

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 Voortgang Havenkwartier januari-juni 2022

datum 21 juni 2022

bijlage(n) -

1. Inleiding

Na de vaststelling van het Ontwikkelkader Havenkwartier, in de raad van 2 maart 2021, zijn we voortvarend met de uitvoering van de transformatie opgave gestart. In de voorliggende brief brengen wij u op de hoogte van de voortgang die we de afgelopen maanden hebben geboekt met de ontwikkeling van het Havenkwartier. Deze brief is een vervolg op de voortgangsbrief IB 21 119. Het betreft de volgende zaken: de vaststelling van uitwerkingen van het ontwikkelkader en een stand van zaken van de deelplannen in fase 0 en 1. Voor wat betreft deelplannen is voor de goede orde soms informatie uit de laatste voortgangsbrief kort herhaald. Aan het eind van de brief leest u welke vervolgstappen de komende maanden op deze onderwerpen aan de orde zijn. Ook vindt u daar een begrippen- en afkortinglijst.

2. Kern informatie

a. Uitwerkingen ontwikkelkader

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Het Ontwikkelkader Havenkwartier is verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan (BKP). Het BKP is vastgesteld door het college op 1 december 2021. Het BKP geeft nadere richtlijnen voor de uitwerking in bestemmingsplannen, bouwplannen en herinrichtingsplannen voor het openbaar gebied, zoals de door het college vastgestelde Kwaliteitsleidraad dat doet voor Bogaard stadscentrum. De aangestelde supervisor gebruikt het BKP als richtinggevend kader voor de gesprekken met ontwerpende partijen. Het BKP is tot stand gekomen in afstemming met de welstandscommissie en de ontwikkelaars. Het BKP is gepubliceerd op de website www.rijswijk.nl/projecten/havenkwartier.

Inspiratie- en toetsdocument natuurinclusief bouwen (NIB)

Het NIB (vastgesteld door college op 1 december 2021) is in het raadsvoorstel van maart 2021 over het Ontwikkelkader Havenkwartier aangekondigd als verdere uitwerking van dit kader. Het proces van het NIB is gestimuleerd door de raadsmotie over groen en het ondertekenen van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het NIB geeft nadere richtlijnen voor de uitwerking in bestemmingsplannen, bouwplannen en herinrichtingsplannen voor het openbaar gebied. De aangestelde ecoloog gebruikt het NIB als richtinggevend kader in zijn gesprekken met ontwerpende partijen. Het NIB is tot stand gekomen in afstemming met het Platform Groen en de ontwikkelaars. Het NIB is gepubliceerd op de website www.rijswijk.nl/projecten/havenkwartier.

Marketing/placemaking

Er is een gezamenlijk marketing- (o.a. look & feel) en placemaking- (bijvoorbeeld het realiseren van aantrekkelijke verblijfsgebieden) plan afgesproken tussen de gemeente en alle marktpartijen. Dit betekent dat er een unieke samenwerking is ontstaan tussen de eigenaren in het gebied onderling en met de gemeente. In het najaar zullen de eerste resultaten zichtbaar worden.

b. Stand van zaken deelplannen / uitvoering moties

Op de gemeentelijke projectenwebsite (voor Havenkwartier: zoek www.rijswijk.nl/projecten/havenkwartier) wordt de laatste stand van zaken en documenten gegeven ten aanzien van deelprojecten.

De planning van besluiten (college, raad) is hieronder indicatief bij de deelplannen opgenomen. We hebben met vrijwel alle eigenaren uit fase 1 een IOK (zie begrippenlijst) afgesloten. Een IOK wordt met een partij afgesloten om de ontwikkelplannen en schetsontwerpen op hun haalbaarheid te onderzoeken. Na het sluiten van een IOK wordt een AOK afgesloten. Na een IOK wordt parallel een wijziging bestemmingsplan voorbereid dat voor ieder deelproject als raadsvoorstel naar de raad wordt verzonden. Bij elk initiatief/deelproject is een romeins cijfer vermeld dat terug te vinden is op de faseringsplankaart in de aangehechte bijlage. In deze bijlage is van elk ontwikkelplan een indicatief plaatje afgebeeld en ook een link vermeld waar meer informatie te vinden is over deze ontwikkeling.

i. VII, Ridge, Nijverheidsstraat 1 (vm. Indola Fabriek)

Procesfase	IOK gesloten, 1x omgevingstafel geweest. Anterieure overeenkomst (AOK) en ontwerp bestemmingsplan gepland Q2/3 2022. Dit is de eerste AOK. Om de exploitatiebijdrage te kunnen vaststellen wordt de projectbegroting geactualiseerd.
Participatie	1 x participatie geweest, vervolg bij ontwerpbestemmingsplan.
Aantal woningen	ca. 300 woningen
Type woningen / doelgroep	> 50% middenhuur, starters/jongeren/dinkies ¹ / empty-nesters. De contacten tussen ontwikkelaar en Rijswijk Wonen hebben niet geleid tot overeenstemming over de bouw van sociale huurwoningen. ²
Bedrijven/ voorzieningen	ca. 4000 m ² bedrijven, ca. 2000 m ² voorzieningen
Bijzonderheden bouwplan	Toren ca. 50 m hoog, behoud deel fabriek, binnentuin, maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en energietransitie, eigen parkeergarage. Mobiliteitshub Handelskade 74 met 260 pp in voorbereiding als alternatief.

ii. V, Van Wonen / IPP, Bgm. Elsenlaan 329

Procesfase	IOK gesloten met NU Projectontwikkeling. IOK overgedragen van NU Projectontwikkeling naar Van Wonen. 1 x omgevingstafel geweest. Anterieure overeenkomst gepland Q3/4 2022. Ontwerp bestemmingsplan gepland Q4 2022 (onzeker).
Participatie	1 x participatie geweest samen met buur-bouwplan (huisnr 325). Uitnodigende sfeer, goede deelname. Resultaten worden gewogen.

¹ Dinkies = double income no kids = tweeverdieners met modaal+ inkomen zonder kinderen

² Om woningen in de nieuwbouw De Schakel vrij te maken voor de middenhuur werd ter compensatie ruimte voor sociale woningbouw aangeboden in het Havenkwartier. Een compensatie van 40 tot 60 sociale huurwoningen voor de korte termijn is uiteindelijk gevonden op de locatie Sammersweg. Zie hiervoor de raadsinformatiebrief over de prestatieafspraken met corporaties met nr. 21.101929.

Aantal woningen	ca. 600 woningen
Type woningen / doelgroep	> 50% middenhuur, starters/jongeren
Bedrijven/ voorzieningen	ca. 4400 m2 bedrijven
Bijzonderheden bouwplan	Torens ca. 35-70 m hoog (toren 70 m verplaatst ivm wind- en schaduwtoets), collectieve tuinen en openbare parkjes, maatregelen gepresenteerd t.b.v. klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit, parkeerkelder voor deel woningen. Voet-/fietsdoorsteek. Mobiliteitshub Handelskade 74 met 260 pp in voorbereiding

iii. VI, Novaform / Downtown, Bgm. Elsenlaan 325

Procesfase	IOK gesloten. 1 x omgevingstafel geweest. Anterieure overeenkomst gepland Q3/4 2022. Ontwerp bestemmingsplan gepland Q4 2022 (onzeker).
Participatie	1 x participatie geweest met buur-bouwplan (nr. 329). Zie voor info bij 329.
Aantal woningen	ca. 190 woningen
Type woningen / doelgroep	Middenhuur en vrije sector huur of middenkoop (<NHG) en vrije sector koop, starters/jongeren/ empty-nesters / dinkies
Bedrijven/ voorzieningen	ca. 300 m2 bedrijven
Bijzonderheden bouwplan	Toren ca. 60 m hoog op unieke locatie aan uiteinde Lange Haven. Alle appartementen uitzicht over haven. Voetgangersdoorsteek. Mobiliteitshub Steenplaetsstraat 6 met 150-320 pp in voorbereiding

iv. IV, Statenprojekt Development / IPP, Sijthoff

Procesfase	IOK gesloten. In IOK ook principe-afspraken over verkoop grond voor woningbouw en terugkoop grond voor groen/openbare ruimte (groen-/waterplein). Consultatie raad over uitvoering moties Q3/4 2022. Planning verder n.t.b.
Participatie	Participatie deel 1 nov-dec 2021. Drie alternatieven toren 120 m bestudeerd en gepresenteerd. Locatie Jaagpad houdt voorkeur, maar toren wordt verder van de Vliet geplaatst. Participatie deel 2 Q3 2022.
Aantal woningen	ca. 670 woningen,
Type woningen / doelgroep	Vrije sector koop: dinkies / empty-nesters
Bedrijven/ voorzieningen	Ca. 16.000 m ² hotel/conferentiecentrum in Sijthoff gebouw, in gebruik te nemen na bouw woningen, ca. 3500 m ² voorzieningen.
Bijzonderheden bouwplan	Torens ca. 70-120 m hoog, collectieve tuinen en openbaar groen-/waterplein, parkeren woningen in kelder. Opgave groen en parkeren bij hotel.

v. IX, X, XI, BPS/ Rebirth/ IPP, Nijverheidsstraat 3-9

Procesfase	IOK gesloten. Als VO gereed volgt omgevingstafel. Planning n.t.b. (bouw start wnl. 2024)
Participatie	Bij VO gereed start participatie

Aantal woningen	ca. 128 woningen
Type woningen / doelgroep	Middenkoop (<NHG) en vrije sector koop / starters / jongeren/ empty-nesters/dinkies
Bedrijven/ voorzieningen	Ca. 1.500 m ² bedrijven / deels voorzieningen
Bijzonderheden bouwplan	Bouwplan gezamenlijk ontwikkeld door verschillende grondeigenaren met als resultaat hoogwaardige architectuur en een gedeelde parkeergarage met één ingang aan Klipperstraat. Mobiliteitshub Handelskade 74 met 260 pp in voorbereiding

vi. VII, Redenburg, Koopmansstraat 3,

Procesfase	IOK in voorbereiding. Planning n.t.b.
Participatie	Deze start met afsluiten IOK.
Aantal woningen	ca. 20 woningen
Type woningen / doelgroep	Vrije sector koop / huur n.t.b., empty-nesters, dinkies
Bedrijven/ voorzieningen	Ca. 400 m ² bedrijven / deels voorzieningen
Bijzonderheden bouwplan	Informatie gelijk aan IB 21 119. Architectuur huidige pand wordt behouden. Mobiliteitshub Handelskade 74 met 260 pp in voorbereiding

vii. III, Veluwezoom Verkerk, Bgm. Elsenlaan 321,

Procesfase	Vergunning onherroepelijk, start bouw Q2 2022. Bouwveiligheids- en omleidingsplan gereed.
Aantal woningen	142 woningen
Type woningen / doelgroep	Vrije sector huur, starters/jongeren/dinkies/empty-nesters
Bedrijven/ voorzieningen	Begane grond: woonwerkwoningen
Bijzonderheden bouwplan	Transformatie.184 pp in kelder

Het aantal woningen van fase 0 en 1 van het Havenkwartier is bij elkaar opgeteld ongeveer 2.100. Voor fase 2 zijn dan nog 400 woningen beschikbaar. Fase 2 start pas als fase 1 op gang is qua procedures of aanbouw. De 1.900 appartementen uit fase 1 bevinden zich voor ruim 40% in de betaalbare sector (middenhuur of koop onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie) en overigens in de vrije huur/koop sector. Alle projectontwikkelaar uit fase 1 geven aan bereid te zijn over deze betaalbare sector woningen afspraken te maken over langjarige betaalbaarheid en het “niet uitponden” van huurwoningen of een 3- jarige zelfbewoningsplicht bij koopwoningen. Het aantal woningen in de betaalbare sector is met ruim 40% van het totaal aan de onderkant van de bandbreedte uit het Ontwikkeldkader (“ongeveer de helft”), doch dit wordt gecompenseerd door het extra vastleggen van de langjarige afspraken over betaalbaarheid. Fase 0 en 1 omvatten 42.000 m² bedrijven/voorzieningen (inclusief Harbour Village). Dit is in lijn met het vastgestelde Ontwikkeldkader. Indien de plannen exclusief Sijthoff worden beschouwd, bevindt meer dan 50% van de betreffende 1.200 woningen zich in de betaalbare sector. Daarmee bestaat een grond voor subsidiering vanuit de Woningbouwimpuls. Een aanvraag is in voorbereiding.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Uitwerkingen ontwikkelkader

Het college gebruikt uitwerkingen, zoals een BKP of een NIB, als instrument om de bestemmingsplannen op de beoogde kwaliteit te brengen. De raad stelt de bestemmingsplannen vast dan wel besluit over andere planologische procedures (verklaring van geen bedenking, procedures bij ingaan van de Omgevingswet).

Sijthoff

De uitkomsten van het participatietraject over de plannen en onderzoeken voor de Sijthofflocatie worden nog op nader te bepalen wijze voorgelegd aan de raad.

Stand van zaken overige deelplannen

Over afgesloten intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten, participatieresultaten en de stappen in een planologische procedure wordt u op de hoogte gehouden. De planning van besluiten (college, raad) zijn indicatief bij de deelplannen opgenomen.

4. Begrippenlijst i.v.m. deze brief

Intentieovereenkomst (afgekort IOK)	Schriftelijke niet wettelijk verplichte overeenkomst waarin de gemeente (B&W) en een vastgoedeigenaar afspreken een kansrijk plan verder te onderzoeken tegen een onderzoeksvergoeding voor de gemeente
Anterieure overeenkomst (afgekort AOK)	Wettelijk verplichte overeenkomst tussen gemeente (B&W) en eigenaar om de gemeentelijke kosten bij een bouwplan te verhalen, tenzij er een exploitatieplan wordt vastgesteld.
Intaketafel	Een projectgroep met inhoudelijke en processpecialisten uit de gemeentelijke teams waarin de wenselijkheid c.q. kansrijkheid van bouwplannen wordt besproken (vooraf is er een intakegesprek met de aanvrager).
Omgevingstafel	Een projectgroep met inhoudelijke en proces specialisten uit de gemeente, provincie, waterschap, omgevingsdienst, veiligheidsregio en gezondheidsdienst, en met deelname van de aanvrager, waarin bouwplannen getoetst worden aan het geldende en komende beleid c.q. wetgeving.

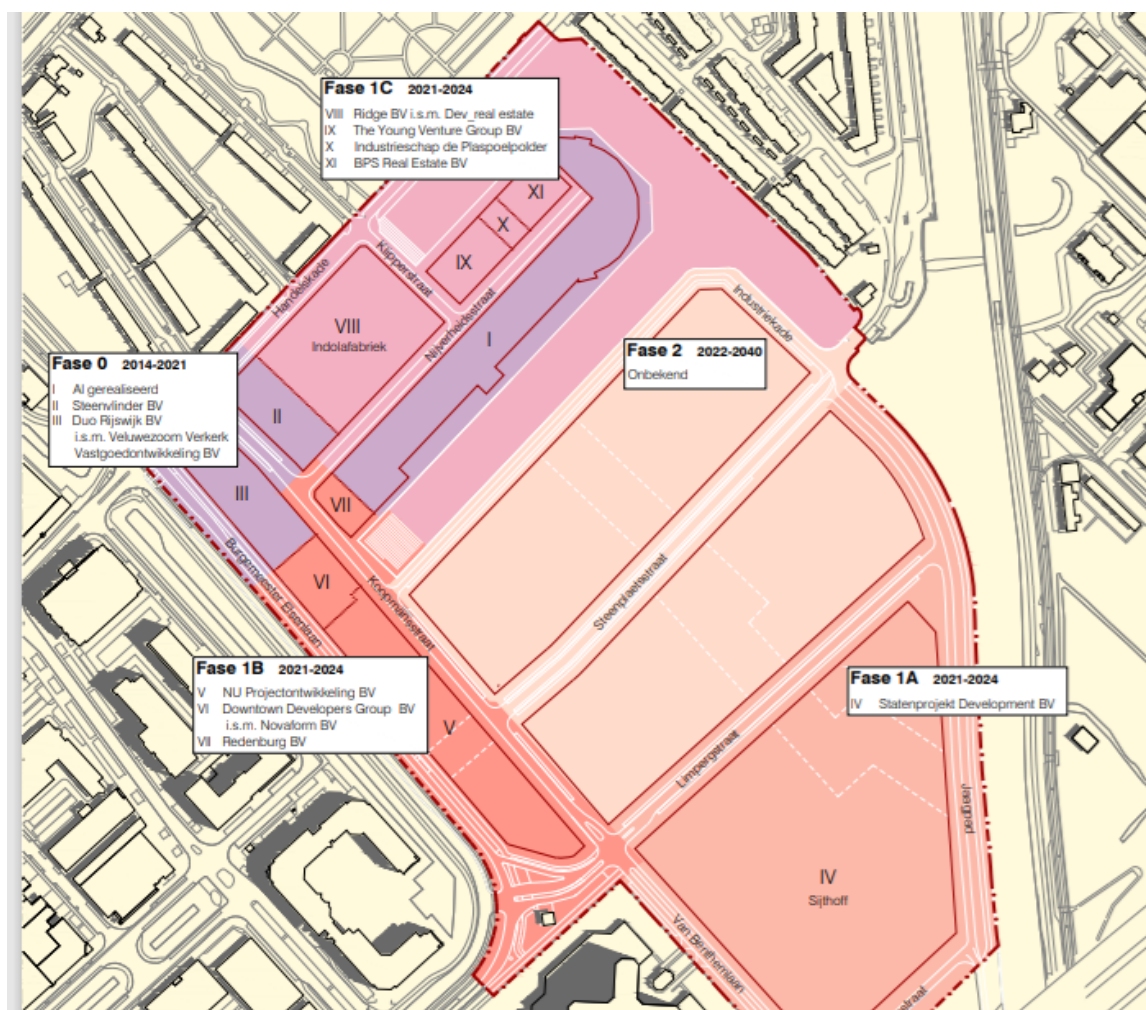
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):



Overzicht initiatieven [Plankaart A4 \(rijswijk.nl\)](https://plankaart.a4.rijswijk.nl)



VIII [Ontwikkeling Havenkwartier Rijswijk - Ridge](#)



IV [Het Plan - Sijthoff \(sijthofflocatie.nl\)](https://sijthofflocatie.nl)



IX-X-XI [RIJSWIJK HAVENKWARTIER - BPS \(bpsrealestate.nl\)](https://bpsrealestate.nl)



V [UrbanParks | VanWonen](#)



III [Transformatie Burgemeester Elsenlaan 321 – Van Wilsum van Loon](#)



VI [BURGEMEESTER ELSENLAAN 325 RIJSWIJK - Downtown Developers \(downtown-developers.nl\)](#)

VI

