Kesslerpark & omgeving

ruimtelijk kader
ontwikkelkader

CONCEPT

Rijswijk

6 mei 2021

Rijswijk

Participatie

CONCEPT

Resultaten participatie raad

Rijswijk

CONCEPT

1. Kader nodig
2. Aandacht mobiliteitstransitie
3. Kruimelgevallen eerder
4. Campusgedachte uitwerken
5. Duidelijke signatuur nodig
6. Aandacht voor vergroening en circulariteit
7. Studenten welkom
8. Sommigen: kritisch t.a.v. woningen
9. Stationsverbetering bij plan betrekken
10. Kijk naar voorbeelden: Zaanstad Achterhuispolder of Stationszone Eindhoven

Inbreng bedrijven & ontwikkelaars

Rijswijk

1. Bestrijd de leegstand! Omarm de initiatieven
2. Meer levendigheid nodig in gebied/maak ruimte voor recreatie en ontmoeting
3. Laat ook bedrijven terugkomen langs Volmerlaan
4. Betrek ook omgeving Broodfabriek in de plannen

CONCEPT

Inbreng omwonenden / inwoners

Rijswijk

1. Behoud uitzicht op groen voor bewoners “Churchillflats”
2. Geen studentenuitgaanscentrum
3. Houd toename verkeer minimaal
4. Zorg dat infrastructuur het aan kan
5. Visie op hoogte torens nodig
6. Waarom extra bouwen in dit gebied?

CONCEPT

Definitie opgaven

CONCEPT

Rijswijk

Locatie

CONCEPT

Ligging in de regio

Rijswijk

CONCEPT

Rijswijk: een groene stad

Rijswijk

Plangebied
Rijswijk
Churchilllaan
Treubstraat
Kessler Park
Lange Kleiweg
Volmerlaan
Verrijn Stuartlaan
Visseringlaan

Rijswijk

Historie

CONCEPT

Shell op het Kesslerpark

Rijswijk

1959-1962 Bouw van het Shell laboratorium en kantoor in Rijswijk

1962 Vestiging Koninklijke/Shell Exploratie en Produktie laboratorium (KSEPL)

1980 Nieuwbouw gebouw zuidoostzijde & ondergrondse parkeergarage noordoostzijde

1995 Vestigingsplaats van de Manufacturing-activiteiten

1997 Exploration & Production (E&P) Hoofdkantoor verhuist naar Rijswijk.

2005 Renovatie hoofdgebouw & uitbreiding zuidwestzijde

2010 Projects & Technology (P&T) gebruikt deze locatie als hoofdkantoor- en technologiecentrum.

2018 Shell sluit de deuren van haar kantoor in Rijswijk

CONCEPT

Plaspoelpolder

Rijswijk

1953 Ontstaan bedrijvengebied Plaspoelpolder, alleen bestemd voor ‘schone’ industrie

1995 kantorenwijk naast treinstation nu ook direct ontsloten door nieuwe snelweg A4

1999 Tramlijn 17 verbindt Plaspoelpolder met OV systeem Den Haag

2005 Elsevier: Plaspoelpolder best bereikbare bedrijventerrein van Nederland

2018

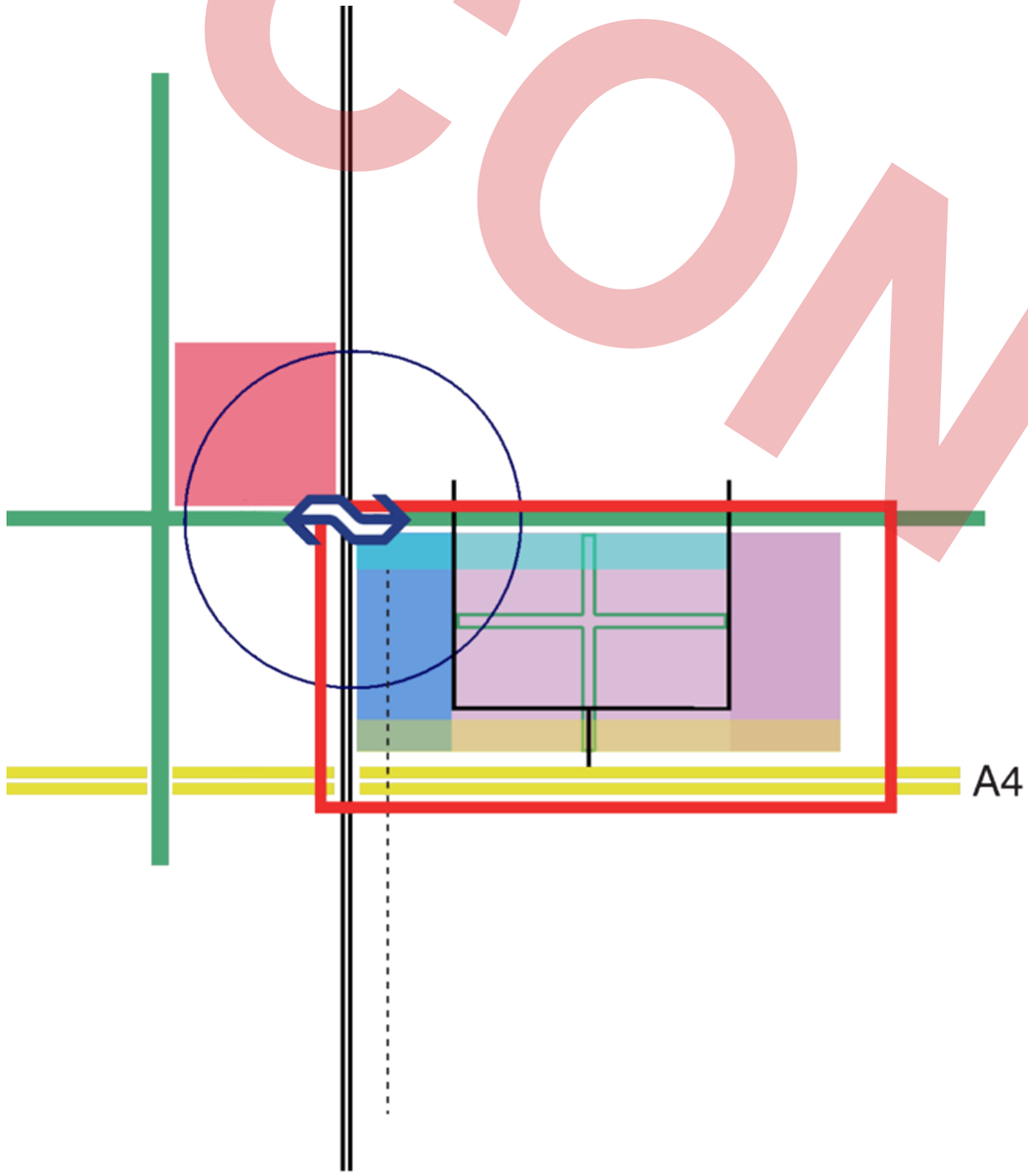
2021 15.000 banen & 1.000 ondernemers
mix aan bedrijfsfuncties: bedrijven, kantoren, leisure & dienstverlening.
Structurele hoge leegstand van kantoren, terwijl er vooral vraag is naar bedrijfsruimte, en ruimte voor onder andere extra voorzieningen en woonvormen.

CONCEPT

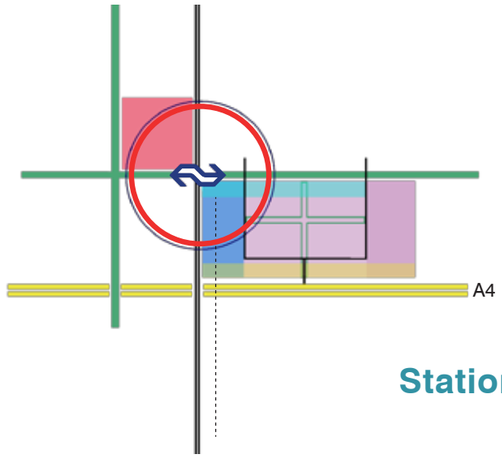
Verbanden met de omgeving

Rijswijk

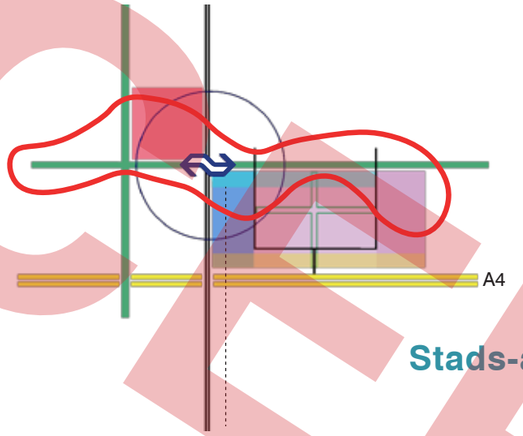
CONCEPT



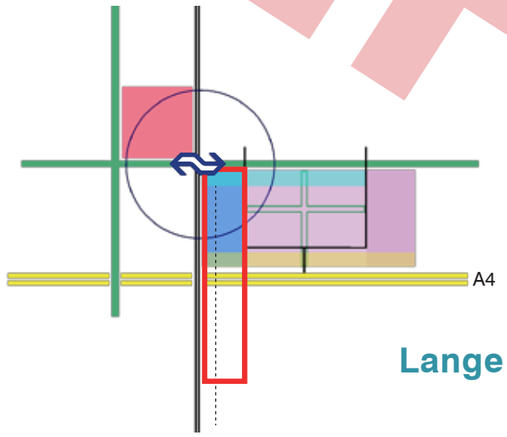
Plaspoelpolder



Stationsomgeving



Stads-as



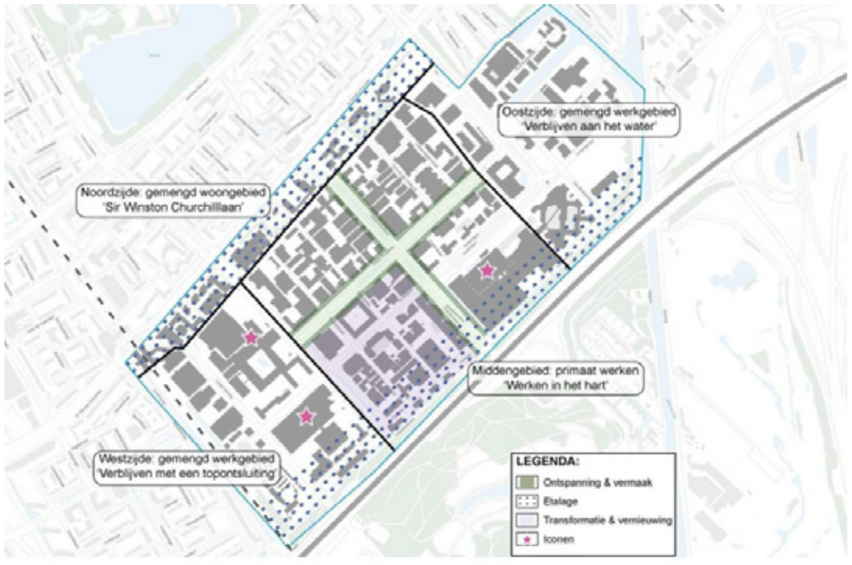
Lange Kleijweg

Vier kaders

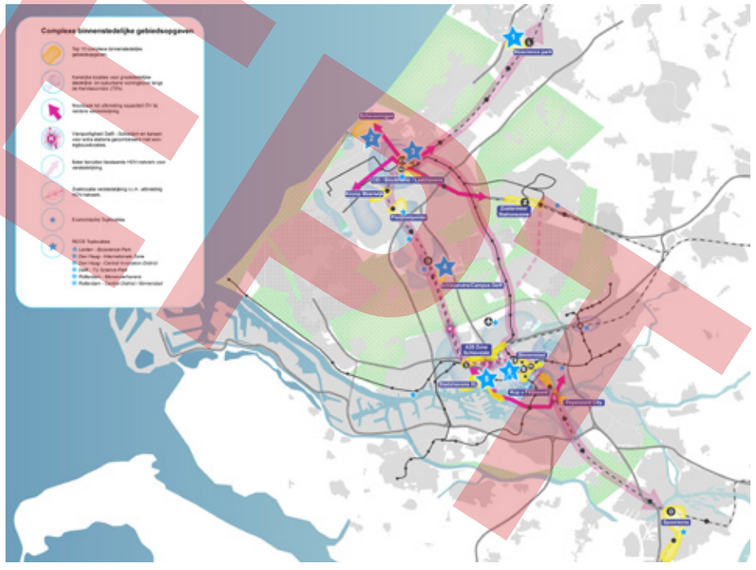
Rijswijk

Stadsvisie Rijswijk 2030

convenant / toekomstbeeld Shell terrein



Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017

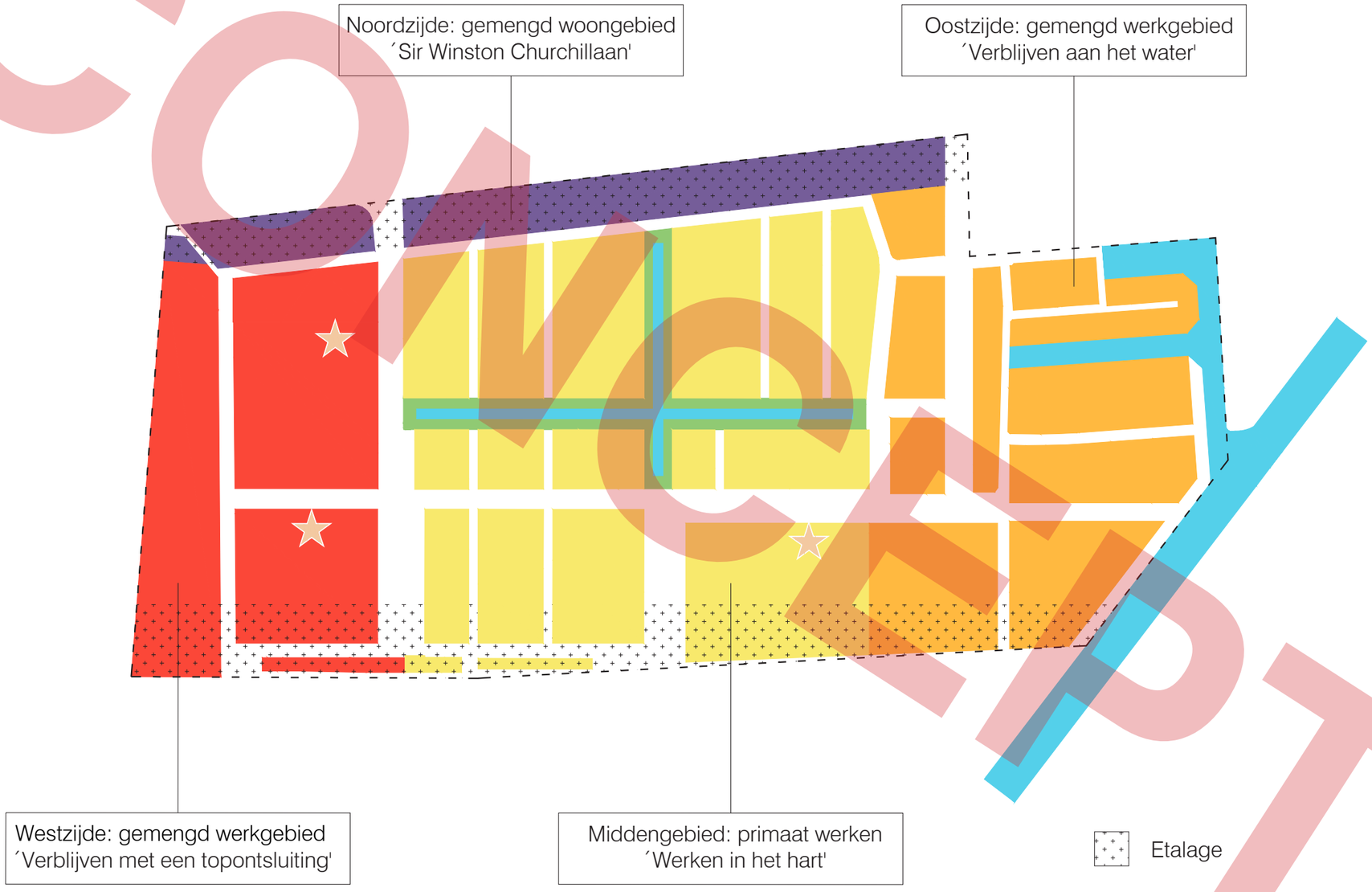


Verstedelijkingsakkoord

CONCEPT

Gebiedsprofielen

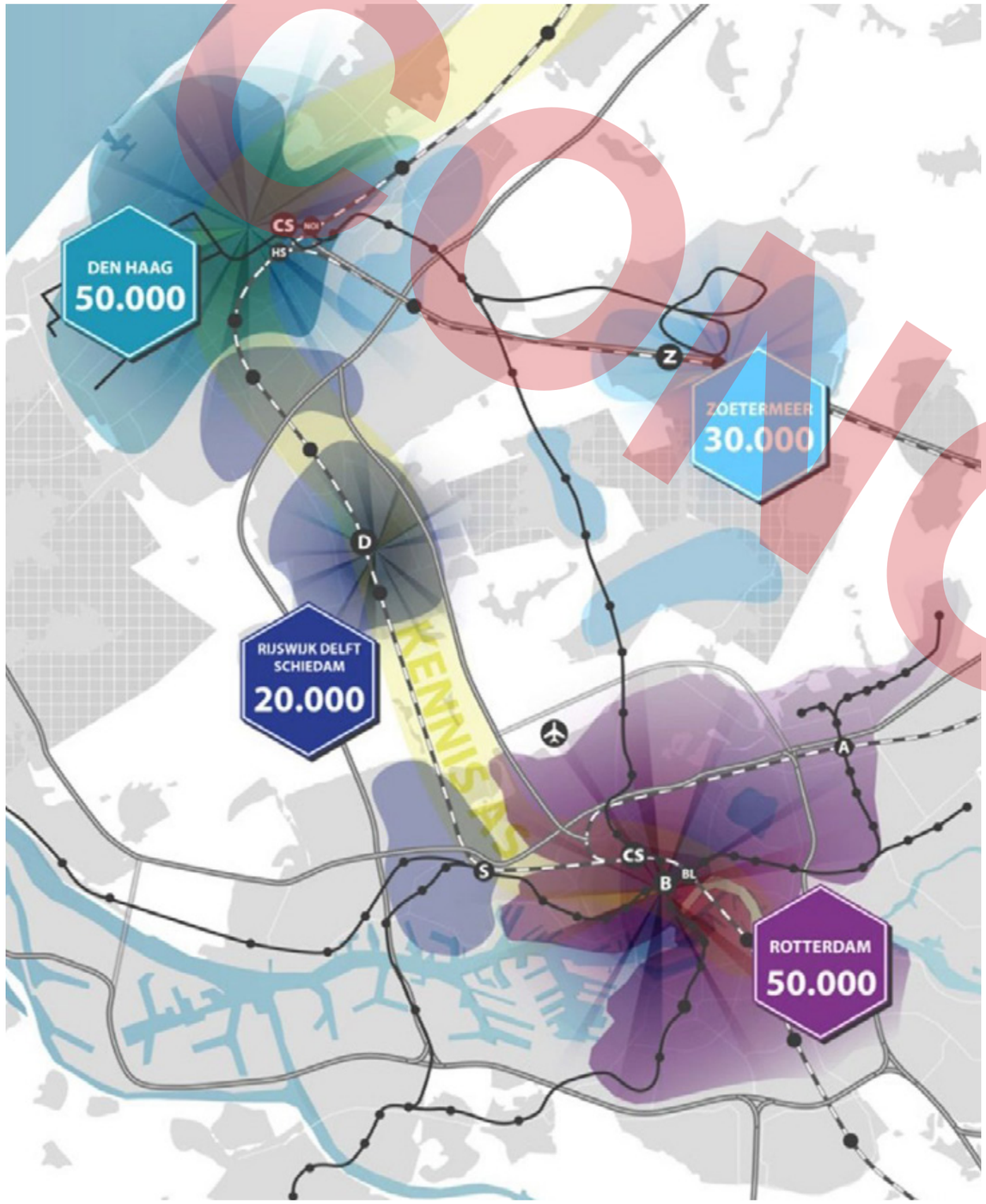
Rijswijk

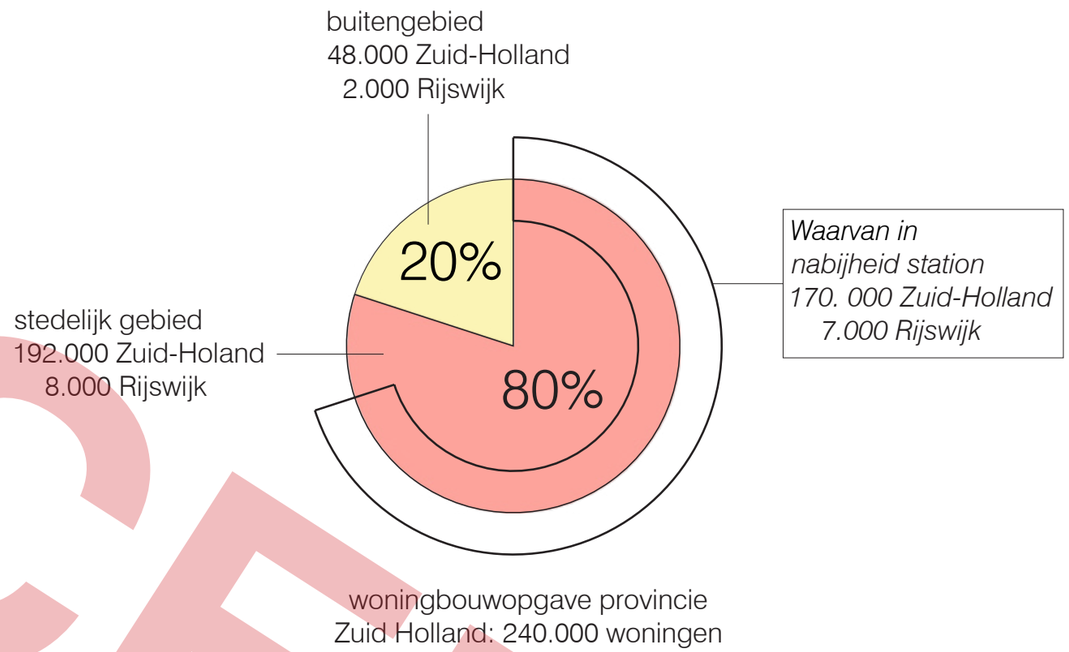


CONCEPT

Woningbouwopgave

Rijswijk





CONCEPT

Ruimtelijk kader

CONCEPT

Groenstedelijk leven

1. Intensiever
2. Groener
3. Gevarieerder
4. Dynamischer en veiliger
5. Van ons allemaal

CONCEPT

Intensiever

Rijswijk

- benutten van het OV knooppunt
- potentieeel optimaal benutten
- meer interactie
- ruimte maken
- compactere gebouwen
- aantrekkelijke plinten

CONCEPT

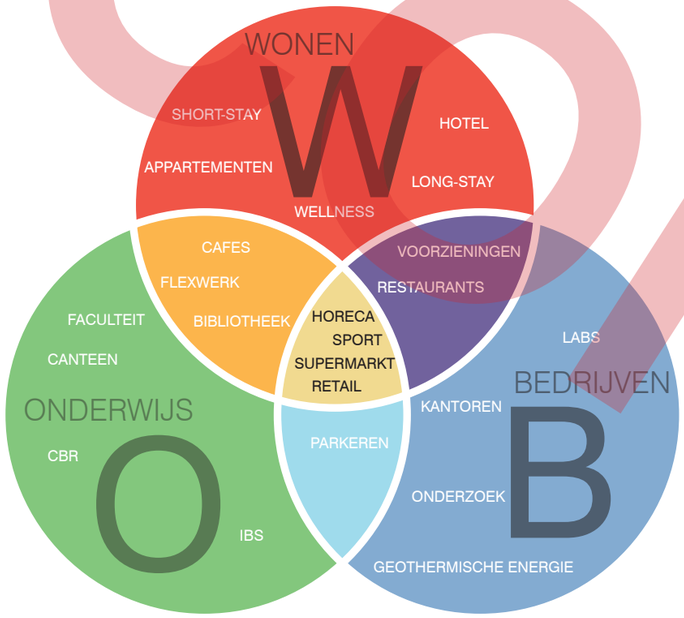
Rijswijk

Groener

- campus maken
- gezondere omgeving
- klimaatadaptief
- hittestress tegengaan
- tegels eruit, groen erin
- ruimte voor vermaak en ontmoeting
- placemaking

CONCEPT

Gevarieerder

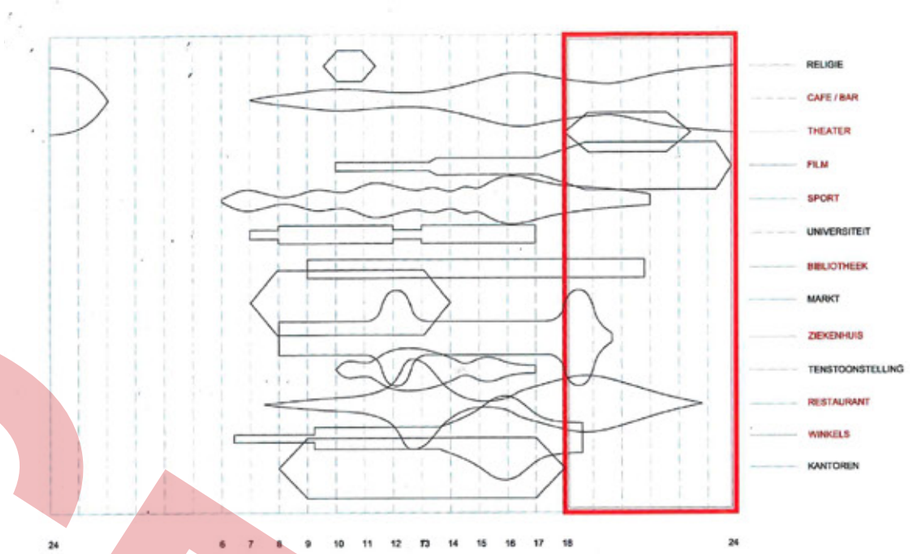


- ontmoeting en uitwisseling
- functies versterken elkaar
- dynamiek
- uitwisseling van kennis
- combinatie van wonen en werken

Concept versie

Dynamischer en veiliger

Rijswijk



- ogen op straat
- 16 uurs economie
- Altijd iets te beleven
- Sociale controle
- Interactie tussen functies
- prettige stationsomgeving

CONCEPT

Rijswijk

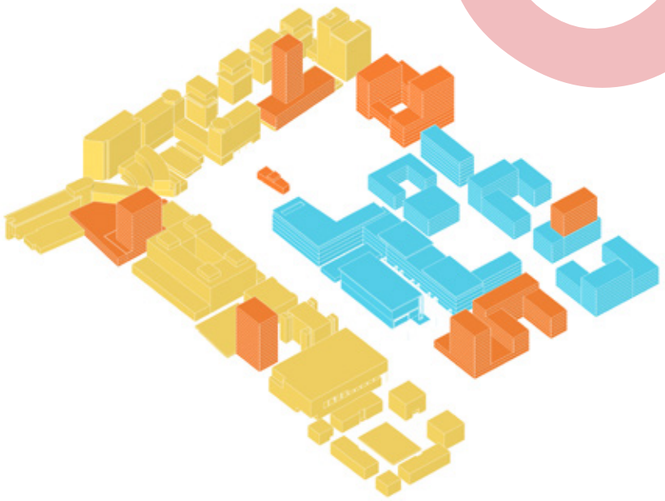
Van ons allemaal

- hoogwaardige openbare ruimte
- toegankelijk voor iedereen
- inclusiviteit
- sociale interactie
- diverse populatie

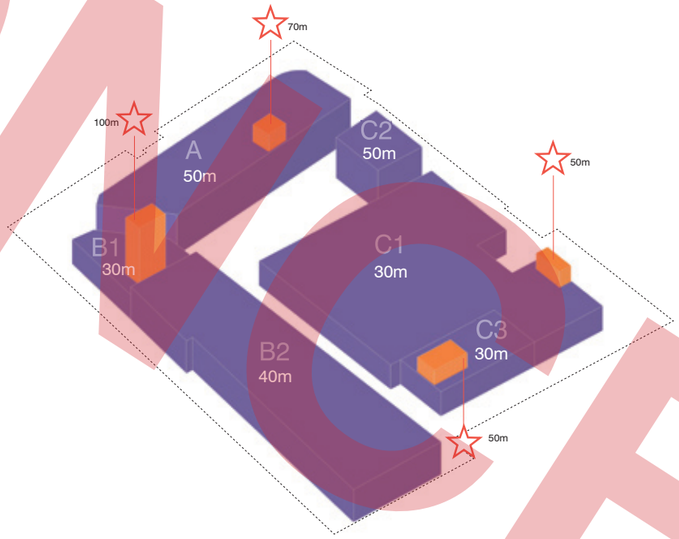
CONCEPT

Groenstedelijk leven: ruimteljike vertaling

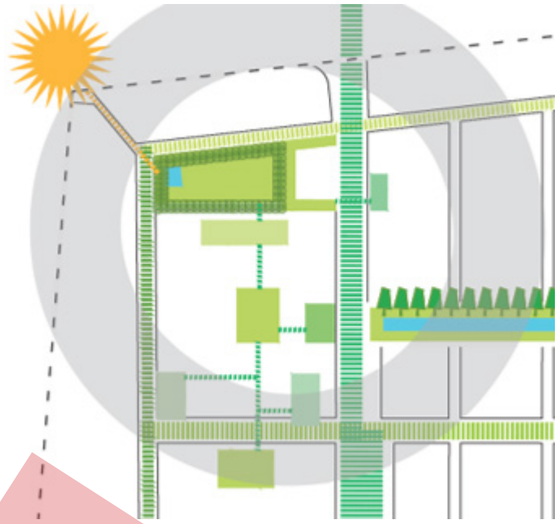
Rijswijk



Toevoeging gebouwen



Hoogteaccenten

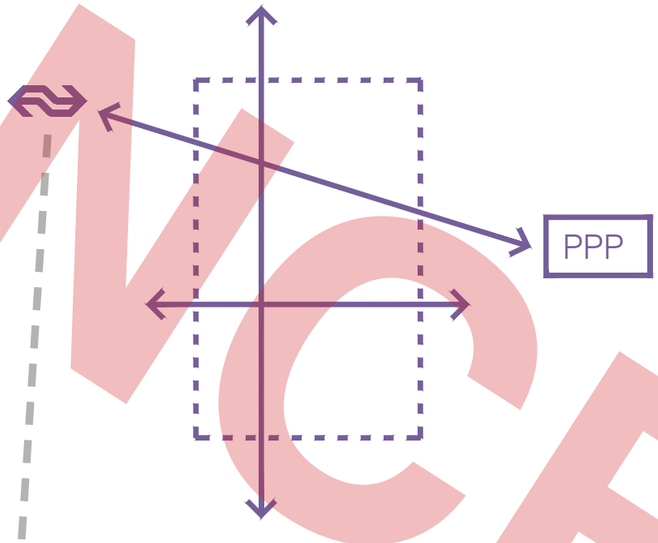


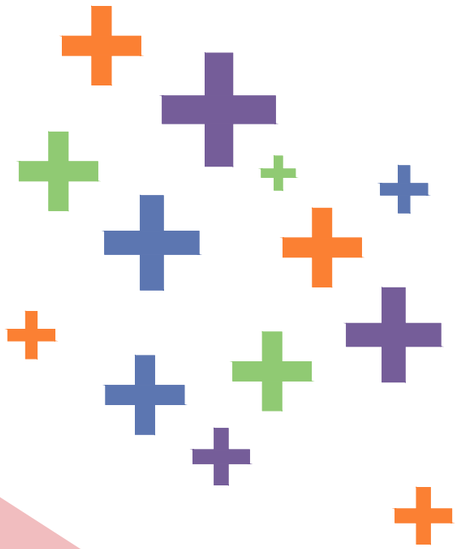
Groene contramal

CONCEPT

Levendige kenniscampus

Rijswijk





- Levendigheid
- Verblijfskwaliteit

- Verbinding
- Bereikbaarheid & herkenbaarheid station & stationsgebied

- Verdichting & functiemenging
- Campusmilieu

CONCEPT

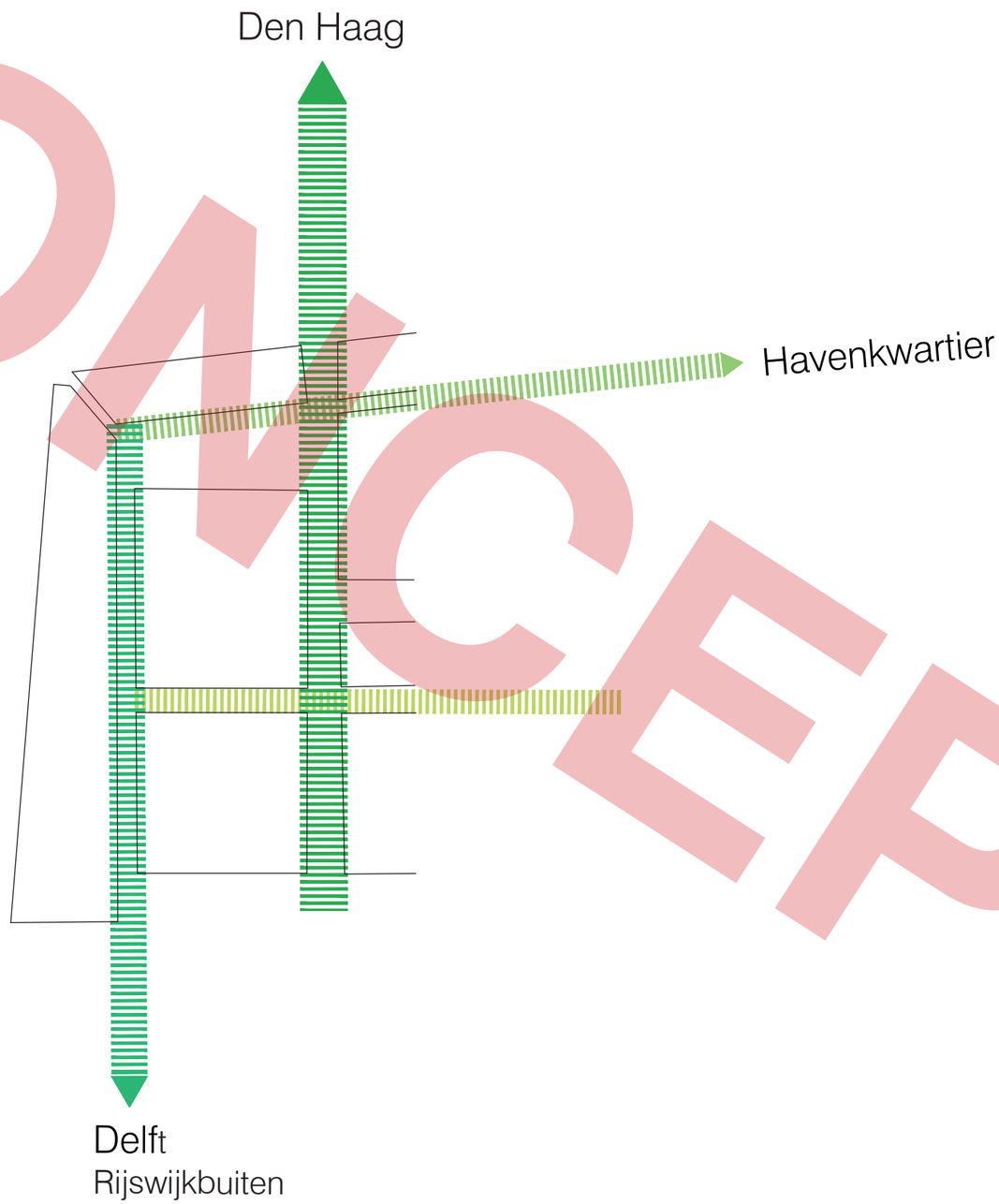
Rijswijk

Ruimtelijke ingrepen

CONCEPT

Versterken van lange lijnen

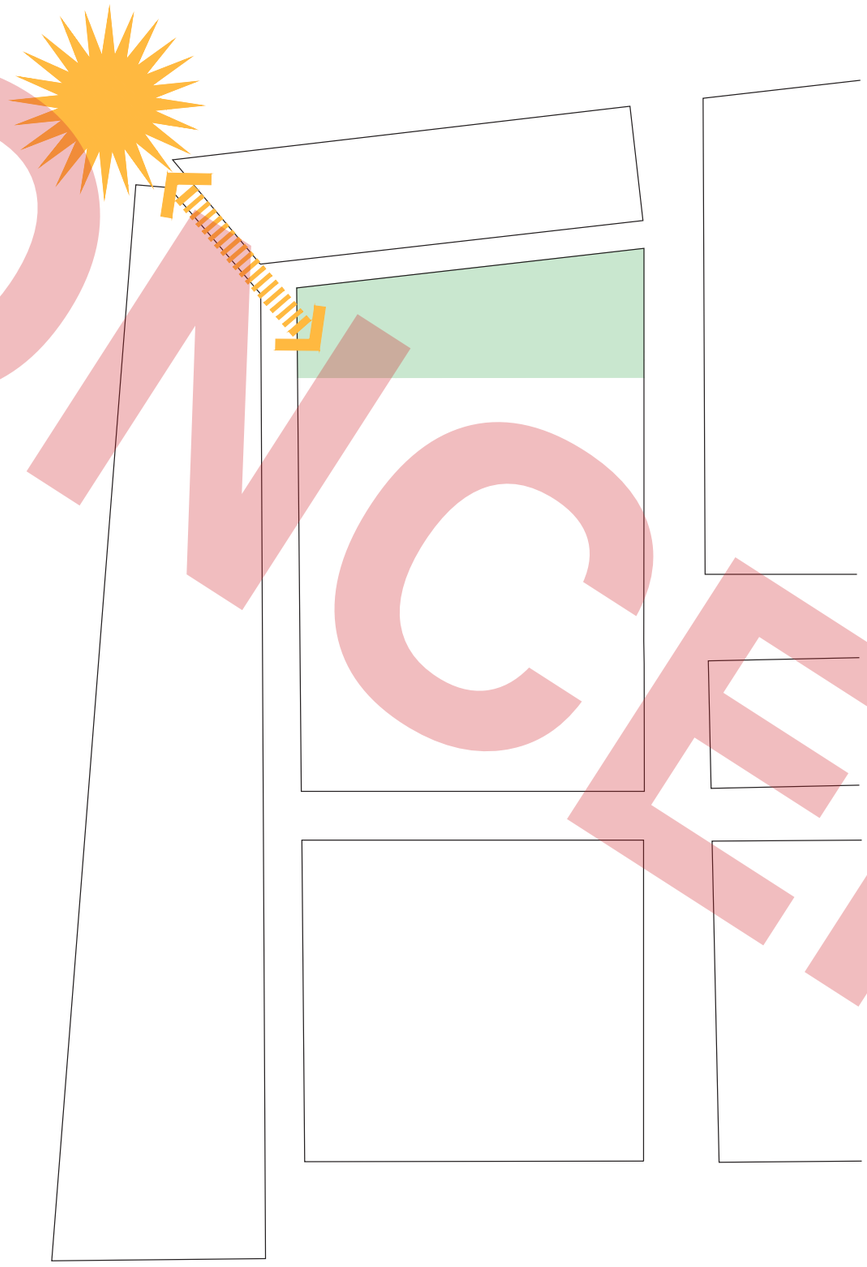
Rijswijk



CONCEPT

Relatie tussen station en Plaspoelpolder versterken

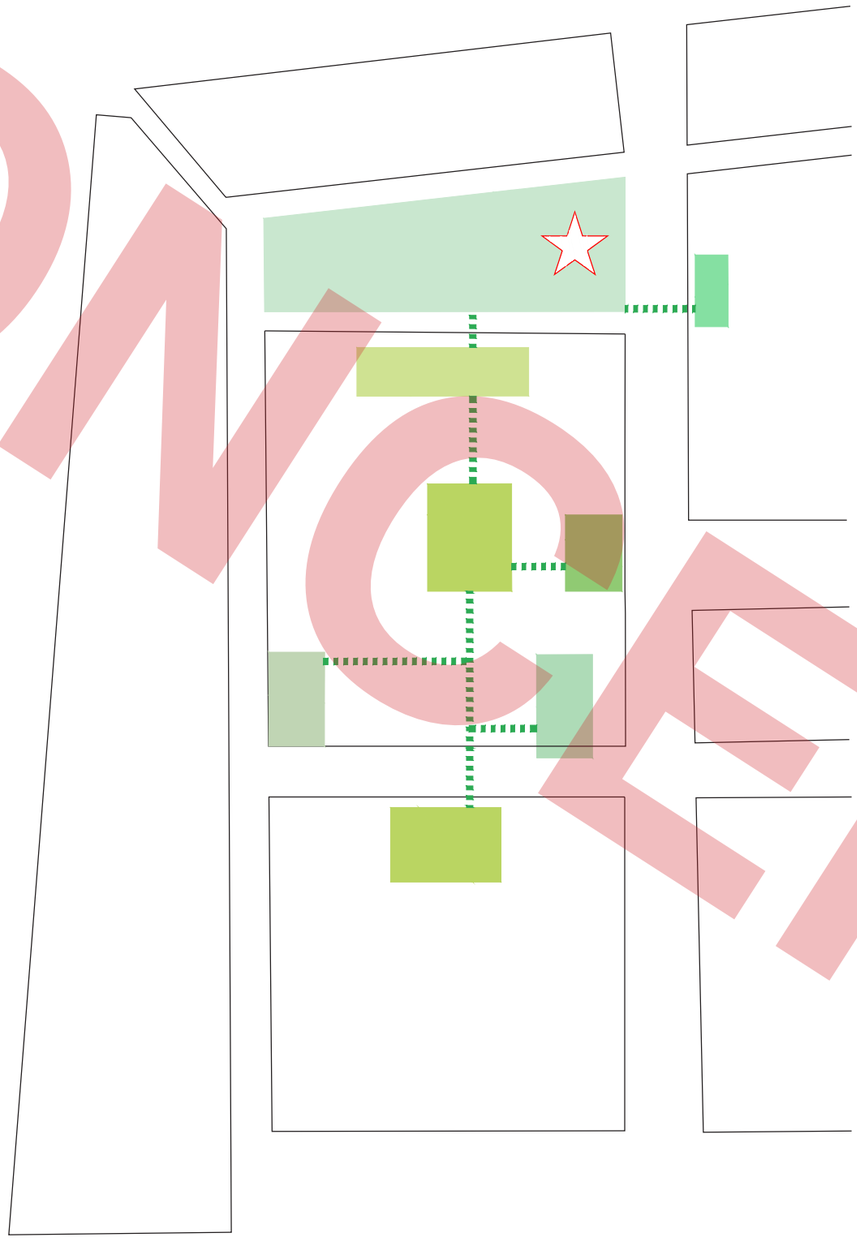
Rijswijk



CONCEPT

Fijnmazige structuur openbare ruimte

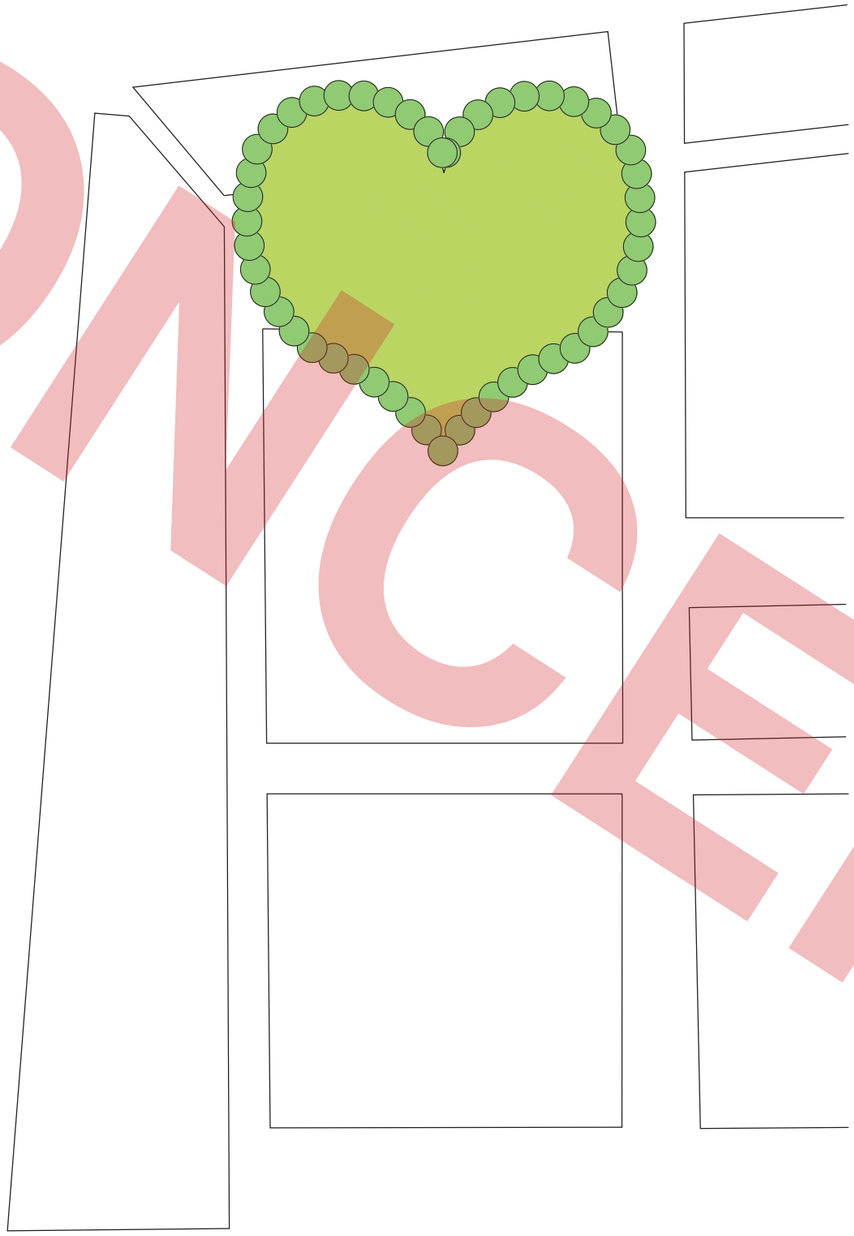
Rijswijk



CONCEPT

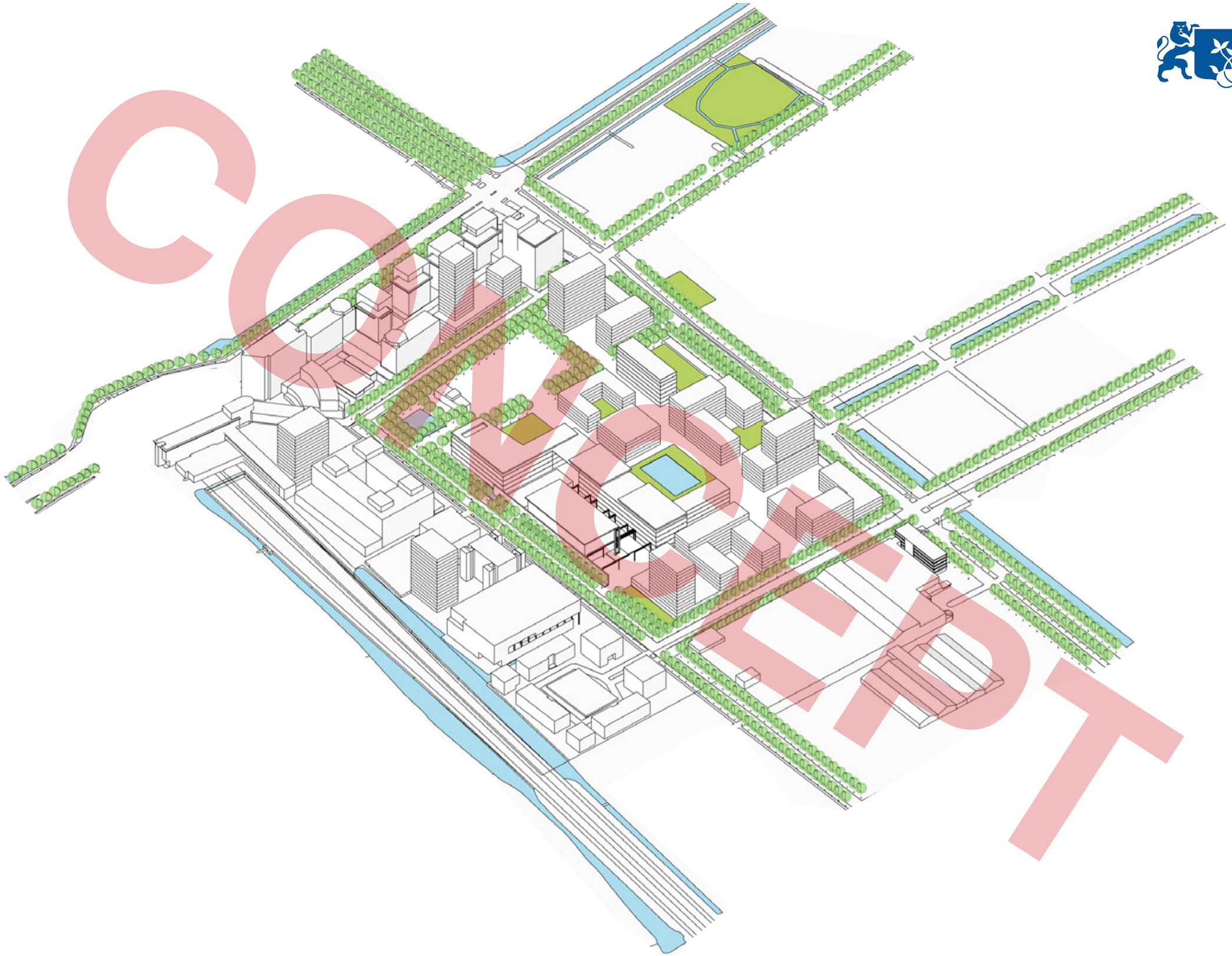
Maken van een groen hart

Rijswijk



CONCEPT

Rijswijk



COPY

Rijswijk

Ontwikkelkader

CONCEPT

Rijswijk

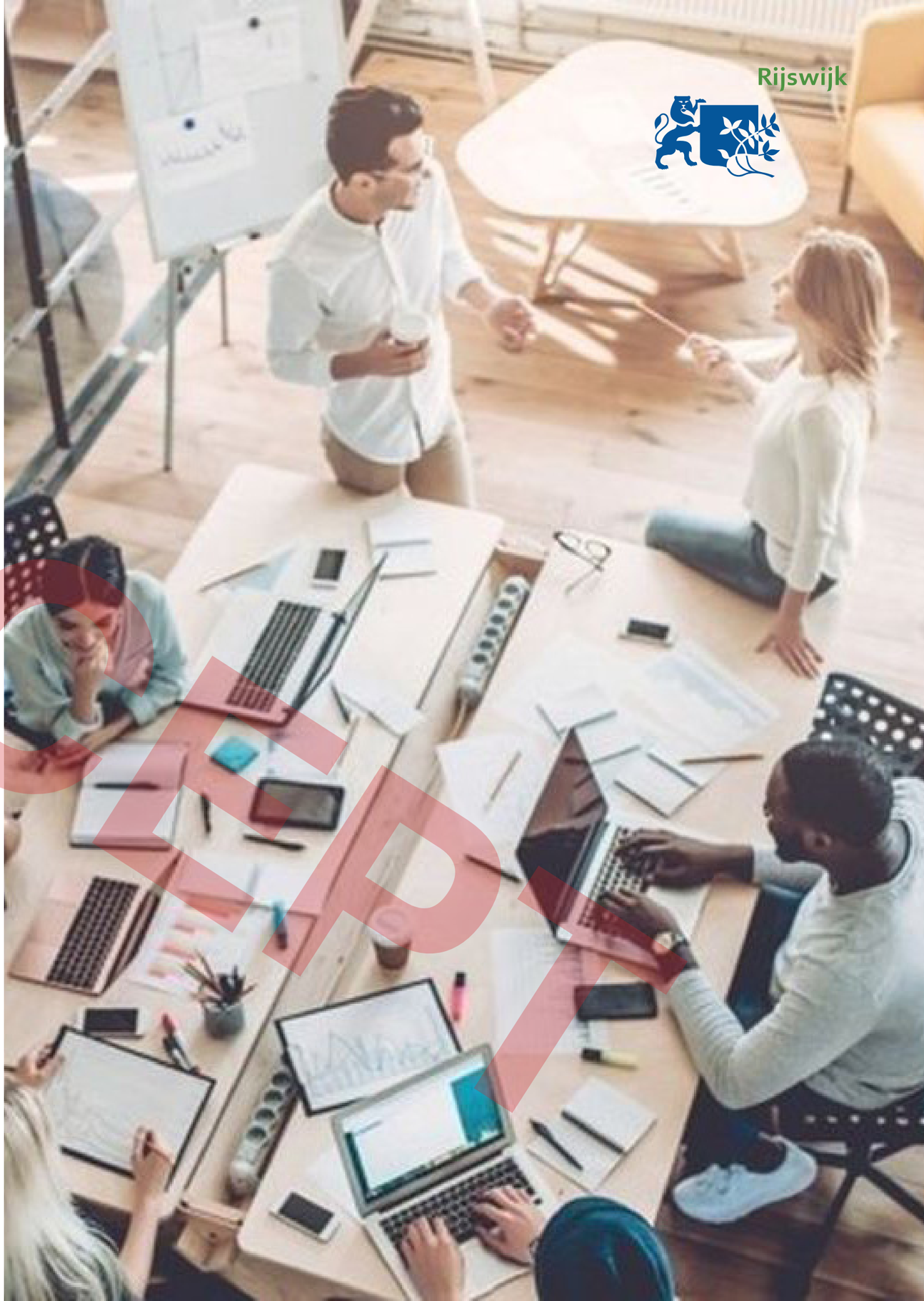
Programmatische bouwstenen

CONCEPT

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

1. Bedrijvigheid en onderzoek vormt kern van het gebied

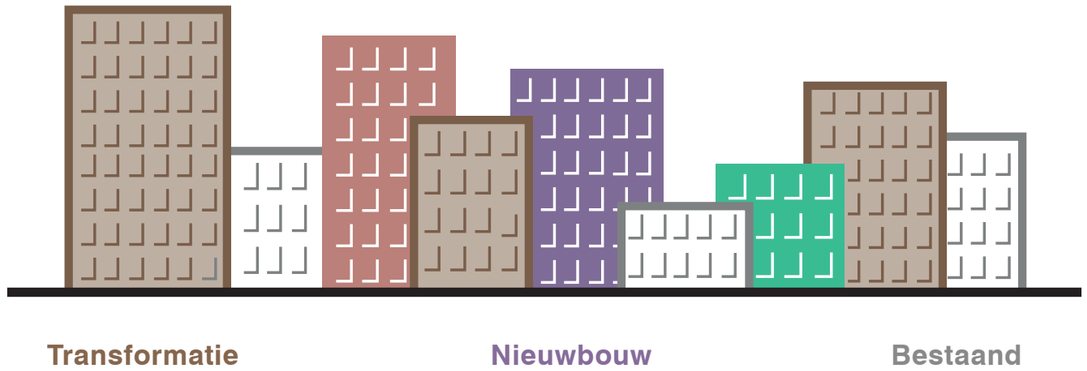
Op de campus is veel ruimte voor bedrijven, kantoren en onderzoekscentra. De identiteit van het gebied trekt partijen aan die een impact maken in de sectoren duurzame energie, life sciences, lab-onderzoek. Deze clusterfocus is aantrekkelijk voor onderwijsinstellingen waarmee bedrijven vruchtbaar kunnen samenwerken.



CONCEPT

2. Bewoners versterken dynamiek op de campus

Rijswijk



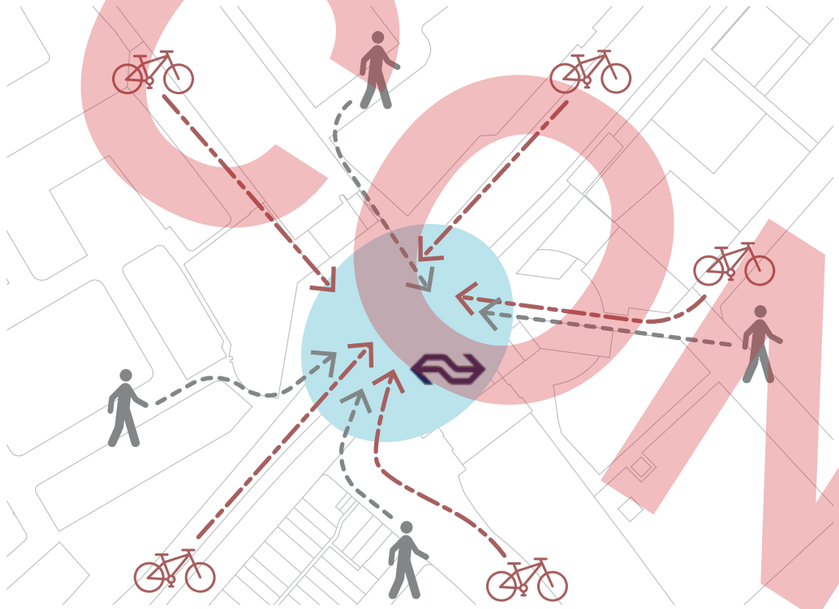
Studenten en young professionals passen bij de sfeer op de bedrijvencampus. Ook onderzoekers of professionals van elders die tijdelijk in Rijswijk of in de regio werken kunnen hier hun plek vinden. Hiervoor worden woningen ontwikkeld door transformatie van leegstaande kantoren en nieuwbouw. Er is tot ongeveer 2030 maximaal plek voor 800 studio's voor studenten en andere jongeren en maximaal ongeveer 1300 appartementen in de vrije sector.

+1.300 appartementen

+800 studio's

CONCEPT

3. Station als mobiliteitshub voor Rijswijk

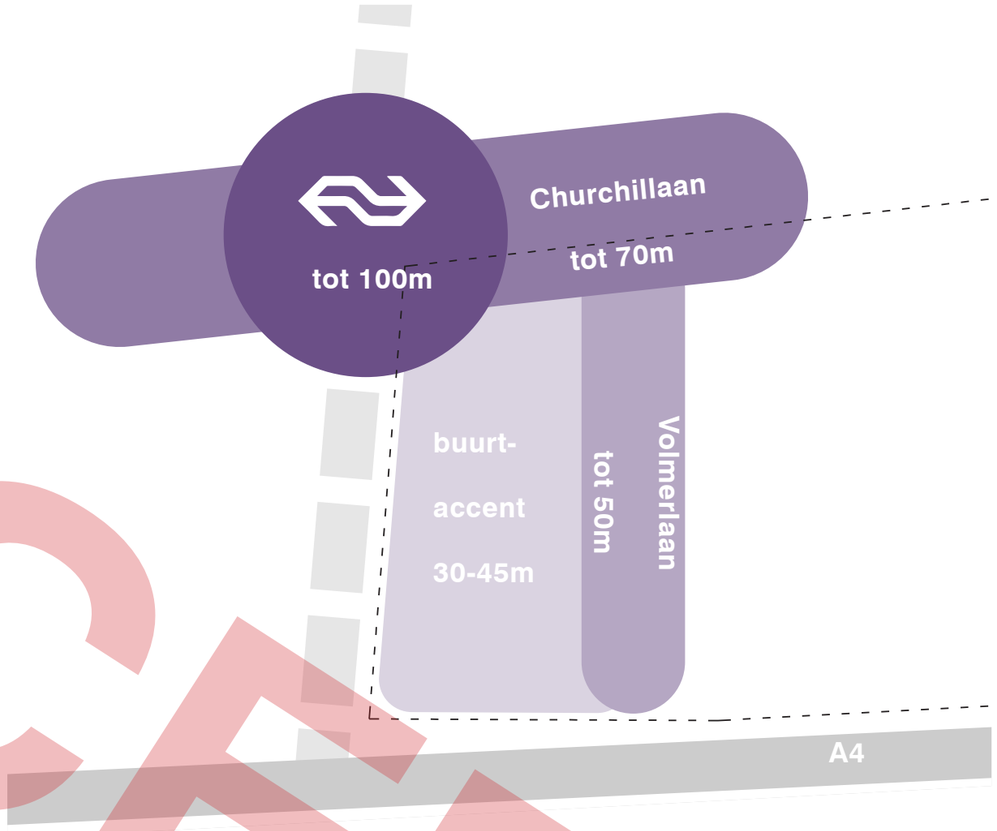


Met het treinstation, haltes voor tram en bus, en andere voorzieningen als fietsparkeren, deelscooters en taxivervoer is dit gebied de grootste mobiliteitshub van Rijswijk. Het gebied legt de verbinding naar zowel bestaande woonwijken als nieuwe ontwikkelingen als het Havenkwartier, Rijswijk Buiten en Bogaard Stadscentrum. Deze verbindingen staan centraal bij het ontwerpen van het openbaar gebied. Het gebied leent zich voor een ambitieuze mobiliteitsnorm. Dit houdt onder andere in dat we het verkeer van en naar dit gebied niet laten toenemen, en het aantal parkeerplaatsen maximeren.

CONCEPT

4. Hoogbouw toestaan

Rijswijk

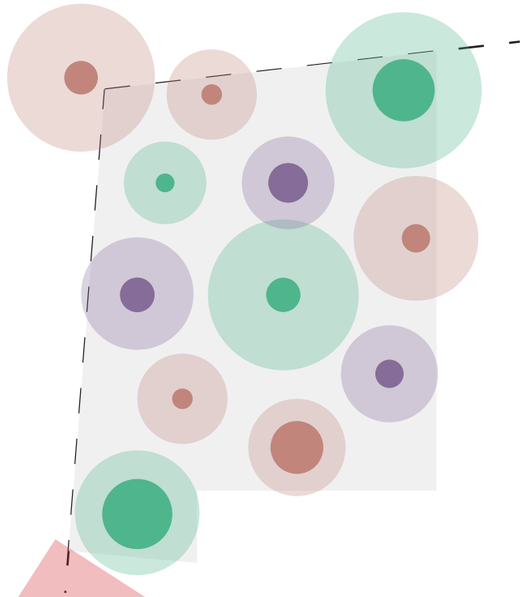


Door de aanwezigheid van het station kan hier binnenstedelijk veel gebouwd worden met potentieel de minste extra druk op het wegennet. Langs de Winston Churchilllaan is al sprake van hoogbouw. Vanwege de regionale betekenis is direct naast of boven het station een hoogte van 100 m toelaatbaar. Binnen de Volmerlaan is ruimte voor een bouwhoogte tot 50 meter. Overigens zijn buurt- en wijkaccenten mogelijk met een hoogte van 30 à 45 meter.

CONCEPT

Rijswijk

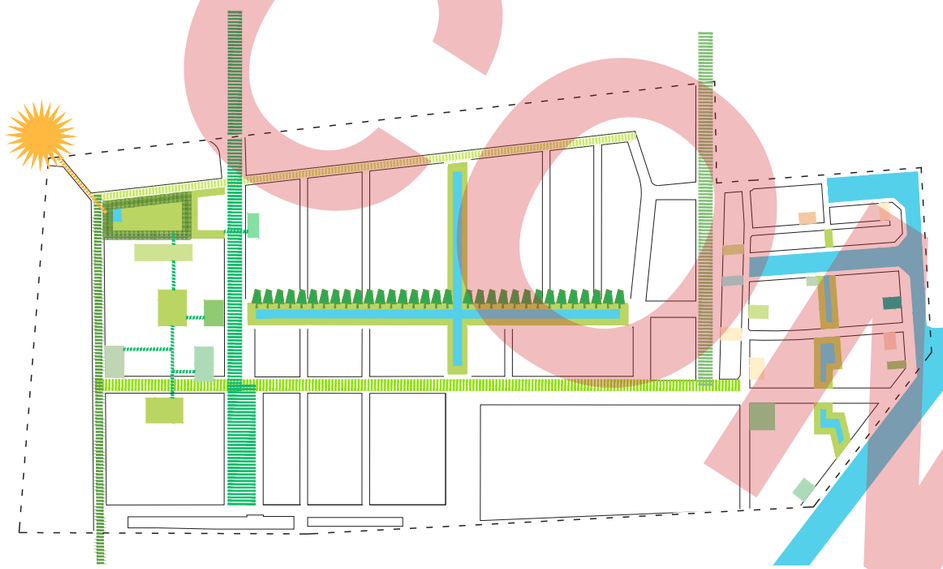
5. Een levendig en toegankelijk gebied



De campus kenmerkt zich als een levendig gebied waar medewerkers, inwoners en bezoekers functioneren in een aanstekelijke dynamiek. Deze wordt versterkt door op de gebruikers gerichte voorzieningen zoals horeca, sportfaciliteiten, kinderopvang en cultuur. Om een dynamische campus te creëren wordt de geslotenheid doorbroken. Zo worden de binnentuinen en een deel van het grote veld toegankelijk voor publiek en bezoekers. De openbare ruimtes nodigen uit tot individueel gebruik of sociale interactie.

CONCEPT

6. Een duurzame campus is een groene campus



Om het ‘hitte-eiland effect’ tegen te gaan, om het gebied te verfraaien, en om stadsnatuur te ondersteunen moet er worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van groen. Ook gezondheid en veiligheid spelen hierbij een rol. Dat betekent dat er meer parken en perken komen, nieuwe bomen worden geplant, straatwerk klimaatbestendig wordt ingericht, en dat principes van natuurinclusief bouwen door ontwikkelaars worden toegepast. De lange lanen en straten krijgen meer verblijfskwaliteit door ruimte voor parkeren en rijden her in te richten naar voet- en fietspaden en groen.

CONCEPT

Rijswijk

7. Living lab voor energietransitie

Bedrijven zullen de energietransitie vormgeven met onderzoek naar en ontwikkeling van geothermie, waterstof, zon en wind. Projectontwikkelaars die in dit gebied vastgoed willen ontwikkelen zullen hier de energietransitie in de praktijk moeten brengen. Het Rijswijk Center for Sustainable Geo-energy (RCSG) onderzoekt de mogelijkheid voor het aanleggen van een lokaal warmtenet gebaseerd op geothermie.

Rijswijk Centre for Sustainable **Geo-energy**

CONCEPT

Rijswijk

Bouwstenen voorwaarden

1. Uitvoeringsparagraaf
2. Bereikbaarheid
3. Financiën
4. Participatieplan

CONCEPT

Bouwstenen - voorwaarden

Rijswijk

1. Er komt een uitvoeringsparagraaf met waarborgen voor voldoende ruimte voor bedrijvigheid en kwalitatief hoogwaardige uitvoering van projecten. We monitoren daartoe vraag en aanbod in werken en wonen en evalueren en actualiseren het kader;
2. Een voorwaarde is: de bereikbaarheid van huidige bedrijven, woningen en voorzieningen tijdens bouw en daarna (tijdens de bouwfase komt er een fasering en strengere vergunningplicht;
3. Er komt een financiën kostenverhaal van herinrichting openbare ruimte gebied en personele kosten, mogelijke bijdragen aan fondsen verkeersverbeteringen en betere benutting bedrijfsterrein Middengebied;
4. De participatie en communicatie wordt uitgevoerd volgens een participatieplan dat is opgesteld langs het gemeentelijk participatiebeleid en dus rondom de gewogen belangen van betrokkenen in en om het gebied.

CONCEPT

Rijswijk

Bouwstenen proces

1. Ontwikkelkader opstellen
2. Vaststelling gemeenteraad
3. Plannen voor transformatie
4. signatuur en positionering gebied
5. Nieuwbouw en grote plannen
6. NS en Prorail
7. Broodfabriek, AZC & Polakweg
8. ontwikkeling na 2030

CONCEPT

Bouwstenen - proces

Rijswijk

1. Een ontwikkelkader wordt opgesteld op basis van bovengenoemde bouwstenen; resultaten van verdere participatie; de plannen van de vastgoedeigenaren; en de stedenbouwkundige adviezen en onderzoeken.
2. Het ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving (werktitel) wordt door de gemeenteraad vastgesteld.
3. Plannen voor verbouw en transformatieprojecten (waarbij de huidige kantoren in het bestaand volume worden omgevormd tot woningen) worden tegelijk en in samenhang met het ontwikkelkader gepresenteerd. Kandidaten hiervoor zijn: het gebouw boven het station (transformatie door Dutch Real Estate Investment Group), de torens op de hoek Churchill-Volmerlaan (transformatie door Bouwhuis Groep | Edelwonen), en een bestemmingswijziging van aaneengesloten ‘bedrijvigheid’ naar zelfstandige ‘kantoren’ op het At the Park complex (verbouw door Kadans Science Group).
4. Een signatuur en positionering van het gebied zal parallel verder worden uitgewerkt die de Westzijde van de Plaspoelpolder duidelijk positioneert in het regionale vestigingsklimaat
5. Nieuwbouw en andere grote plannen worden verder uitgewerkt na het vaststellen van het ontwikkelkader net zoals bij vorige door de raad vastgestelde ontwikkelkaders.
6. De uitkomsten van gesprekken met NS en Prorail zullen van invloed zijn op het ontwikkelkader.
7. De uitgangspunten gelden voor het gehele gebied aan de westzijde van de Volmerlaan, maar de concrete invulling van de ontwikkeling van het Broodfabriek complex/ AZC/ Polakweg wordt later opgepakt, mogelijk in volgende raadsperiode 2022-2026.
8. Voor de toekomst (na 2030) kan op basis van vraag en aanbod in zowel de bedrijvenmarkt als woningmarkt worden bezien hoe de doorontwikkeling van de campus vorm kan krijgen. Het zal dan gaan over bijvoorbeeld de huidige bibliotheeklocatie en kantoren op de Lange Kleiweg.

Concept

Rijswijk

CONCEPT

STU
DIO.
HART
ZEMA.