Dit is een anti-speculatieregeling om onderhuur tegen te gaan.
- huurwoningen binnen het betaalbare segment (volgens het besluit Woningbouwimpuls 2020 een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 1.000,-), waarvan de grens in 2022 = € 1.023,- per maand bedraagt, tenminste 10 jaren na eerste oplevering binnen het betaalbare segment als huurwoning beschikbaar blijven. Het grensbedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, wordt gewijzigd.

Zowel de middenhuur als eventuele koopwoningen in de betaalbare sector volgen de regels van het Besluit Woningbouwimpuls van het ministerie van Binnenlandse zaken. Dit is van belang om blijvend te voldoen aan de regels van de subsidieverstrekker.

Participatie

De ontwikkeling is tijdens een fysieke avond op 8 juli 2021 aan de directe omgeving gepresenteerd. Er zijn circa 150 personen uitgenodigd. De uitnodiging is tevens verstuurd naar betrokken personen, zoals omwonende, omliggende ondernemers, ontwikkelaars, Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk. Hiervan waren circa 35 personen op de fysieke avond in de Broodfabriek aanwezig en 10 personen hebben de presentatie digitaal gevolgd. De binnengekomen reacties tijdens deze avond zijn verzameld en verwerkt. Dit is toegevoegd in Bijlage 21. De vragen richtten zich op de toekomst van de bestaande buurt Havenkwartier, te hard rijdend verkeer, het behoud van leefruimte voor dieren, huur of koop, parkeren, bouwverkeer en niet in de vakantie ter inzage leggen. Alle vragen van de avond zijn richting indieners beantwoord. Wel ligt er een verplichting bij de gemeente en de ontwikkelaar om de hinder vanwege bouwverkeer te beperken. Dit wordt in samenspraak met bewoners en bedrijven opgepakt zodra dit aan de orde is.

Inspraak

Er is afgezien van een formele inspraakprocedure conform de inspraakverordening. In de raadsinformatiebrief van 28 juni 2022 (nr. 22.040545) informeerden wij u en de raad over o.a. dit bouwplan en het doorlopen participatieproces. In dit proces zijn alle belanghebbenden betrokken. De opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de participatieavond zijn meegenomen en geborgd bij het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan Harbourpark.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het ontwerpbestemmingsplan wordt van 10 februari tot en met 23 maart 2023 voor zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in:

- het gemeenteblad.
- Rijswijk RegelRecht.
- op de gemeentelijke website
- in de nieuwsbrief.

Tevens wordt tijdens de terinzagelegging een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd.

Gedurende de terinzagelegging heeft een ieder 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.

De vaststelling van het bestemmingsplan Harbourpark wordt naar verwachting geagendeerd voor de raadsvergadering van 27 juni 2023.

4. Bestemmingsplan inzien?

Als u het ontwerpbestemmingsplan wilt inzien tijdens de terinzagelegging, dan kan dat via www.rijswijk.nl/project/sterpassage en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpHarbourpark-ON01.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen