

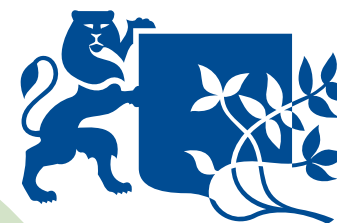
Rijswijk



# Masterplan Rijswijk-Zuid

3 november 2009

Rijswijk



# Masterplan Rijswijk-Zuid



## Voorwoord

### Een wijk van de 21ste eeuw

Rijswijk heeft een traditie hoog te houden. Al enkele eeuwen geleden ontstonden hier op de zanderige, bosrijke gronden fraaie buitenplaatsen en landgoederen. In de afgelopen decennia breidde de stad zich uit met ruim opgezette wijken, royaal voorzien van water en groen. Dat maakte Rijswijk tot een aangename woon- en werkgemeente.

Met Rijswijk-Zuid dient zich nu een nieuwe kans aan. De stad en de regio worden straks verrijkt met een uitzonderlijk groene woonwijk, waarin ook volop wordt gewerkt en gerecreëerd. De wijk trekt voordeel van de ligging bij de grote stadsparken van Rijswijk en de nabijheid van een stedelijke omgeving met alle soorten van voorzieningen.

Anno 2009 vraagt zo'n bouwopgave om een grote inzet. We worden hard geconfronteerd met een landelijke en wereldwijde zorg over de kwaliteit van het milieu: de uitstoot van CO<sub>2</sub>, de omgang met aardse middelen en de gevolgen van klimaatveranderingen. Die zorg leggen we niet naast ons neer en zetten we in de bouwplannen om naar concrete daden. Dit Masterplan geeft de pijlpalen in duurzaamheid aan en daar gaan we de komende jaren stevig mee aan de slag.

Rijswijk-Zuid moet ook een leefbare wijk van mensen worden. Afgelopen jaren is teveel gedacht in stenen stapelen en beton storten. Pas daarna kwamen de kopers en huurders aan bod. Wij willen betrokkenheid en sociale cohesie daadwerkelijk van meet af aan organiseren, door toekomstige bewoners vroegtijdig bij de plannen in te schakelen en door hen gelegenheid te bieden om zelf initiatieven te nemen. Leefbaarheid en geborgenheid worden zo in het planproces ingebouwd.

Het ontwikkelen van een bouwlocatie van deze omvang en met de in het Masterplan neergelegde ambities is een ingewikkelde opgave. Hiervoor is specifieke deskundigheid nodig. Wij zijn dan ook blij met de samenwerking die we zijn aangegaan met de TU-Delft, met het Hoogheemraadschap van

Delfland en met het Stadsgewest Haaglanden. Deze samenwerking helpt ons niet alleen bij het maken van goede plannen, maar draagt ook nog eens bij aan de kennisontwikkeling op bouwgebied. Rijswijk-Zuid als 'proeftuin' voor de wetenschap.

Rijswijk ziet in het realiseren van haar hoge ambities een enorme uitdaging. Zij wil die aangaan in samenspel met de provincie en de regio, in wisselwerking met de organisaties binnen de gemeente en in samenwerking met toekomstige bewoners en bouwers. We gaan hiermee een boeiend proces tegemoet. Wij nodigen eenieder met inspiratie uit om mee te doen. Werken aan een schitterend en gedurfd Rijswijk-Zuid, bouwen aan een echte wijk van de 21ste eeuw!

College van Burgemeester en Wethouders



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	
1.1 Een Masterplan voor Rijswijk-Zuid	3
1.2 Het plan- en ontwikkelingsproces	4
<b>2. Rijswijk-Zuid: een unieke woon- en werkomgeving</b>	
2.1 De visie op Rijswijk-Zuid	8
2.2 Duurzaamheid als leidend principe	10
2.3 Een inspirerend planconcept voor Rijswijk-Zuid	11
2.4 De inrichting van de deelgebieden	13
<b>3. Uitwerking en toelichting</b>	
3.1 Cultuurhistorie laten voortleven	26
3.2 Een groene wijk!	28
3.3 Water een aantrekkelijke en duurzame plaats geven	30
3.4 Mobiliteit milieubewust organiseren	32
3.5 Wonen naar keus	34
3.6 Ruimte voor werken in Rijswijk-Zuid	36
3.7 Alle dagelijkse voorzieningen bij de hand	38
<b>4. Duurzaamheid als leidend principe</b>	
4.1 Een methodische aanpak	42
4.2 Milieueffecten elimineren en compenseren	44
4.3 CO2-arm wonen en werken in Rijswijk-Zuid	46
4.4 Een leefbare en veilige wijk	48
<b>5. Keuzes in ontwikkeling en fasering</b>	
5.1 Een financieel solide en haalbare planexploitatie	53
5.2 De fasering en de aanpak	56
5.3 Het structuurbeeld en de keuzes in het Masterplan	58





Hoofdstuk 1

# Inleiding



*Het plangebied Rijswijk-Zuid wordt begrensd door de rijksweg A4 aan de noordzijde en door de Kerstanjewetering, op de grens met Delft, aan de zuidzijde. Aan de westkant bevindt zich de Harnaspolder en de oostgrens wordt gevormd door de Vliet. Rijswijk-Zuid bestaat uit drie deelgebieden: Sion, 't Haantje en TNO/Pasgeld.*

## 1.1 Een Masterplan voor Rijswijk-Zuid

De regio Haaglanden beschikt over nog één groot-schalige bouwlocatie. Dit gebied, Rijswijk-Zuid, ondergaat de komende vijftien jaar een metamorfose. Oude glastuinbouwgebieden, restanten groen en te verleggen volkstuinen maken plaats voor een nieuwe wijk met woningen en bedrijven in een groene parkachtige omgeving.

Het Masterplan Rijswijk-Zuid biedt de beleidskaders voor deze ontwikkeling. Het geeft in grote lijnen de gemeentelijke ambities weer, de inrichting van de (bouw)locatie en de voorgenomen stappen in het ontwikkelingsproces.

Het Masterplan Rijswijk-Zuid, waarin opgenomen het planconcept en het structuurbeeld, heeft geen wettelijke status en geen juridisch bindende werking zoals een structuurvisie of bestemmingsplan dat heeft. Het plan kan in feite worden beschouwd als een publiek 'programma van eisen' voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen voor het gebied. Het Masterplan bevat daardoor nog voldoende flexibiliteit om in het vervolgproces nieuwe ontwikkelingen en inzichten op te vangen.

## 'Rijswijk-Zuid levert een substantiële bijdrage aan de regionale behoefte van woningen en bedrijven'

### Regionale opgaven

Rijswijk-Zuid moet qua wonen en werken een bijzondere wijk worden. In het vigerende streekplan Zuid-Holland West is het gebied als een 'transformatiezone' voor wonen en bedrijvigheid opgenomen. Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) geeft daar een invulling aan en spreekt van een bouwlocatie met een 'groenstedelijk woonmilieu'. Dat betekent een woonwijk met veel grondgebonden woningen, afgewisseld met appartementen in een parkachtige omgeving. Rijswijk-Zuid moet een woonmilieu aanbieden dat iets toevoegt aan de omgeving en zich in variatie en duurzaamheid onderscheidt van de Vinex-wijken van de afgelopen jaren. De woningbehoefte in de regio Haaglanden is nog steeds groot. De Nota Verstedelijkingsopgave van

het Stadsgewest Haaglanden (februari 2009) noemt een benodigd bouwprogramma van ongeveer 60.000 woningen voor de periode 2010-2020. Rijswijk-Zuid moet daar een forse bijdrage aan leveren.

### Werken

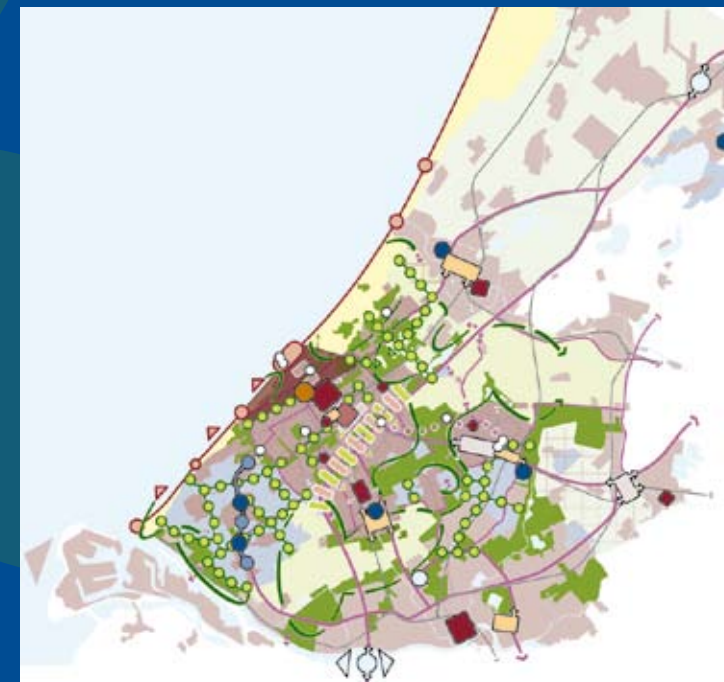
Naast woningbouw moet Rijswijk-Zuid ook voorzien in nieuw bedrijventerrein. In regionaal verband is afgesproken om 15 ha. netto uitgeefbaar bedrijfsoppervlakte aan te leggen. Het RSP en de Bedrijventerreinenstrategie van Haaglanden geven aan dat vooral behoefte is aan 'werkterreinen' voor de vestiging van midden- en kleinbedrijf (MKB). Om bestaande milieuhinderlijke bedrijven uit binnenstedelijke herstructureringsgebieden te kunnen verplaatsen, moeten deze terreinen zoveel mogelijk ruimte bieden aan bedrijvigheid in een milieucategorie tot en met 3.2.

### Groen

De stadsrandparken in Rijswijk-Zuid maken onderdeel uit van het regionale groenproject Zwethzone van Haaglanden. Het doel van dit project is een

groenblauwe recreatieve en ecologische verbinding te leggen langs het water de Zweth in Westland en in het verlengde daarvan door de Rijswijkse parkenzone richting de Vliet.

Het RSP vermeldt de gewenste kernkwaliteiten voor de parken in Rijswijk-Zuid: een afwisselende parkenzone, inclusief voorzieningen voor dagrecreatie, sport, vissen, golfen en zwemmen.



Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030



De gemeenteraad op werkbezoek



Workshop met de raad

## 1.2 Het plan- en ontwikkelingsproces

De start voor de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid vond plaats in 2006 met het besluit om voor het gebied de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing te verklaren. Deze regeling bood en biedt de gemeente de kans om actief de gronden in het plangebied te verwerven. Daar is al volop gebruik van gemaakt.

De volgende stap was de opstelling van het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I. Dit bestemmingsplan betreft het gebied ten zuiden van de A4 en ten westen van de Lange Kleiweg. Het bestemmingsplan, dat

vooral als doel heeft om de gemeentelijke regie over het gebied te behouden, conserveert ondermeer het bestaande Wilhelminapark en het groen in de Hoekpolder en geeft aan het overige gebied de gewenste woon- en bedrijfsfuncties. Het plan is op 30 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegelijk is voorgenomen om voor geheel Rijswijk-Zuid de kwalitatieve ambities en de aanpak van de ontwikkeling bestuurlijk vast te leggen in een Masterplan.

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juni 2009 aan een groot deel van het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I goedkeuring onthouden. De geurcontour van het Delftse bedrijf DSM-Gist speelt een belangrijke rol in de beoordeling van Gedeputeerde Staten. Daarnaast wil de provincie duidelijkheid over de invulling van het bedrijventerrein en de verplaatsing van de volkstuinen. Gedeputeerde Staten sprak evenwel de intentie uit om samen met Rijswijk tot een oplossing te komen. Na de onthouding van goedkeuring is met de provincie gewerkt aan een voor alle partijen aanvaardbare oplossing. Het resultaat daarvan is in het Masterplan verwerkt.

Het Masterplan is in een interactief proces met de medewerkers, bestuurders en de raad van de gemeente Rijswijk tot stand gekomen. Ook zijn de buurgemeente Delft, de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgebied Haaglanden en betrokken partijen als Prorail, NS en maatschappelijke organisaties in het proces geconsulteerd. Naast deze partijen zijn door externe adviseurs en door medewerkers van de TU Delft, het Hoogheemraadschap van Delfland en het bureau Kuiper Compagnons op specifieke onderwerpen adviezen uitgebracht, zoals over het stedenbouwkundig planconcept, duurzaamheid, energieconcepten en de wateropgave in het plangebied.

### Vervolg

Het Masterplan stelt kaders voor de ontwikkeling van de bouwlocatie en geeft tegelijk het vervolg aan in een onderzoeksagenda (zie hoofdstuk 5). Daarmee geeft het plan richting aan de werkzaamheden voor de komende jaren.

Na de vaststelling van het plan worden voor het gehele gebied samenhangende 'systeemkeuzes'



## ***‘Het masterplan is in een interactief beleidsproces tot stand gekomen’***

voorbereid, onder andere voor de bodemopbouw, de waterstructuur, de infrastructuur en de energievoorziening. Deze keuzes leveren letterlijk en figuurlijk de basis voor de planuitwerking in de drie deelgebieden van Rijswijk-Zuid: Sion, 't Haantje en TNO/Pasgeld.

Na de vaststelling van het Masterplan wordt ook gestart met de uitwerking van het eerste deelgebied Sion. Zoals voor elk deelgebied wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld en een apart bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan wordt een integrale uitwerking, waarin naast de ruimtelijke inrichting veel aandacht uitgaat naar de bodem, het water, het groen en de vele aspecten van duurzaamheid. Met beide plannen wordt de inhoudelijke en de juridische basis gelegd voor de daadwerkelijke uitvoering.

Naast deze plannenmakerij gaat in 2010 de aandacht uit naar de ontwikkelingsconstructie voor de uitvoering en de selectie van ontwikkelende partners.

Hoofdstuk 5 gaat nader in op de fasering en de verdere aanpak van de bouwlocatie.

Een niet onbelangrijk vervolg is ook de verankering van het Masterplan in gemeentelijk en regionaal beleid. Het plan vormt een bouwsteen voor de gemeentelijke structuurvisie in voorbereiding. De provincie zal de uitgangspunten van het Masterplan in acht nemen bij het opstellen van de Provinciale Structuurvisie en bij de toetsing van bestemmingsplannen voor het plangebied.

### **Opbouw Masterplan**

*Het volgende hoofdstuk bevat de visie van Rijswijk op de ontwikkeling van de locatie. Het regionale kader wordt geschetst, de beoogde identiteit van de nieuwe wijk en de betekenis van duurzaamheid op alle aspecten van de wijk. In dit hoofdstuk wordt het planconcept voor Rijswijk-Zuid uit de doeken gedaan, alsmede de uitwerking daarvan naar de drie deelgebieden Sion, 't Haantje en TNO/Pasgeld.*

*Hoofdstuk 3 geeft voor de verschillende planaspecten een uitwerking en een toelichting. De opbouw van dit hoofdstuk volgt de zogenaamde ‘lagenbenadering’, waarin eerst de ‘onderlaag’ van cultuurhistorie, groen, bodem en water wordt behandeld, vervolgens de infrastructuur en daarna de ‘bovenlaag’ met wonen, werken en voorzieningen.*

*Hoofdstuk 4 laat zien hoe en op welke punten ‘duurzaamheid’ als leidraad voor de planontwikkeling wordt aangepakt. Rijswijk wil dit methodisch aanpakken, ondermeer door gebruik van de hiervoor genoemde lagenbenadering (met als vaknaam Mirup, Milieu in Ruimtelijke plannen) en van het Duurzaamheidsprofiel op Locatie (DPL). In dit hoofdstuk komen specifieke duurzaamheidsaspecten aan de orde, zoals de milieu-effecten (van geluid, externe veiligheid en geur), de energievoorziening en leefbaarheid en veiligheid.*

*Hoofdstuk 5 kan worden gezien als concluderend en besluitvormend. Het is de resultante van het tekenen en rekenen. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de keuzes die in de planexploitatie zijn gemaakt en schetst de beoogde fasering van de bouw per deelgebied.*

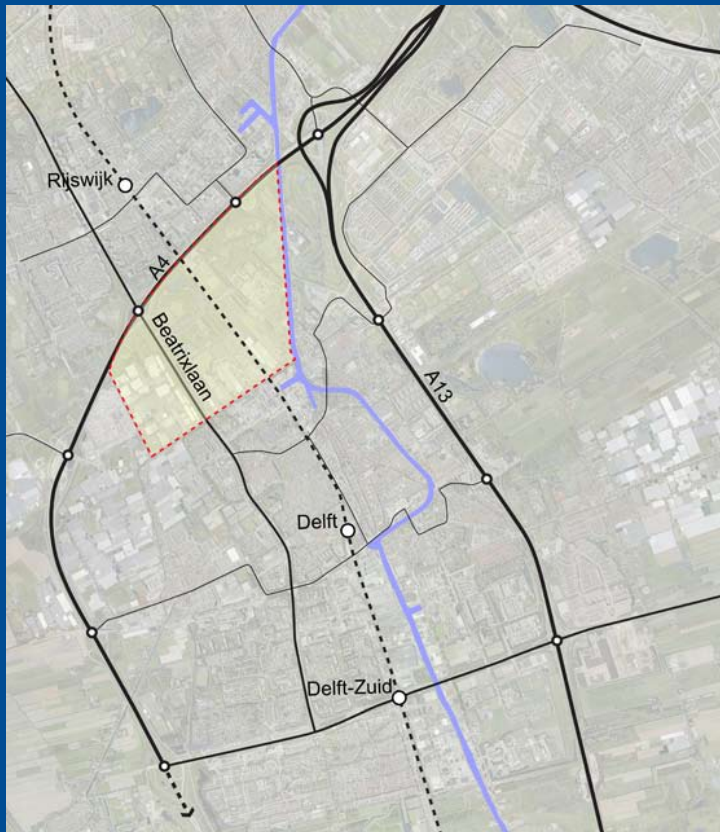
*Mede aan de hand van het uiteindelijke ‘structuurbeeld’ worden de belangrijkste keuzes en besluiten voorgelegd: harde keuzes die op dit moment nodig en gewenst zijn en binnen de grondexploitatie passen; en richtinggevende keuzes voor extra ambities die het waard zijn om nader te onderzoeken op haalbaarheid. De bijbehorende onderzoeksagenda geeft aan op welke onderwerpen het komend jaar en daarna resultaat moet worden geboekt.*





Hoofdstuk 2

# Rijswijk-Zuid: een unieke woon- en werkomgeving



Regionale infrastructuur

## 2.1 De visie op Rijswijk-Zuid

Rijswijk heeft de ambitie om van de nieuwe stadsuitbreiding een excellente wijk te maken. De intensieve voorbereiding van dit Masterplan, in samenwerking en overleg met vele partijen, getuigt daar al van. Samen is gezocht naar de betekenis van Rijswijk-Zuid voor de regio, naar de specifieke kwaliteiten die het gebied in zich draagt en naar een planconcept dat alle voordelen van de locatie voor wonen, werken en recreëren in zich verenigt. Vanuit de wens om Rijswijk-Zuid een eigen gezicht te geven zijn de kenmerkende identiteiten opgespoord. En vanuit de nadrukkelijke bestuurlijke opgave om de wijk duurzaam te laten zijn, is verkend welke planaspecten die gewenste duurzaamheid bepalen.

Het resultaat van deze zoektocht en het interactieve beleidsproces is in dit hoofdstuk opgenomen: een visie op de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid naar een unieke woon- en werkomgeving.

De ruimtelijke visie (het planconcept) kan kernachtig worden neergezet als 'laat de stad en het park

elkaar omarmen'. De parkenzone neemt in dit concept een centrale plaats in en bepaalt in hoge mate de kwaliteit van het nieuwe stedelijk gebied. Dat gebeurt door het park als het ware te laten binnendringen in de omringende bebouwing en daar innige relaties mee aan te gaan. De zo verkregen 'parkstad' verkrijgt extra identiteit door historische elementen, zoals Sion en de karakteristieke polderverkaveling, in het ontwerp een rol te geven. Verleden en heden worden zichtbaar met elkaar verbonden.

Voorafgaand aan een verdere uitleg van het planconcept (paragraaf 2.3), wordt het regionale belang van Rijswijk-Zuid geschetst, alsmede de gewenste identiteit en duurzaamheid.

### Een regionale kanskaart

Rijswijk-Zuid ligt geografisch gezien in het hart van de regio Haaglanden. De stadscentra van Rijswijk en Delft bevinden zich op korte afstand en de belangrijkste bestemmingen in de regio zijn met alle soorten van vervoer gemakkelijk bereikbaar. De ontwikkeling van Rijswijk-Zuid kan bogen op de kwaliteiten in de omgeving die er al volop zijn. De grote stadsparken Wilhelminapark en Elsenburgerbos liggen als een robuuste, maar nog enigszins geïsoleerde groene zone langs het te verstedelijken gebied. De positie van de parkenzone verandert door de stadsuitbreiding Rijswijk-Zuid: de parken worden een integraal onderdeel van het stedelijk weefsel. Met het groenproject Zwethzone neemt bovendien de regionale betekenis van de zone voor de recreatieve en ecologische verbindingen toe.

Een andere kwaliteit van de locatie is de nabijheid van technologisch hoogwaardige bedrijvigheid. In Rijswijk zelf bevindt zich de Plaspoelpolder, met internationaal opererende bedrijven als Shell en het EPO (European Patent Office). Direct aan de zuidzijde, in Delft, is het bedrijf DSM-Gist gevestigd. Dit bedrijf heeft plannen voor nieuwe activiteiten in de ontwikkeling van 'witte biotechnologie' (brandstof uit organisch materiaal). Voeg aan deze reeks van bedrijvigheid het TIC-Delft (Technologisch Innovatief Complex) toe en Rijswijk-Zuid ligt als het ware op een as van technologische topbedrijven.



'laat de stad en het park elkaar omarmen'

Tot slot ligt Rijswijk-Zuid ook aan de spoorlijn Den Haag-Rotterdam. Het kabinet wenst een metroachtige verbinding op deze lijn. Mogelijk wordt het spoor daarvoor verdubbeld en dan komt ook de aanleg van een halte dichterbij. Een dergelijke ontwikkeling zou goed passen in de visie van Randstad 2040. Vooralsnog is een halte niet opgenomen in de regionale plannen, maar de gemeente wil met deze optie wel rekening houden.

Rijswijk ziet deze regionale ingrediënten als een kans voor het creëren van een uniek woonwerkmilieu in de regio. Zij wil met het woonprogramma gebruik maken van de groene en blauwe kwaliteiten die de omgeving van nature biedt. Het kan daarmee een aantrekkelijke locatie worden voor de regionale woningmarkt en voor de specifieke markt van kenniswerkers uit de directe omgeving.

## ‘Rijswijk-Zuid, een kanskaart voor de regio’

Het past voorts in het economisch beleid van Rijswijk om de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid te verbinden met de herstructurering van de Plaspoelpolder. Ook de aspiraties van DSM-Gist worden onderkend en toegejuicht. Rijswijk-Zuid kan de economische ontwikkelingen ondersteunen door het bieden van passende woongelegenheden en (schuif)ruimte voor nieuwe bedrijfsvestigingen.

Kortom: met de geschetste perspectieven kan Rijswijk-Zuid met recht worden beschouwd als een kanskaart voor de regio.

### Kenmerkende identiteiten

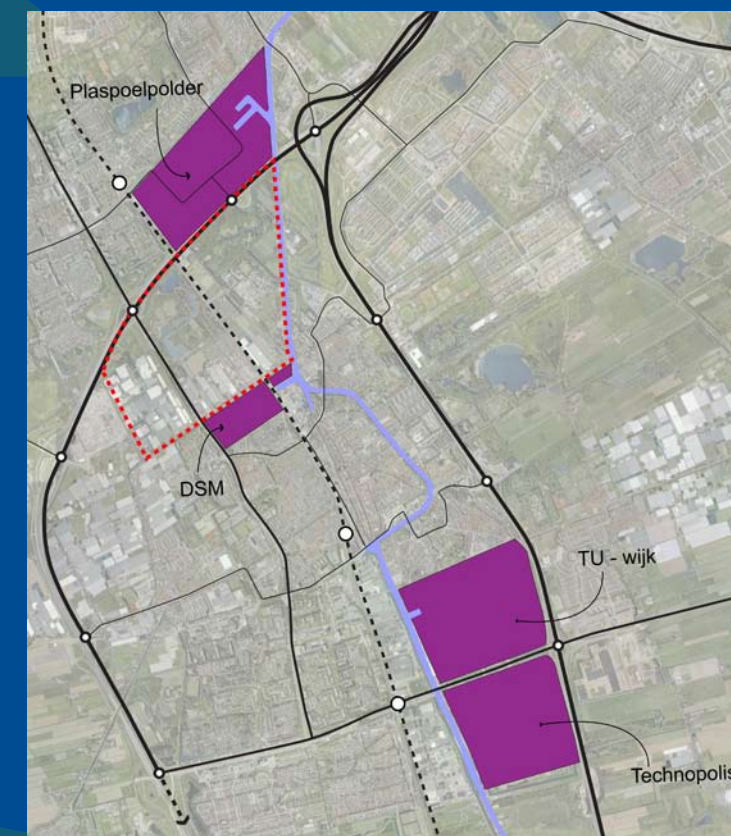
Rijswijk-Zuid moet als woonwerkgebied op vele aspecten onderscheidend zijn van wat in de regio wordt aangeboden. Rijswijk wil, in lijn met de kernwaarden die het voor zich zelf ten doel stelt, de locatie in de beleving van zijn toekomstige bewoners rond een drietal thema's op de kaart zetten.

- Het is een ‘dierbare’ plek om te wonen. De locatie heeft een groene uitstraling, ademt de cultuurhistorie van het gebied uit en is van alle gemakken voorzien. De bewoners zijn betrokken bij de buurt en voelen zich er veilig.
- Er is sprake van ‘samenhang’. De wijk is intern en naar buiten goed verbonden: over de weg en over het water; er is een diversiteit van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen; er heerst sociale cohesie in de woonbuurten.
- Een ‘bewuste’ omgang met de omgeving. De wijk is duurzaam ingericht (groen, water, energie, materiaalgebruik) en de bewoners gaan daar bewust en verantwoordelijk mee om.

‘Dierbaar, samenhangend en bewust’, het zijn de identiteiten die Rijswijk aan zijn nieuwe wijk wil geven. Zij drukken in dit Masterplan hun stempel, zoals in het planconcept en in de wijze waarop de kwaliteit van het wonen en werken wordt vormgegeven. De identiteiten vormen het imago van Rijswijk-Zuid dat in de communicatie en bij ‘het in de markt zetten’ van de locatie wordt ingezet.



Regionale groenstructuur en Zwethzone



Onderdeel regionale kennisas



Water een aantrekkelijke plek geven



Kassen als een bron voor energie?

## 2.2 Duurzaamheid als leidend principe

Het spreekt voor zich dat Rijswijk-Zuid in alle opzichten een duurzame wijk wordt. Dat streven geldt welhaast voor iedere nieuwe bouwlocatie, maar voor Rijswijk-Zuid worden de duurzame elementen van meet af aan in de planvorming meegenomen.

### ‘CO<sub>2</sub>-arm wonen en werken’

Dit Masterplan legt daarvoor de basis. Rijswijk wil in de verdere plannen hier ook op systematische en zorgvuldige wijze concreet invulling aan geven. Duurzaamheid grijpt in op vele aspecten van het plan. Rijswijk streeft daarin de volgende ambities na:

- *Cultuurhistorie laten voortleven.* De rijke geschiedenis van het gebied, met zijn wijze van ontginning, de land- en tuinbouw en het klooster/buitenplaats Sion werkt als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp en verleent de wijk en de buurten unieke waarden.
- *Bodem en water een duurzame plek geven.* Het polderland in Rijswijk-Zuid vraagt om zorgvuldige keuzes in het bouwrijp maken met het oog op zettingen en grondwaterpeilen. Het watersysteem moet klimaatrobuust en veilig zijn en tegelijk meerwaarde geven aan de beleving van de wijk.
- *Groen op vele fronten inzetten.* De betekenis van een groene omgeving gaat verder dan een aantrekkelijk aankleding en recreatief gebruik. Het groen wordt ingezet voor de ecologische kwaliteit, de bestrijding en compensatie van milieuhinder en voor de demping van extreme klimatologische effecten.
- *Mobiliteit milieubewust organiseren.* De ligging van Rijswijk-Zuid midden in een stedelijke omgeving biedt kansen tot optimaal gebruik van fiets en openbaar vervoer. De inrichting van de wijk en het interne vervoersnetwerk worden daar op afgestemd. Het parkeren krijgt met het oog op de kwaliteit van de openbare ruimte bijzondere aandacht met innovatieve oplossingen.
- *Milieukwaliteiten optimaliseren.* Rijswijk-Zuid ontkomt niet aan de milieueffecten van verkeer

en industrie. In dit gebied speelt de geurhinder van DSM-Gist een rol. Door zonering, afscherpende maatregelen en compensatie moet de woonkwaliteit in de wijk per saldo van hoogstaand niveau worden.

- *CO<sub>2</sub>-arm wonen en werken.* De wereldwijde en landelijke trend volgend, wil Rijswijk ‘hoog’ scoren op energiegebied. Dit betreft zowel het bezuinigen op energiegebruik als het op innovatieve wijze opwekken van energie. ‘Zongericht bouwen’ is een voorbeeld en de locatie kan mogelijk gebruik maken van potentiële energieleveranciers in de omgeving: de AWZI (de Afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Harnaschpolder), de glastuinbouw en geothermische bronnen in Delft en Rijswijk-Zuid zelf.
- *Een leefbare en veilige wijk.* Duurzaamheid grijpt niet alleen in op de fysieke omgeving, maar ook de sociale omstandigheden bepalen de levensvatbaarheid van de wijk. Zorg voor sociale cohesie en veiligheid maken onderdeel uit van de verdere planvorming en het beheer van de wijk, ook tijdens de huidige ontwikkelfase.

### ‘Een leefbare en veilige wijk’

Een duurzame wijk bereik je niet op papier. Rijswijk gaat haar ambities delen en uitwerken met betrokken en deskundige instanties. Dat is door de verwevenheid van veel componenten en belangen een complexe opgave. Er moet worden gewerkt aan commitment en draagvlak bij de medeontwikkelende partijen én bij de toekomstige gebruikers. Daar wordt de aanpak van de planuitwerking en de communicatie op gericht. Hoofdstuk 4 bevat meer over de aanpak van duurzaamheid.

## 2.3 Een inspirerend planconcept voor Rijswijk-Zuid

### 'Parkstad' als concept

Rijswijk-Zuid is door de stedelijke ontwikkeling van Rijswijk en Delft en door de aanleg van de A4 in een betrekkelijk geïsoleerde positie terecht gekomen. Het heeft min of meer het karakter van een 'tussengebied', met naast de parken en de glastuin-

## 'Laat de stad en het park elkaar letterlijk en figuurlijk omarmen'

bouw, de gebruikelijke stadsrandactiviteiten van bedrijvigheid en volkstuinten. De planontwikkeling van Rijswijk-Zuid biedt kansen om hier een positieve wending in aan te brengen. Het motto is: laat de stad en het park elkaar letterlijk en figuurlijk 'omarmen'. In het planconcept vormt de parkenzone het centrale element, van waaruit sterke relaties worden aangegaan met zowel de nieuwe uitleg als ook met het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. Dit laatste zou goed kunnen worden vormgegeven door de bestaande wegverbindingen uit te breiden met overkluisingen van de laaggelegen delen van de A4. De parken trekken de stad in en de stedeling voelt zich verbonden met de geneugten van het groen. Door de parken ook onderling te verbinden worden zij uit hun isolement gehaald en nemen zij in kwaliteit en betekenis toe. De inrichting wordt aangepast met meer intensieve recreatieve voorzieningen en met bewuste stiltegebieden, waar rust en natuur voorrang hebben. De omgeving van de opgevoerde parkenzone kan zich manifesteren als een echte 'parkstad'.

### Een verbindend netwerk

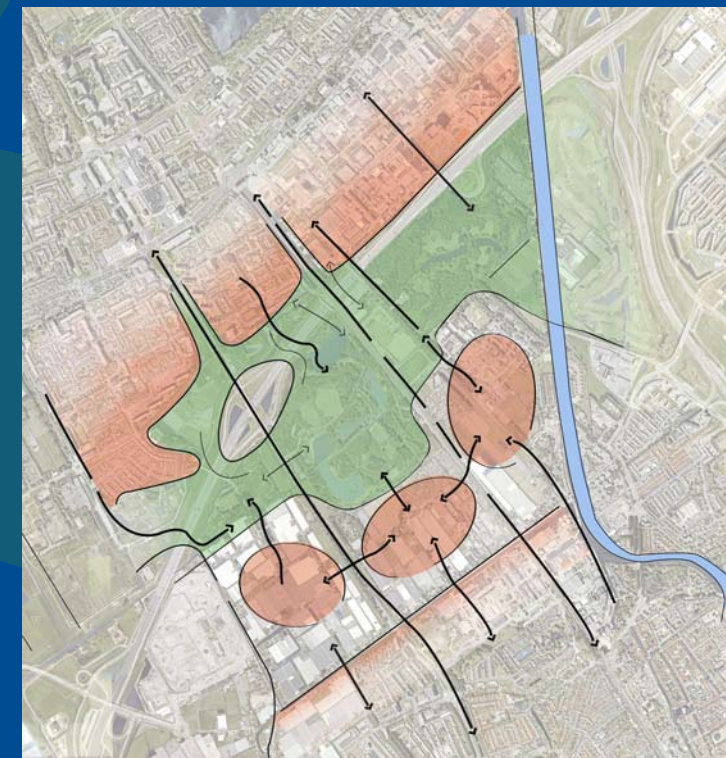
Het verkeersnetwerk van Rijswijk-Zuid, voor zowel snel- als langzaam verkeer, wordt goed aangesloten aan dat van Rijswijk en Delft. De wegontsluiting van Rijswijk-Zuid naar het Rijkswegennet is met de aansluitpunten op de A4 en de daarnaar toe leidende Beatrixlaan en Lange Kleiweg al redelijk van kwaliteit. De aantakking aan het Rijkswegennet kan worden versterkt door nieuwe

aansluitingen bij de knooppunten Plaspoelpolder en Delft-Noord/Ypenburg.

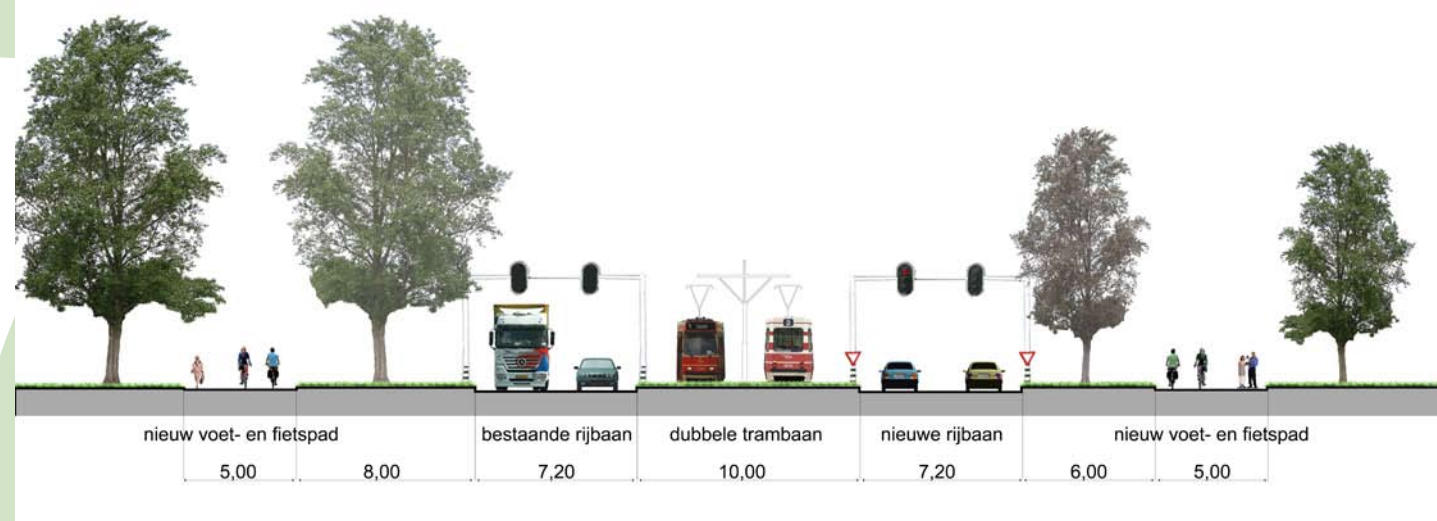
Lokaal vormt de Beatrixlaan, die als een statige allée wordt verbreed en aangekleed, de centrale verbinding tussen Rijswijk en Delft. De laan krijgt twee aansluitpunten, die aan weerszijden de woon- en werkgebieden toegankelijk maken.

Openbaar vervoer zal meegroeien met de ontwikkeling van de wijk. Aanvankelijk zal worden aangesloten op buslijnen tussen Rijswijk en Delft. Het planconcept biedt ruimte voor een tram of een ander hoogwaardig ov-systeem over de middenberm van de Beatrixlaan. Het houdt ook rekening met een eventueel nieuw station op de spoorlijn Den Haag-Rotterdam.

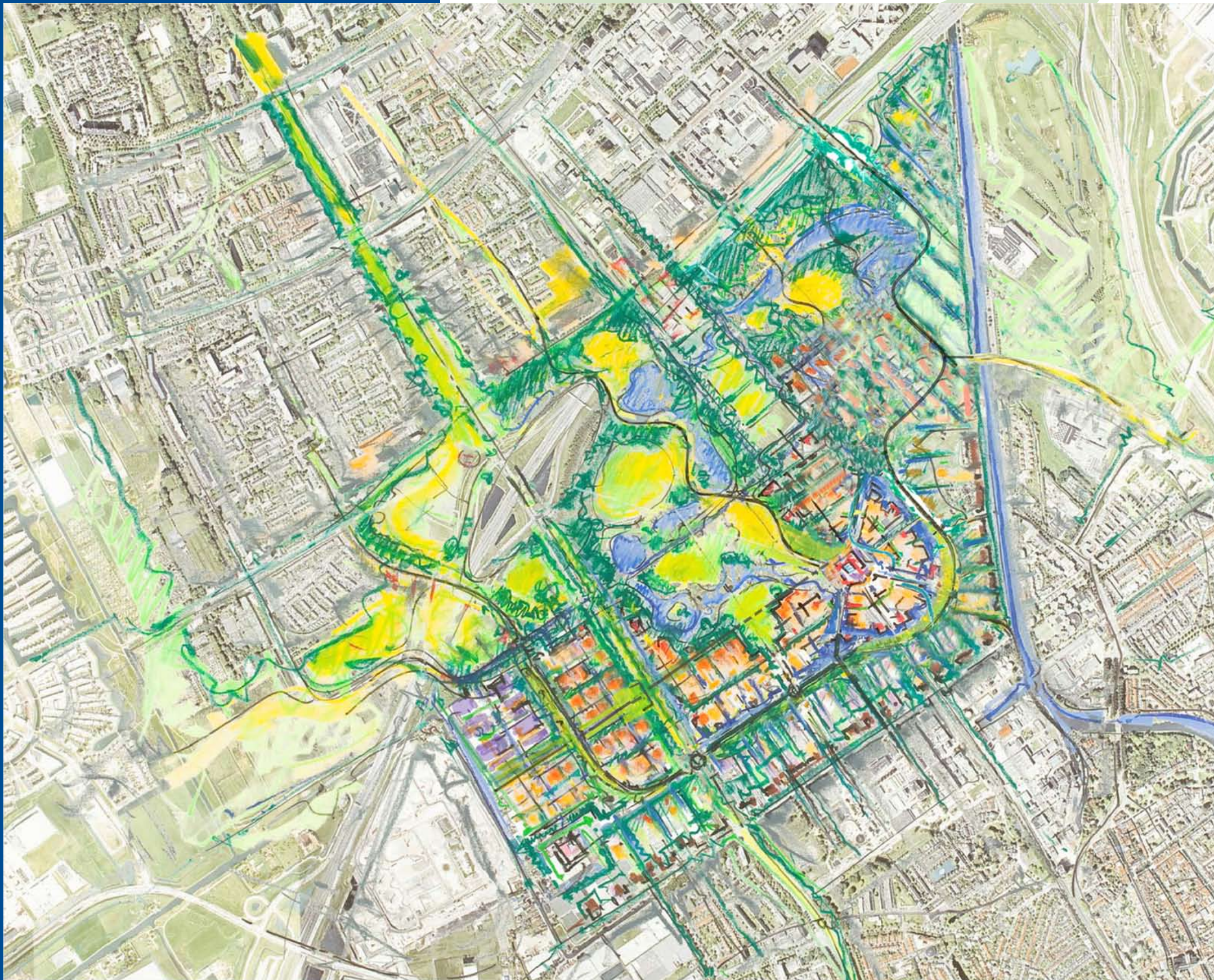
Voor het fietsverkeer wordt een fijnmazig net ontworpen, dat naadloos aansluit op de bestaande netwerken van Rijswijk en Delft. In oost-west richting wordt aangesloten op de regionale routes die onder andere Midden-Delfland en de Vlietzone verbinden.



De parken in een stedelijke omarming



Profiel verbrede Beatrixlaan



*Een inspirerend planconcept*

### Een zonering van wonen, werken en groen

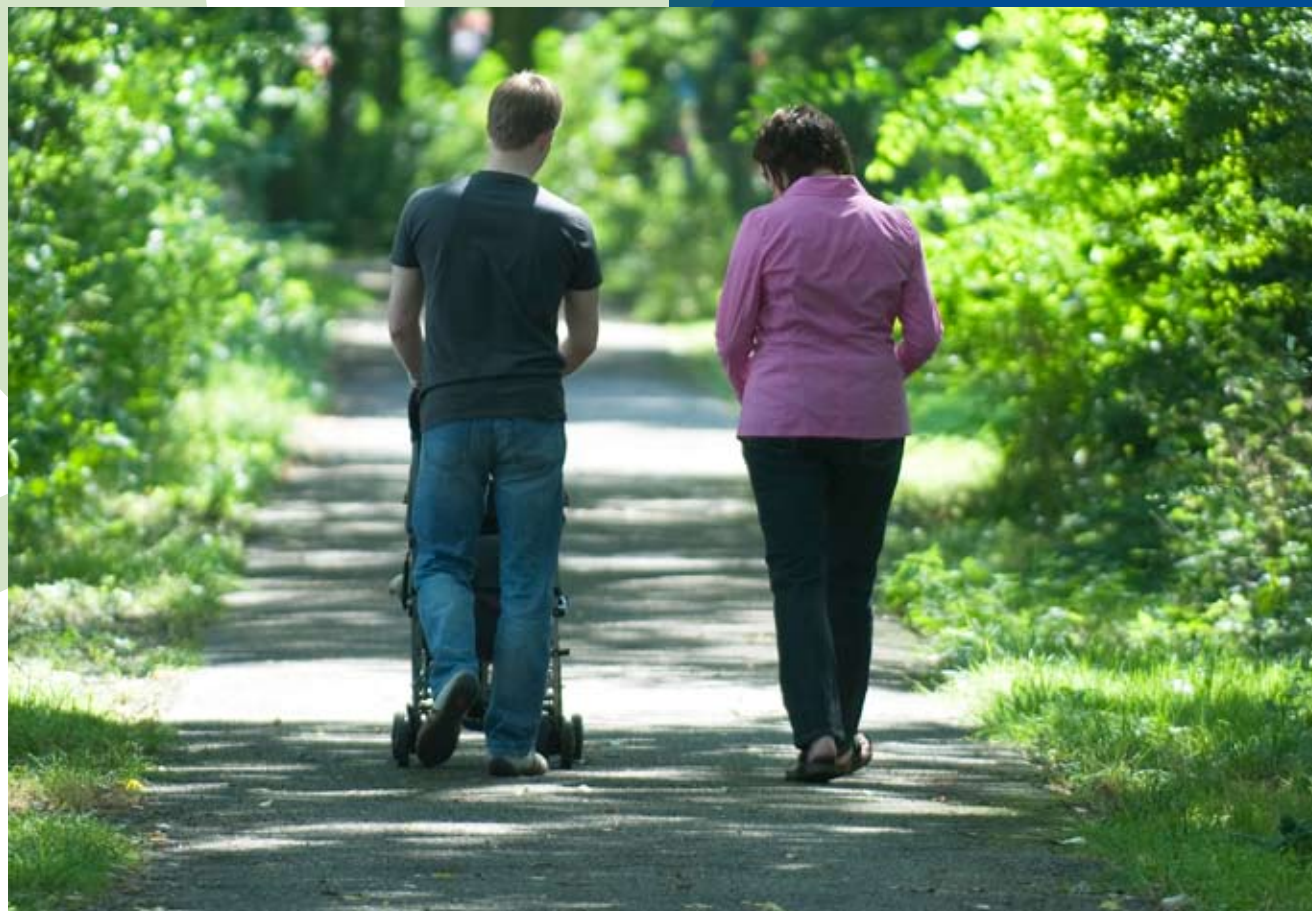
Rijswijk-Zuid is in de eerste plaats een wijk waar op aantrekkelijke en unieke wijze kan worden gewoond. Bedrijvigheid wordt op strategische plekken ingepast, zodanig dat gebruik wordt gemaakt van hinderzones van omringende bedrijvigheid en dat het nieuwe woongebied geen overlast ondervindt. De keuze voor het onderbrengen van milieuhinderlijke bedrijven (tot en met categorie 3.2) is gevallen op Sion-Noord, direct grenzend aan de AWZI in de Harnaschpolder. Een interne zonering en een groene 'buffer' met volkstuinten zorgen voor voldoende afstand tot de woonbebouwing.

Een tweede bedrijvenzone is gedacht langs 't Haantje, ter plaatse van de bestaande hindercontouren van DSM-Gist. In deze zone, waarin de bestaande lintbebouwing wordt gehandhaafd, worden op strategische plekken ook volkstuinten ondergebracht.

Het overige gebied is vooral voor wonen bestemd, in een variatie die van buurt tot buurt kan verschillen, inspeland op de specifieke kwaliteiten van de gebieden en op de woningbehoefte die zich op dat moment manifesteert. Zo wordt een rijke schakering van wijken en woonbuurten verkregen, met één gemeenschappelijke noemer: een groenstedelijke uitstraling!

## 2.4 De inrichting van de deelgebieden

Rijswijk-Zuid kan men, zoals eerder opgemerkt, opgebouwd zien uit drie deelgebieden: Sion, 't Haantje (inclusief het centrumgebied) en TNO/Pasgeld. Elk deelgebied beschikt over kwaliteiten die verbonden zijn aan cultuurhistorie, bodem en water en nog aanwezige waardevolle opstallen en beplanting. Daar wordt in de uitwerking rijkelijk gebruik van gemaakt. Deze gegevens verlenen de gebieden unieke waarden, waarmee in het verdere ontwerp creatief en innovatief wordt omgegaan.









## *‘Sion krijgt het cachet van een nieuwe buitenplaats’*

### **Sion**

Deelgebied Sion wordt gekenmerkt door zijn geschiedenis van het kloostercomplex Sion in de middeleeuwen en de daarop volgende luxe buitenplaats tot in de 19e eeuw. Hoewel vrijwel alle vroegere bebouwing is verdwenen, herinneren nog enkele bouwwerken, waterpartijen als de Spieringswetering en de verkaveling aan de rijke historie. Deze ruimtelijke structuur, inclusief de as van de buitenplaats worden in het stedenbouwkundig plan opgenomen en wel zodanig dat de cultuurhistorie ‘zijn verhaal kan blijven vertellen’.

Het inpassen van volkstuinen en eigentijdse experimenten met groenteteelt, zoals ‘slow food’ en de ‘eetbare stad’ kunnen refereren aan het klooster, de daarbij horende warmoezerij en de latere glastuinbouw in het gebied.

Sion krijgt op deze wijze het bijzondere cachet van een nieuwe buitenplaats, met mogelijke verwijzingen naar een duurzame voedselvoorziening. Tegen de AWZI wordt het bedrijventerrein ondergebracht, dat een eigen ontsluiting naar de Beatrixlaan krijgt.



*Impressie deelgebied Sion*





Visualisatie volkstuinen en groenteteelt in het deelgebied Sion



Visualisatie gemengde zone 't Haantje

## 'Deelgebied 't Haantje: Park en stad gaan hier een symbiose aan'

### 't Haantje

Deelgebied dankt haar kwaliteit aan de directe ligging aan het Wilhelminapark. Het park zal met wandel- en fietspaden in 'groene vingers' het nieuwe woongebied binnendringen. Park en stad gaan hier een symbiose aan, waar beide van ieders kwaliteiten profiteren. De oude polderverkaveling wordt in het ontwerp gerespecteerd en de Engelse landschapsstijl van het Wilhelminapark zal in de nieuwe wijk overlopen.

De bestaande lintbebouwing langs 't Haantje wordt gehandhaafd. Daarachter komt een gemengde zone van bedrijvigheid (met waar mogelijk tot en met categorie 3.2) en volkstuinen als overgang naar woonbebouwing.



Impressie deelgebied 't Haantje



*Wonen aan de groene vingers in deelgebied 't Haantje*

### Het centrum

In de toekomstige wijk is het gebied rond het spoor een logische locatie voor het centrum. Een wijkcentrum bij het spoor ligt vrij centraal en bedient de deelgebieden 't Haantje en TNO/Pasgeld. Het gebied Sion zal voor zijn dagelijkse voorzieningen vooral op Delft-Noord zijn georiënteerd.

Als het spoor wordt verdubbeld is het interessant om de mogelijkheden te onderzoeken van een verdiepte ligging en/of een overkluizing van de spoorlijn.

Daarmee wint de locatie aan kwaliteit en kan dubbel en intensief grondgebruik worden toegepast. Een ligging van het centrum aan het park creëert stedenbouwkundige mogelijkheden voor aantrekkelijke uitzichten en een sterke relatie tussen het groen en het stedelijk gebied.

Als zich de mogelijkheid van een station voordoet, dan ligt een combinatie met dit centrumgebied voor de hand. Gelet op de fasering van de bouwlocatie kunnen daar later keuzes in worden gemaakt.

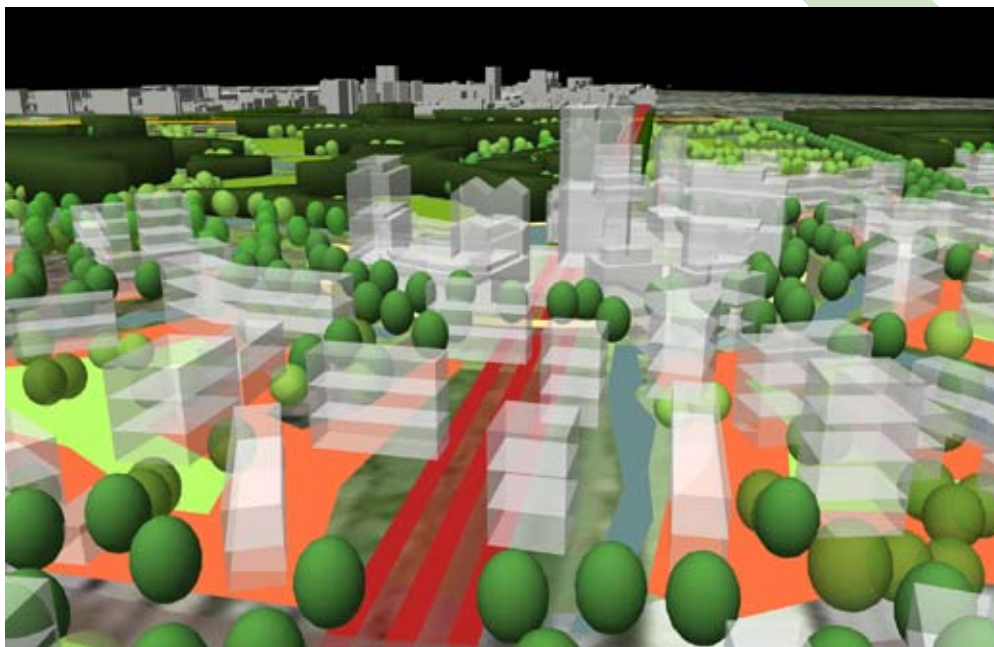
***'Een ligging van het centrum aan het park creëert stedenbouwkundige mogelijkheden voor aantrekkelijke uitzichten en een sterke relatie tussen het groen en het stedelijk gebied.'***



Visualisatie centrum met lage bebouwing



Visualisatie centrum met hoge bebouwing



Impressie centrum



*Zicht op het centrumgebied*



*Zicht op het centrumgebied, met station*

## *'Deelgebied TNO/Pasgeld: uitzonderlijk woonwerkgebied'*

### **TNO/Pasgeld**

Deelgebied TNO/Pasgeld, ten oosten van de Lange Kleiweg, heeft door haar ligging aan het Elsenburgerbos, de 'agrarische driehoek' en de Vliet, potenties om een uitzonderlijk woonwerkgebied te worden. Gedacht wordt aan een villa-achtige wijk, waarin kleine luxe uitgevoerde units zijn opgenomen met bijzondere bedrijvigheid in de sector van research en dienstverlening. Dit gebied vervult als 'woonwerk-park' een ondersteunende en aanvullende functie voor de hoogwaardige bedrijvigheid in de Plaspoelpolder, DSM-Gist en de TU/TIC in Delft.



*Impressie deelgebied TNO/Pasgeld*



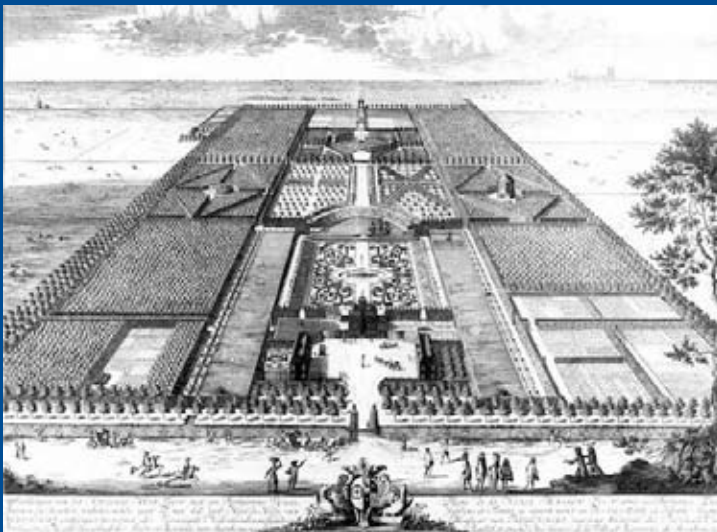
Visualisatie woon-werkpark TNO/Pasgeld





Hoofdstuk 3

# Uitwerking en toelichting



Gravure van buitenplaats Sion



#### Cultuurhistorische waarde

- Historisch lint
- Watergang met grote cultuurhistorische waarde
- Locatie archeologische opgraving
- ▲ Rijksmonument
- Gemetselde schoorsteen ketelhuis

### 3.1 Cultuurhistorie laten voortleven

Rijswijk heeft een rijke geschiedenis, die vanaf de Middeleeuwen haar sporen heeft achtergelaten, ook in Rijswijk-Zuid. Zoals in het planconcept aangegeven, is het streven om het cultuurhistorisch erfgoed, dat in verschillende gedaantes nog traceerbaar en zichtbaar is, als inspiratiebron voor de inrichting van de bouwlocatie in te zetten. Deze paragraaf geeft de voor dit doel meest belangwekkende historische items weer.

#### De vroegste geschiedenis

In de Nieuwe Steentijd, zo'n 4000 jaar voor Chr., liep de kustzone dwars door Rijswijk-Zuid. Hier bevonden zich lage duinen waarop mensen leefden. Later, in de Romeinse Tijd van de 1ste tot en met de 3de eeuw na Chr., was het gebied geheel verkaveld, met verspreid over het land gelegen boerderijen. Restanten van deze cultuur komen bij opgravingen vrij.

In de 12e eeuw werd begonnen met de ontginning van de woeste klei- en veengronden, die daarvoor in het kustgebied waren ontstaan. In die tijd nam de vraag naar landbouwgrond toe. De ontginningen brachten het zogenaamde slagenlandschap voort, met de kenmerkende langwerpige en smalle kavels. Op sommige plekken in Rijswijk-Zuid, bijvoorbeeld in 't Haantje, is dit slagenlandschap nog goed te zien.

De boerderijen lagen aanvankelijk diep in het land. Later werden zij aan de randwegen gebouwd, waardoor gaandeweg de typerende linten ontstonden.

#### Sion

Door de ontginningen en het ontwateren trad bodemdaling op. De ontwatering verliep steeds moeilijker. In de 15e eeuw kon dit opgelost worden door de introductie van poldermolens. In die tijd stond er minstens één molen nabij het voormalige klooster Sion. Tegelijk werden de grote polders gesplitst in kleinere, zoals de nu bekende Hoekpolder, de Schaaeweipolder en de Plaspoelpolder.

Begin 15e eeuw werd door de reguliere kanunniken uit Delft het klooster Sion gebouwd. Het heeft er ca. 140 jaar gestaan. Tijdens de tachtigjarige oorlog werd het gebouw ontruimd en afgebroken. Zoals gebruikelijk bij een middeleeuws klooster had ook Sion een uitgebreide moes- en kruidentuin. Later ontstond op de plaats van het klooster de buitenplaats Sion, één van de vele buitenplaatsen die Rijswijk in de Gouden Eeuw telde. Aan deze plek is de naam van de bekende familie Van Hogendorp verbonden.

Dit buiten werd rond 1800 gesloopt. De twee vijvers, de brug over de Spieringswetering en enkele bouwwerken herinneren nog aan deze geschiedenis. In het gebied zijn nog steeds bijgebouwen van de buitenplaats Sion aanwezig, waaronder het voormalige koetshuis.

In 1976 werden de pilaren van de vroegere achteringang van Sion, bij de brug over de Spieringswetering, gerestaureerd. De contouren van het vroegere Sion zijn nog duidelijk in de waterstructuur van het gebied te zien.

Na de teloorgang van de buitenplaats heeft Sion zich ontwikkeld tot een tuinbouwgebied met kassen en tuinderswoningen. Er staan nog tal van opstallen die verband houden met de tuinbouw. De oudste bouwwerken gaan zelfs terug tot begin 19e eeuw. Zij vormen een staalkaart van de ontwikkeling van de tuinderswoningen in de streek.

#### 't Haantje

In 't Haantje is de oorspronkelijke laat-middeleeuwse kavelstructuur nog goed te herkennen.

De poldergronden in dit gebied waren bij uitstek geschikt voor veeteelt en tuinbouw: zogenaamd 'warmoeland'. Het gebied heeft altijd een agrarische bestemming gehad.

Van de vele boerderijen die er hebben gestaan resteren nog twee uit de 19e eeuw. De overige bebouwing is van later datum. In de periode 1955-1970 werden in 't Haantje enkele villa's en rijen eengezinswoningen gebouwd.

### Recente ontwikkelingen

Ondanks de vele buitenverblijven bleef Rijswijk een klein, agrarisch dorp. Dit veranderde aan het begin van de twintigste eeuw, toen de gemeente besloot om Rijswijk uit te breiden. Na de Tweede Wereldoorlog groeide Rijswijk zelfs zo hard dat het haar plattelandskarakter verloor.

De huidige ruimtelijke verschijningsvorm van de gemeente is voornamelijk ontstaan in deze naoorlogse periode, toen in Rijswijk grote gebieden voor woningbouw werden bestemd.

In de jaren '70 van de vorige eeuw ontstond de groengordel van het Elsenburgerbos en het Wilhelminapark. Dit omvangrijke groengebied werd ontwikkeld als een belangrijk recreatiegebied ten behoeve van de nieuw gebouwde wijken.

## 'Cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de inrichting van de bouwlocatie'

### Het beeld van Rijswijk-Zuid

De structuur van Rijswijk-Zuid wordt bepaald door de richting van infrastructuur en waterlopen. Deze richting komt voort uit de ligging van de strandwal waarop de oude dorpskern van Rijswijk werd gebouwd. De haaks hierop staande ontginningsstructuur is nog steeds in Rijswijk-Zuid terug te vinden, met uitzondering van het Elsenburgerbos en het Wilhelminapark. Het ontwerp van deze parken is gebaseerd op een Engelse landschapsstijl met slingerende paden en waterlopen, afgewisseld met bossen en open weiden. De parken hebben een eigen identiteit in hun omgeving gekregen.

### Bron voor identiteit

De cultuurhistorische elementen bieden unieke aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp en voor het meegeven van een specifieke identiteit aan de wijken en buurten. Ook in de naamgeving van buurten en straten kan de historie tot uitdrukking komen,

De overheid streeft voor het cultuurhistorisch erfgoed naar behoud in situ. Dit geldt voor zowel de archeologische resten als de (gebouwde) objecten en structuren. Rijswijk wil dat zoveel mogelijk toepassen.

In samenwerking met historici wordt de geschiedenis verder onderzocht op authenticiteit en op aanknopingspunten voor de inrichting en thematisering. Tevens wordt tijdig het benodigd archeologisch onderzoek uitgevoerd.



### 4000 voor Chr.

- kustlijn ligt dwars door Rijswijk-Zuid
- mensen wonen in de oude kustzone

### 0-300 na Chr.

- Romeinse Tijd, gebied verkaveld en veel boerderijen

### 1100

- eerste ontginningen, vorming slagenlandschap
- Delftse Vliet wordt gegraven

### 1200

### 1300

- uithof van de Abdij van Egmond

### 1400

- stichting klooster Sion
- poldermolens ingezet voor ontwatering

### 1500

- 80 jarige oorlog
- klooster Sion afgebroken

### 1600

- aanleg buitenplaatsen in Rijswijk
- Buitenplaats Sion

### 1700

### 1800

- Buitenplaats Sion gesloopt
- ontwikkeling van de glastuinbouw
- incidentele bebouwing in Sion en 't Haantje

### 1900

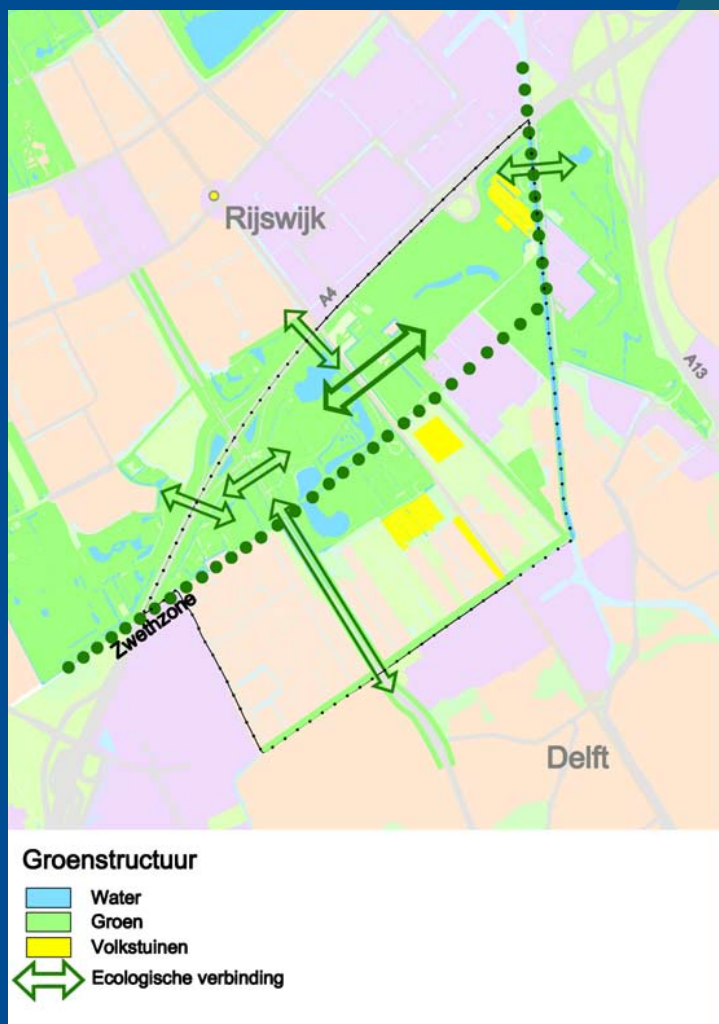
- aanleg Wilhelminapark en Elzenburgerbos

### 2000

- Masterplan Rijswijk-Zuid

### Ecologie

Groen in de stad biedt kansen voor planten- en diersoorten en verhoogt daarmee de biodiversiteit. Voor de ecologische structuur van Rijswijk zijn de parkenzone en een aantal ecologische verbindingzones (bijvoorbeeld langs de Beatrixlaan) in het plangebied belangrijk. Een aantal wegen, het spoor en de Vliet zorgen voor barrièrewerking in de structuur. Bij de inrichtingsplannen voor Rijswijk-Zuid kunnen die barrières worden opgeheven en moet worden voorkomen dat nieuwe barrières ontstaan. Naast het openbaar groen zijn groene bedrijventerreinen en particuliere tuinen belangrijk voor de soortenrijkdom. Door bewuste groene keuzes in Rijswijk-Zuid kan de ecologische waarde toenemen en de natuurbeleving dicht bij huis worden vergroot. Daarom wordt in de planvorming rekening gehouden met de doelsoorten van Rijswijk.



## 3.2 Een groene wijk!

### Een groene traditie

Rijswijk heeft een lange traditie in groen bouwen. Al in de 17e en 18e eeuw ontstonden op de hogere zandgronden fraaie buitenhuizen, kastelen en herenboerderijen met groots aangelegde tuinen met vijvers en bospartijen. De Rijswijkse landgoederenzone op de oude strandwal van de Van Vredeburchweg is nog steeds als cultuurhistorische identiteit herkenbaar. Het is een van de twee grote groengebieden in Rijswijk.

Het groene imago van Rijswijk kwam ook terug bij de stadsuitleg van de jaren '60 en '70. De rasterstructuur met de brede lommerrijke lanen uit die tijd bepalen nu het beeld van Rijswijk. In het zuiden van Rijswijk zijn vanaf de jaren zeventig, na een periode van zandwinning en puinstort, het Wilhelminapark, het Elsenburgerbos en het Hoekpolderpark aangelegd. Zij werden onderdeel van een lange groene bufferzone ('Randstadsgroenstructuur') aan de randen van de Vliet. De afwisseling van beplanting, heuvels, waterpartijen en oude verkavelingspatronen bepalen hier de sfeer. Het gebied heeft een 'natuur gerelateerde' identiteit en onderscheidt zich daarmee van de landgoederenzone. De nieuwe parken kunnen echter moeizaam als eenheid functioneren als gevolg van de doorsnijdingen van de Beatrixlaan, de spoorlijn, de Lange Kleiweg en de A4.

## 'Uitstekende aanknopingspunten voor het groene karakter van de wijk'

Rijswijk wil haar groene traditie in het nieuwe ontwikkelingsgebied voortzetten. De waardevolle betekenis van het groen in de stad is veelzijdig. Groen draagt namelijk bij aan:

- Economie: bijvoorbeeld huizen stijgen in waarde door de ligging in een groene omgeving
- Ecologie: variatie in dieren en planten bieden een rijke natuurbeleving in de directe woon- en werkomgeving
- Leefkwaliteit: de gezondheid van mensen is in

groene wijken beter en bij kinderen komt door het buiten spelen overgewicht minder voor

- Milieu: beplanting vangt fijn stof af en houdt in perioden van grote neerslag water vast
- Klimaat: groen kan het energiegebruik van gebouwen verminderen en bij hoge temperaturen zorgen voor natuurlijke koeling. Met klimaatveranderingen in zicht een gunstig neveneffect

Zoals in het planconcept aangegeven, bieden de bestaande parken en de open linten langs het omringende water uitstekende aanknopingspunten voor het groene karakter van de wijk.

### De parkenzone

De parkenzone inclusief de Zwethzone en delen aan de andere zijde van de A4 zijn onderdeel van de regionale groenstructuur. Met het groenproject Zwethzone wordt de doorgaande groenblauwe verbinding langs de Zweth naar de Vliet versterkt. Het Hoekpolderpark in het noordelijk deel van Sion krijgt een nieuwe groenblauwe inrichting. Een doorgaande fietsroute volgt nu nog bestaande paden, maar het streven is om de loop van de Zweth te herstellen en de route erlangs te leggen. Vlak voor de Vliet voert de fietsroute door de agrarische driehoek, een overblijfsel van het oorspronkelijke slagenlandschap, dat ook tot het Zwethzoneproject behoort. Het is de ambitie om via doorgaande fiets/wandel-

routes gecombineerd met ecologische verbindingzones de parkenzone eindelijk onderling goed te verbinden, waardoor het als geheel beleefbaar wordt en aan kwaliteit wint.

De ontwikkeling van Rijswijk-Zuid noodzaakt tot het upgraden van de parkenzone voor een toenemend recreatief gebruik. De parken vormen een ideaal wandel- en verblijfsgebied voor de toekomstige bewoners van Rijswijk-Zuid.

Het Wilhelminapark, primair bedoeld voor de

actieve vormen van recreatie, kan met een aantal toevoegingen en bijzondere elementen, bijvoorbeeld een trimbaan, een bloementuin en theepaviljoen, worden versterkt. In het park bevindt zich ook de Natuurtuin, die bezoekers een grote variatie aan planten, insecten en vogels biedt. Deze tuin, met zijn educatieve betekenis, zal in de verdere ontwikkeling worden opgenomen.

Het Elsenburgerbos, primair bedoeld voor rustige recreatie en beleving, kan aantrekkelijker worden door herstel van doorkijkjes, meer kleur, natuurbeleving en herstel van het uitzichtpunt op de omgeving.

Voor beide parken geldt echter, dat met het toenemend recreatief gebruik verstoring van flora en fauna dreigt. Dit kan in goede banen worden geleid door toepassing van zonering, aanleg van ecologische verbindingzones en natuurvriendelijke oevers. Ook de inrichting van de aangrenzende nieuwe stedelijke omgeving kan bijdragen aan de verrijking van flora en fauna. Daarom wordt de ecologische inbreng van meet af aan in de uitwerking georganiseerd.

### Volkstuinen

In het plangebied bevinden zich vier volkstuincomplexen: Tot Ons Genoegen, de Schoffel, de Volle grond en Lommerijck. De eerste twee complexen behoren tot het potentiële woongebied, waardoor de tuinen op termijn worden verplaatst. Volkstuincomplexen van de toekomst zijn toegankelijk voor publiek, zijn geïntegreerd in woonwijken, bieden recreatieve en educatieve gebruiksmogelijkheden, hebben betekenis voor de sociale samenhang en kunnen bij een natuurvriendelijke inrichting bijdragen aan de ecologische structuur van de stad. Het planconcept voor Rijswijk-Zuid geeft een aantal mogelijke locaties voor nieuwe volkstuinen aan: langs 't Haantje als onderdeel van een gemengde zone en in Sion als buffer tussen het geplande bedrijventerrein en de woonbebouwing. Ook kunnen binnenterreinen voor groenteteelt worden ingericht. De moestuinen van het voormalige kloostercomplex van Sion en de glastuinbouw leveren een historische referentie voor een mix van wonen en volkstuinen.

In het kader van het Rijswijkse Groenbeleidsplan en Volkstuinennota worden de perspectieven van de volkstuinen in de gemeente verder ingevuld.

### Groen in de wijk

De nieuwe wijken krijgen een groene uitstraling. Er is extra aandacht voor de verweving van de wijk met de bestaande parken en de aanleg van ecologische verbindingzones. Het park dringt met 'groene vingers' de wijk in, waardoor ter compensatie van verdwijnend groen een woongebied in een parkachtige omgeving ontstaat. De Prinses Beatrixlaan, Lange Kleiweg en de Zweth zijn onderdeel van het Rijswijkse bomenraster. Belangrijke nieuwe wegen worden eveneens voorzien van bomen. Watergangen krijgen natuurvriendelijke oevers en eventueel een begeleidende bomenrij. De waterkwaliteit wordt met heliofytenfilters op natuurlijke wijze op peil gehouden. Voorts zal er ruimte zijn voor groene pleintjes, diverse speelplekken in de wijk en enkele wijkparken. Het groene karakter van de wijk kan toenemen door toepassing van bijvoorbeeld groene daken, groene gevels, groene geluidsschermen en energiehagen.

### Verkenningen/onderzoeksagenda en uitwerkingen:

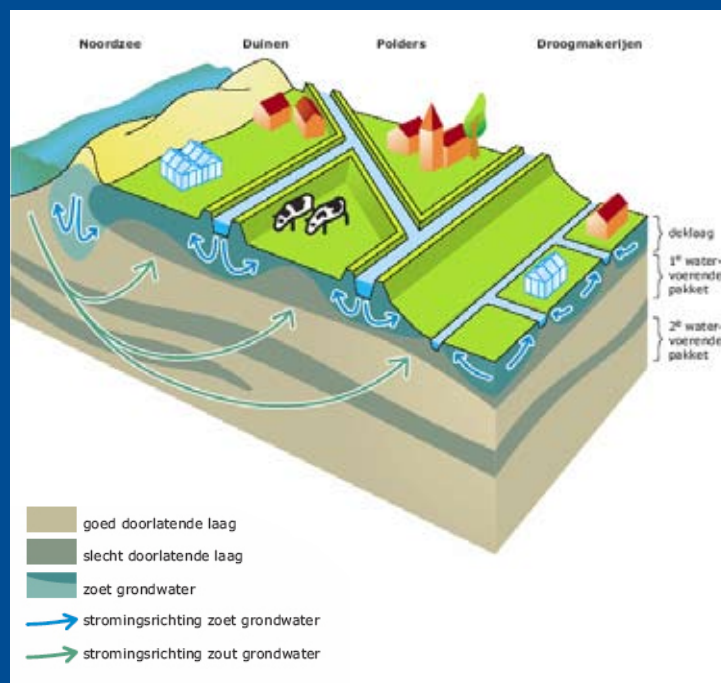
De diverse groenelementen zullen in de verdere plannen van Rijswijk-Zuid worden uitgewerkt. Daarbij zijn de volgende zaken van belang:

- Uitvoeren flora en faunaonderzoek ten behoeve van inrichtingskeuzes en een bomeninventarisatie als bestaand kapitaal
- Ontwerp voor (her)inrichting van het Wilhelminapark, het Elsenburgerbos, de overgangen naar de wijk (de groene vingers), de verbindingen in de parkenzone en de ontbrekende schakels in het regionale groenproject Zwethzone
- De ideevorming voor de integratie van volkstuinen en groenteteelt in de wijk en de 'eetbare natuur' in de parken
- De toekomst van de volkstuinen en de compensatie in gemeentelijk perspectief

### Groene daken

*Toepassing van groene daken op woningen en bedrijfsgebouwen heeft een positief effect op de duurzaamheid van de gebouwen zelf en op de natuur in de stad. Soortenrijkdom geeft de stad extra dimensie en is een verrijking van de woon- en werkomgeving. Door groene daken zullen de natuurwaarden in de omliggende woonwijken toenemen, wordt de kwaliteit van de werkomgeving vergroot en de biodiversiteit in de parkenzone positief beïnvloed. Groene daken hebben een langere levensduur en zorgen voor betere isolatie van gebouwen. Hierdoor vermindert het energieverbruik in de winter, is er verkoeling in de zomer en treedt er reductie van omgevingsgeluid op.*





### 3.3 Water een aantrekkelijke en duurzame plaats geven

In Rijswijk-Zuid is water alom aanwezig. Rond het gebied bevinden zich de boezemwateren de Schie, de Kerstanjewetering en de Dulder. Daarbinnen liggen de oude poldersloten en de recreatieplassen in het Wilhelminapark en het Elsenburgersbos. In Sion dringt het boezemwater nog zichtbaar door rond het voormalige kloostercomplex. Deze gegevens bieden aanknopingspunten voor een boeiende en geïntegreerde waterstructuur in het plangebied.

## 'Essentieel is de integratie van water in het ruimtelijk ontwerp'

#### Waterplannen en opgaven

In de afgelopen jaren is in verschillende plannen de wateropgave voor het gebied bepaald. Het Waterplan Rijswijk (2008) geeft aan welke maatregelen in Rijswijk-Zuid, dat wil zeggen in de Hoekpolder en een deel van de Plaspoel- en Schaaapweipolder, noodzakelijk zijn om de waterhuishouding op orde te brengen. Het waterbergend vermogen moet met forse afmetingen worden vergroot, de waterafvoer moet robuuster worden uitgevoerd en de verschillende boezemkades moeten worden verzaamd. Ook de waterkwaliteit moet verbeterd volgens de regionale afspraken binnen Haaglanden. Het regionale project Zwethzone dat nu wordt uitgevoerd, voorziet al in extra waterberging in de polders langs de Zweth. In het noordelijk deel van Sion worden ten behoeve van extra waterberging plasdrasgebieden aangelegd. En in het Wilhelminapark worden bestaande plassen vergroot. Het streven is om in het verlengde van de Zweth een doorgaande groen-blauwe verbinding te creëren.

Bijzonder voor Rijswijk-Zuid is de grondwaterproblematiek als gevolg van de stopzetting van de wateronttrekking bij het bedrijf DSM-Gist. De effecten daarvan zijn nog niet precies bekend maar het is duidelijk dat in het plangebied rekening moet

worden gehouden met veranderende grondwaterbewegingen en -peilen.

De verstedelijking van Rijswijk-Zuid brengt nieuwe wateropgaven met zich mee. Voldoende waterberging is nodig om het risico op overlast tijdens zware buien te beperken. Daarnaast moet met het oog op de lage ligging de veiligheid van de wijk zijn gewaarborgd. Bij de uitwerking van de plannen komen vragen over water- en bodempeilen, over hoe creatief om te gaan met hemelwater en hoe dit alles integraal en aantrekkelijk vorm te geven aan

de orde. Dit alles tegen het licht van klimaatverandering: naar verwachting zullen in de toekomst extreem natte én droge periodes voorkomen. Ook daarop moet het watersysteem zijn voorbereid.

#### Ambities

Voor de uitvoering van deze opgaven worden de volgende ambities voorgesteld:

- Geef water een aantrekkelijke en zichtbare plaats in de nieuwe wijken; gebruik hiervoor de natuurlijke en historische gegevens van de bestaande waterstructuur
- Creëer een watersysteem dat duurzaam en efficiënt beheerd kan worden door de gemeente en het waterschap. Het water kan volop circuleren in natte en droge periodes.
- Zorg voor een zodanige veiligheid tegen wateroverlast (van hemelwater en grondwater), rekening houdend met klimaatveranderingen en die past bij een (laag liggend) stedelijk gebied met grote investeringen
- Behandel afvalwater en regenwater duurzaam: zoveel mogelijk hergebruik van de nuttige componenten ('nutriënten', energie en schoon water), bij voorkeur in het gebied zelf
- Zorg voor een uitgekende en duurzame wijze van bouwrijp maken, waardoor waardevolle

elementen kunnen worden behouden en op onderhoudskosten aan openbare ruimte wordt bespaard. Gebouwen dienen nagenoeg zettingsvrij te blijven

- De waterkwaliteit wordt bevorderd door onder andere het gebruik van natuurvriendelijke oevers (waarvoor de mogelijkheden zijn aangegeven in de regionale afspraken Kaderrichtlijn Water) en het voorkomen van vervuilende bronnen (uitloegende bouwmaterialen, gebruik bestrijdingsmiddelen en effecten van auto's)
- De bewoners en gebruikers worden goed geïnformeerd over de inrichting van het particuliere en openbare terrein en zij (met name 'zelfbouwers') weten welke beheer- en onderhoudsmaatregelen zij zelf moeten treffen

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt op verschillende manieren met de wateropgave omgegaan, afhankelijk van de specifieke functies van het water. Water is niet altijd hetzelfde. Het heeft steeds een andere benadering, zoals:

- Het geïntegreerd omgaan met hemelwater, afvalwater en grondwater. Hiervoor moeten innovatieve systemen worden ontwikkeld die alle vereisten van veiligheid, duurzaamheid, schone waterkwaliteit en een goed beheer in zich verenigen
- Het water behandelen als aantrekkelijk element in de omgeving, waar bewoners met plezier op uitkijken
- Het water gebruiken als recreatief element voor ondermeer varen, schaatsen en waar mogelijk zwemmen. In recreatief opzicht maakt het water in en rond Rijswijk-Zuid deel uit van een groter watersysteem in de regio. Het nog bestaande boezemwater in Sion kan daarop worden aangesloten. Met aanlegplaatsen en voldoende doorvaarthoogtes voor motorsloepen wordt dit gebied aantrekkelijk gemaakt.

#### Onderzoeksagenda

In de uitwerking van de plannen zal aan al deze aspecten aandacht worden besteed. In 2009 en 2010 vindt in het bijzonder onderzoek plaats naar:

- Het samenspel tussen bodem en water, waaron-

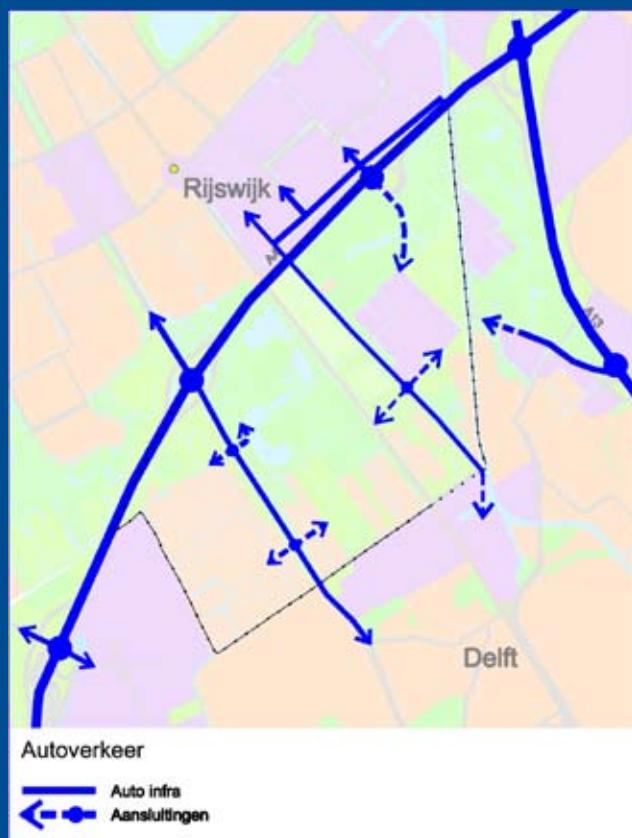
der de wijze van bouw- en woonrijp maken, de omgang met hemelwater, grondwater en afvalwater en het doelmatige beheer van het gehele watersysteem. Daartoe behoort eveneens de zorg voor de waterkwaliteit, conform de Kaderrichtlijn Water

- De voorkeurswijze van afvalwaterbehandeling in combinatie met de wijze van behandeling van andere afvalstromen en met de energievoorziening
- Het ontwikkelen van een robuust watersysteem voor heel Rijswijk-Zuid, waarin de rol van de parken en het toekomstig stedelijk gebied in het waterbeheer op creatieve en innovatieve wijze worden vormgegeven
- De waterveiligheid van het gebied (rekening houdend met de provinciale normen) en de benodigde maatregelen aan de boezemkades

Rijswijk-Zuid is proeftuin van het kennisprogramma Waterkader Haaglanden. Dit programma biedt ondersteuning bij onderzoek naar nieuwe werkmethode en innovaties op het gebied van water en gebiedsontwikkeling. De hiervoor genoemde onderzoeken worden mede onder auspiciën van Waterkader Haaglanden uitgevoerd.

Essentieel is de integratie van water en het ruimtelijk ontwerp, zowel in vorm als in het proces. Alleen zo kan de belangrijkste ambitie worden waargemaakt: water een aantrekkelijke en duurzame plaats in de wijk geven.





### 3.4 Mobiliteit milieubewust organiseren

#### Balans

Bij de uitwerking van het verkeerssysteem is het de kunst om een balans te vinden tussen de 'vrije keuzes van mensen' aangaande bereikbaarheid en ontplooiing enerzijds en de zorg voor leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid anderzijds. Rijswijk kiest voor een milieubewuste aanpak. Het fietsgebruik krijgt een hoge prioriteit. De belangrijkste bestemmingen moeten binnen 10 minuten comfortabel en veilig bereikt kunnen worden. Het openbaar vervoer krijgt de ruimte en moet vanaf de start van de bouw beschikbaar zijn. In het eindbeeld rijden er hoogwaardige vormen van openbaar vervoer en stopt er mogelijk een trein....

#### Een fijnmazig fietsnetwerk

Regionale fietsroutes over langere afstanden kunnen aan de rand van de wijk aantakken op lokale, dicht bij elkaar gelegen routes. De fietspaden leiden op aantrekkelijke wijze naar de voorzieningen, de NS-stations en de recreatieve bestemmingen.

De hoofdassen Beatrixlaan en Lange Kleiweg blijven conform de Fietsroutekaart de belangrijkste utilitaire verbindingen tussen Rijswijk en Delft. Aanvullend wordt in Sion de Van Rijnweg als langzaam verkeersroute doorgetrokken naar het Voordijkshoornsepad in Delft. In het deelgebied 't Haantje kan op termijn worden gedacht aan een fietsroute langs de spoorlijn tussen Rijswijk en Delft.

De wegen 't Haantje en Sionsweg worden verkeerssluw en daarmee aantrekkelijker voor fietsverkeer. Daarnaast wordt de haalbaarheid van een ongelijkvloerse fietsverbinding over de Prinses Beatrixlaan tussen Sion en 't Haantje verkend.

Ook in de parkenzone wordt het recreatieve fietsnetwerk uitgebreid. Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven worden zowel regionale routes als lokale fietspaden tussen de parken en de nieuwe wijk toegevoegd.

Hiermee ontstaat in alle richtingen een fijnmazig fietsnetwerk.

#### Meegroeiend openbaar vervoer

Het openbaar vervoer groeit mee met de de gefa-

seerde ontwikkeling van de wijk. In overeenstemming met de inzichten van het Stadsgebied Haaglanden wordt minimaal voorzien in een netwerk van ontsluitende en verbindende buslijnen. De belangrijkste bestemmingen zijn de NS-stations in Rijswijk en Delft, het winkelcentrum In de Bogaard, het ziekenhuis in Delft, het bedrijventerrein de Plaspoelpolder en het Haagse stadscentrum. Het streven is om van meet af aan de toekomstige bewoners met goed openbaar vervoer te bedienen. Daarvoor zullen in aansluiting op bestaande busverbindingen ook tijdelijke lijnvoeringen nodig zijn. Afhankelijk van de groei van het reizigersaanbod in Rijswijk-Zuid en omgeving kan er draagvlak voor hoogwaardige vormen van openbaar vervoer ontstaan.

#### Spoorhalte

De aanleg van een halte aan het spoor nabij 't Haantje voegt een grote kwaliteit aan de wijk toe. In de plannen voor Stedenbaan is daar tot nu toe niet in voorzien. Rijswijk-Zuid is nog een 'onderzoekslocatie'. Een halte is in de eerste plaats afhankelijk van de viersporigheid van de lijn (een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie) en in de tweede plaats van voldoende reizigers.

Dit laatste wordt bepaald door de functies en bouwintensiteiten in de directe omgeving. Bij de huidige plannen worden de normen van de beheerder ProRail en de vervoerder NS, met respectievelijk 1000 en 2000 reizigers per dag, niet gehaald. Het is echter niet uitgesloten dat er voldoende reizigersaanbod ontstaat bij een verdicht bouwprogramma rond de spoorlijn en bij een intensiever gebruik van het DSM-Gist terrein. Ook is het denkbaar dat in de toekomst over de spoorlijn materieel van een ander (metroachtig) vervoersconcept gaat rijden, dat een lagere reizigersdrempel heeft. Rijswijk wil daarom in haar plannen de mogelijkheid van een halte openhouden en wat betreft de realiseringkansen de vinger aan de pols houden. Gelet op de fasering in de gebiedsontwikkeling kunnen daarover later keuzes worden gemaakt.

#### Uitbreiding capaciteit wegverkeer

De aanleg van de wijk brengt een aanzienlijke toename van het autoverkeer met zich mee. De wegcapaciteit moet daarop worden aangepast.

De ontsluiting van Rijswijk-Zuid per auto zal voornamelijk via de Beatrixlaan en de daarop aansluitende wegen in Sion en deelgebied 't Haantje plaatsvinden. De Lange Kleiweg zal een beperkte rol in de ontsluiting spelen. Op termijn zou daar gedacht kunnen worden aan een nieuwe wegverbinding, rechtstreeks aangesloten op de A4 via de verkeersknoop Plaspoelpolder. Een andere verbinding, die in eerdere plannen voorkwam en nog als optie in beeld blijft, is die over de Vliet naar de A13. Om sluipverkeer te voorkomen wordt er niet voor gekozen om door Sion een verbinding met de Harnaschknoop aan te leggen.

De Prinses Beatrixlaan-Zuid heeft een bijzondere dubbelfunctie: als een regionale weg tussen Delft en Rijswijk (en Den Haag), met een aansluiting op de A4 én als lokale ontsluitingsweg met aansluitpunten voor Rijswijk-Zuid. Het huidige kruispunt met 't Haantje wordt in noordelijke richting naar de 'centrale as' verplaatst en nieuwe zijstraten bieden toegang tot de bestemmingen aan de Sionsweg en 't Haantje. Zoals hiervoor aangegeven worden deze wegen verkeersluw. Het beoogde bedrijventerrein in Sion krijgt direct ten zuiden van de Zwethzone een eigen ontsluiting op de Beatrixlaan. De koppeling Van Rijnweg – Van der Kooijweg wordt beperkt tot langzaam verkeer en biedt kansen voor de aanleg van een ecologische structuur.

### Parkeren creatief oplossen

Een wijk van kwaliteit mag niet ontsierd worden door eindeloze rijen 'blik op straat'. Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn, maar in het ontwerp moet ruimte zijn voor creatieve oplossingen, zoals overdekt en half overdekt parkeren, groene afscherming en parkeren op eigen erf. De bodem van Rijswijk-Zuid blijkt goed geschikt voor ondergronds bouwen.

### Onwerpprincipes duurzaam veilig verkeer

Voor de inrichting van de wijk zullen de ontwerpprincipes van Duurzaam Veilig Verkeer worden toegepast. De openbare ruimte wordt veilig, herkenbaar, toegankelijk, beheersbaar en aantrekkelijk ingericht, rekening houdend met ruimte voor on-

dergrondse infrastructuur, groen, water, verharding, speelelementen, kunst, verlichting, et cetera. Belangrijke uitgangspunten staan in bijgaand kader.

### Verkenningen en onderzoeksagenda

Het hiervoor toegelichte ontwerp voor de infrastructuur is indicatief en zal in de gefaseerde aanpak van de wijk aan verandering onderhevig zijn. Voor de uitvoering van de Beatrixlaan, inclusief de aansluitpunten, zal echter op korte termijn een keuze noodzakelijk zijn. De verbreding zal omstreeks 2012 worden gerealiseerd.

In navolging van het Masterplan zullen de volgende verkenningen en onderzoeken worden uitgevoerd:

- Verkenningen naar de (ongelijkvloerse) fietsverbindingen vanuit Sion naar 't Haantje en naar Delft
- Onderzoek naar de gevolgen van Rijswijk-Zuid en andere ontwikkelingen op de toe- en afritten van de A4 – Prinses Beatrixlaan
- Nader onderzoek naar de verkeersontsluiting voor auto- fiets- en busverkeer ten oosten van het spoor. Dit richt zich op de Lange Kleiweg, de route Wateringseweg-'Bacinollocatie'-Phoenixstraat, een mogelijk medegebruik van het DSM-Gist terrein, een nieuwe aansluiting op de A4 (toerit Plaspoelpolder) en een passage over de Vliet richting A13
- Verkenningen van tijdelijke en definitieve busverbindingen met de deelgebieden van Rijswijk-Zuid
- De verkenning naar de voorwaarden waaronder een halte aan de spoorlijn Rijswijk-Delft kan worden gerealiseerd
- Onderzoek naar diverse vormen van parkeren, waaronder overdekt en halfverdiepte parkeervoorzieningen
- De gevolgen van de introductie van de elektrische auto: hoe moet een wijk dit nieuwe voertuig faciliteren?

De verkenningen en onderzoeken worden uitgevoerd in samenwerking met het Stadsgebied Haaglanden, de buurgemeente Delft en met Rijkswaterstaat. Voor de bijzondere kwesties zal ook expertise van de TU-Delft worden ingeschakeld.

### Stedenbaan

*Stedenbaan is een project van het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, dat zich richt op het beter benutten en versterken van het hoofdrailnet van de Zuidvleugel door:*

- *Beter treinproduct: sneller, frequenter, gelijkvloerse instap*
  - *Beter voor- en natransport naar en van stations*
  - *Beter en intensiever grondgebruik nabij stations*
- Hiermee wil het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel de bereikbaarheid en de mobiliteit binnen de Zuidvleugel beter en evenwichtiger verdelen, de variatie in woonmilieus en werkmilieus vergroten en de aantasting van het landelijk gebied en de milieubelasting beperken.*

### Uitgangspunten duurzaam verkeer

- *Er is gelegenheid voor (kleinschalige) ruimtelijke experimenten, zoals 'shared space', 'child street' en 'electric city' en bijzondere accenten in de openbare ruimte ('parels')*
- *Menging van bedrijfsgebonden en woongericht gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk vermeden, maar kan in de fasering tijdelijk voorkomen*
- *Woon- en bedrijventerreinen zijn van twee kanten bereikbaar vanwege calamiteitenroutes (zo nodig via 'dynamische stadsafsluitingsystemen'). Per deelgebied wordt een Veiligheidseffect Rapportage opgesteld*
- *Het spoor zal waarschijnlijk worden verdubbeld en dan geen gelijkvloerse kruisingen hebben*
- *Rondom scholen en kinderdagverblijven worden auto-vrije zones aangebracht met op loopafstand voldoende parkeergelegenheid voor halen en brengen*
- *De parken en andere groenzones krijgen centraal, aan de randen, voldoende parkeergelegenheid, waarbij een vorm van regulering niet is uitgesloten (idee 'recreatieschap')*
- *De barrièrewerking van watergangen, de snelweg en het spoor zal worden verminderd door de aanleg van bruggen en onderdoorgangen*
- *Bij voorzieningen en openbaar vervoerhaltes worden in ruime mate fietsenstallingen aangebracht.*

### 3.5 Wonen naar keus

#### Een boeiende uitdaging

Het is hiervoor al aangegeven: Rijswijk-Zuid moet een gevarieerde wijk worden van hoogstaand niveau. Het planconcept spreekt van een 'parkstad', een ruim opgezette woonomgeving waarin bewoners het groen royaal kunnen beleven. Met verwijzingen naar de cultuurhistorie van het gebied krijgen buurten bijzondere accenten en een eigen identiteit.

De bijzonderste kwaliteiten van buurten ontstaan niet op de tekentafel. Rijswijk wil daarom in de voorbereiding van woningbouwplannen in gesprek met bewoners van verschillende leefstijlen over het thema van de buurt, de inrichting en de benodigde voorzieningen. Paragraaf 4.4 Een leefbare en veilige wijk vermeldt hier meer over.

De gemeente wil ook ruimte bieden aan eigen initiatief. Denk aan verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap, waarbij individuele bouwers

en groepen bewoners het heft in eigen hand nemen. 'Wonen naar keus' wordt hiermee voor allen die van Rijswijk-Zuid iets bijzonders willen maken een boeiende uitdaging.

## *'Veel grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen en met stedelijke accenten in openbaar groen'*

#### 'Groenstedelijk woonmilieu'

Het Regionaal Structuurplan en de Regionale Woonvisie van het Stadsgebied Haaglanden kenschetsen de regio als compact, groen en gevarieerd. Elke stad en dorp heeft zijn eigen, specifieke kwaliteiten, die als leidend voor de ontwikkeling van de regio zijn verklaard.

Voor Rijswijk-Zuid geeft het Stadsgebied een woongebied aan met een 'groenstedelijk' karakter. Aan dit type woonmilieu bestaat in de regio een groot tekort.

Bij groenstedelijk gaan de gedachten uit naar een woonwijk met veel grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen en met stedelijke accenten in het openbaar groen. Er is sprake van aantrekkelijke straat- en laanbeplanting, kleine pleintjes en goede relaties met grotere parken. Typisch een wijk voor jonge en oudere gezinnen, die zich langere tijd willen settelen, zo stelt de Regionale Woonvisie. De woningdichtheden in een dergelijk woonmilieu variëren van 30 woningen/ha in buurten met luxe grondgebonden woningen en 50 woningen/ha. bruto in buurten met appartementen in het groen.

De gemeente kiest in haar Woonvisie 2007+ eveneens voor dit type woonmilieu. Rijswijk-Zuid moet zich onderscheiden van de wijken uit de omgeving die recent zijn gebouwd en iets bijzonders aan de



regio toevoegen. Daarbij wil Rijswijk een grote variatie aan woontypen en woonstijlen mogelijk maken, aantrekkelijk voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt: jong en oud en vanuit verschillende inkomensklassen.

In de huidige woningvoorraad van Rijswijk zijn er tekorten aan:

- Dure huurwoningen, meergezins en grondgebonden voor senioren en jongere kleine huishoudens
- Dure eengezins koopwoningen voor gezinnen en jonge kleine huishoudens
- Goedkope eengezins koopwoningen voor samenwonenden of pas gehuwde starters
- Goedkope en middeldure aangepaste woningen voor senioren en/of mensen met een beperking

In regionaal perspectief denkt Rijswijk in het bijzonder aan het bieden van huisvesting voor 'kenniswerkers', die actief zijn in Plaspoelpolder (Shell, Octrooibureau), bij DSM-Gist en ook in de TU-wijk van Delft. Delen van Rijswijk-Zuid, waaronder TNO/Pasgeld, krijgen in relatie tot de topbedrijven in de omgeving een internationaal accent. Daarmee kan Rijswijk-Zuid bijdragen aan een van de regionale ambities, namelijk het creëren van een stimulerend milieu voor technologische kennisontwikkeling op internationaal niveau.

## ***'Toekomstige bewoners invloed op de bouw van hun woning geven'***

Het totale woningbouwprogramma voor Rijswijk-Zuid omvat circa 4250 woningen. De woningdifferentiatie voor het gehele plangebied wordt uitgevoerd conform de Woonvisie 2007+. Afhankelijk van de in het betreffende deelgebied gewenste woonmilieu kunnen echter de dichtheid en de financieringssector variëren.

### **Bijzonder opdrachtgeverschap**

Diversiteit en betrokkenheid ontstaat in hoge mate wanneer bewoners een grote invloed op hun



*Variatie door particulier opdrachtgeverschap (Nieuw Leyden)*

toekomstige woning krijgen. Dat kan bijvoorbeeld door 'keuzepakketten' in bepaalde woningtypes tot aan het zelf bouwen van de woning. Er bestaan verschillende vormen van 'particulier opdrachtgeverschap', van individuele bouwers, die alles zelf organiseren tot aan groepen bewoners in spé die al dan niet begeleid door professionele ontwikkelaars hun huizen tot stand brengen. Op deze wijze kunnen rond thema's, als bijvoorbeeld 'kinderrijk', 'senioren' en 'milieubewust' buurten met specifieke inrichting en voorzieningen ontstaan. In de verdere planvorming, ondermeer in de stedenbouwkundige inrichting en in de ondergrondse infrastructuur, moet al met een dergelijke aanpak rekening worden gehouden. Voorts is dit voornemen van betekenis voor de samenwerking met ontwikkelende partijen. Rijswijk wil de mogelijkheden en de voorwaarden van de bijzondere vormen van opdrachtgeverschap onderzoeken en de resultaten daarvan betrekken in de afspraken die met de ontwikkelende partijen worden gemaakt.



Regionaal kaartbeeld met economische profielen

### 3.6 Ruimte voor werken in Rijswijk-Zuid

#### De regionale opgave

Rijswijk-Zuid wordt een gemengde wijk van wonen en bedrijvigheid. In het planconcept hebben beide functies ten opzichte van elkaar en de omgeving passende locaties gekregen.

Rijswijk wil met de geplande bedrijvigheid uitvoering geven aan de regionale opgave om voldoende terrein voor het verplaatsen van bedrijven en voor nieuwe bedrijfsvestigingen beschikbaar te hebben. Zo ligt er een relatie met bijvoorbeeld de herstructurering van de Plaspoelpolder en de nieuwe initiatieven van DSM-Gist.

De daadwerkelijke ontwikkeling van de bedrijventerreinen moet aansluiten bij lokale en regionale economische programma's. Rijswijk bereidt zelf een economische visie voor en binnen het verband van Stadsgewest Haaglanden vormt de regionale Bedrijventerreinenstrategie het kader voor afstemming. Rijswijk wil met een variatie aan vestigingsmogelijkheden zijn bijdrage leveren aan de beoogde economische profielen van de regio.

#### Het Regionaal Structuurplan

De gemeente Rijswijk heeft de opgave om in de periode 2011-2020 30 ha. nieuwe bedrijfsoppervlakte op haar grondgebied te realiseren. Van deze opgave van 30 ha. wordt 15 ha. in Rijswijk-Zuid gerealiseerd. Dit vloeit voort uit afspraken die zijn gemaakt met het Stadsgewest Haaglanden in het kader van het Regionaal Structuurplan. De regionale nota Bedrijventerreinenstrategie (april 2008) geeft een nadere specificatie aan de opgave. Het gaat in dit geval om de aanleg van zogenaamde werkterreinen ten behoeve van het verzorgende midden- en kleinbedrijf (MKB). De terreinen moeten vooral ruimte bieden voor perspectiefvolle bedrijven uit herstructureringslocaties. Voor de planning wordt een regionale aanpak voorgestaan.

Voorts beveelt het Stadsgewest aan de terreinen zoveel mogelijk in de stedelijke randzones te vestigen. Overigens wordt daarbij tegelijk geconstateerd dat dergelijke locaties negatieve grondexploitaties opleveren. Haaglanden doet dan ook de suggestie om op regionaal niveau medefinanciering te regelen, bijvoorbeeld door het instellen van een vereveningsfonds voor herstructurering. Dit zou dan beheerd kunnen worden door bestaande bedrijvenschappen in de regio, zoals het Industrieschap De Plaspoelpolder.

#### De werkgebieden in Rijswijk-Zuid

In Rijswijk-Zuid ontstaan drie werkgebieden met elk een eigen identiteit, afhankelijk van de ligging, de menging met andere functies en het aanbod van bedrijven. Afgeleid van de hiervoor beschreven regionale opgaven wordt met de aanleg het volgende beoogd:

- Voldoende schuifruimte voor bedrijven die in het kader van herstructurering in de Plaspoelpolder moeten worden verplaatst;
- Voldoende ruimte of compensatie voor de bedrijven die nu in Rijswijk-Zuid zijn gehuisvest en moeten worden verplaatst of betere exploitatiemogelijkheden worden geboden
- Ruimte bieden voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2
- Deels invulling volgens het principe van woon-



Plaspoelpolder wordt geherstructureerd

werklandschappen zoals dat door het Rijk wordt gestimuleerd. Een combinatie van bedrijfsfuncties met andere functies, zoals groen, voorzieningen, woningen, et cetera.

Voor de gebieden afzonderlijk betekent deze inzet:

#### Sion

De ontwikkeling van een aaneengesloten werkterrein in de bedrijfcategorie tot en met 3.2, ter grootte van 7 ha. netto uitgeefbaar in het gebied Sion, aansluitend aan de AWZI in de Harnaspolder. Dit terrein ligt in het deelgebied dat als eerste wordt ontwikkeld. Hiervoor wordt op korte termijn een nader profiel en programma vastgesteld.

## 'Met een variatie aan vestigingsmogelijkheden bijdragen aan het economisch profiel van de regio'

#### 't Haantje

In de zone langs 't Haantje wordt een bedrijvengebied van 8 ha. netto uitgeefbaar gerealiseerd, eveneens zoveel mogelijk in de milieucategorie tot en met 3.2.

De nabijheid van DSM-Gist is hier van invloed op de ontwikkeling. Dit bedrijf heeft plannen om op het eigen terrein de activiteiten uit te breiden. Zo wil DSM-Gist een 'prototyping laboratorium' voor witte biotechnologie bouwen. De ontwikkeling van het plangebied Rijswijk-Zuid speelt hierop in door een zone volgens het principe van het werklandschap langs 't Haantje te bestemmen in een combinatie van bedrijven, groen en nieuwe voorzieningen, passend bij en op voldoende afstand van de bestaande lintbebouwing en rekening houdend met de bestaande hindercontouren vanuit het DSM-Gisterrein. Over de invulling van de betreffende zone zal afstemming plaatsvinden met DSM-Gist, mogelijk ook over de vestiging van additionele activiteiten van dit bedrijf.

#### TNO/Pasgeld voor internationaal wonen en werken

Grote bedrijven en instellingen als DSM-Gist, EPO (European Patent Office), Shell en andere kennis-

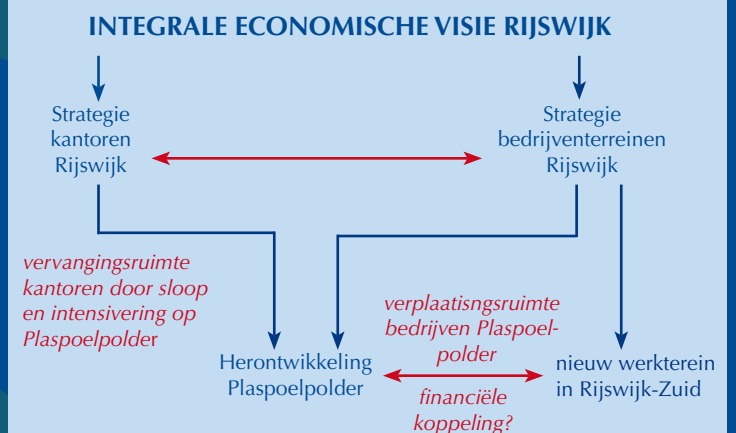
instellingen in Delft zijn van grote economische betekenis voor de regio Haaglanden. Zij bieden hoogwaardige en kennisverrijkende werkgelegenheid op nationaal en internationaal niveau.

Het is ter ondersteuning van deze bedrijvigheid en voor het behoud van deze werkgelegenheid interessant om een visie op te stellen voor de zone gelegen tussen de Plaspoelpolder en het DSM-Gist terrein, in casu het gebied TNO/Pasgeld. Rijswijk ziet voor deze zone een vestigingsplek voor internationaal wonen voor werknemers en voor verwante kleinschalige bedrijven. In het masterplan krijgt dit gebied een gemengde functie hoogwaardig wonen en werken.

#### Een integrale economische visie

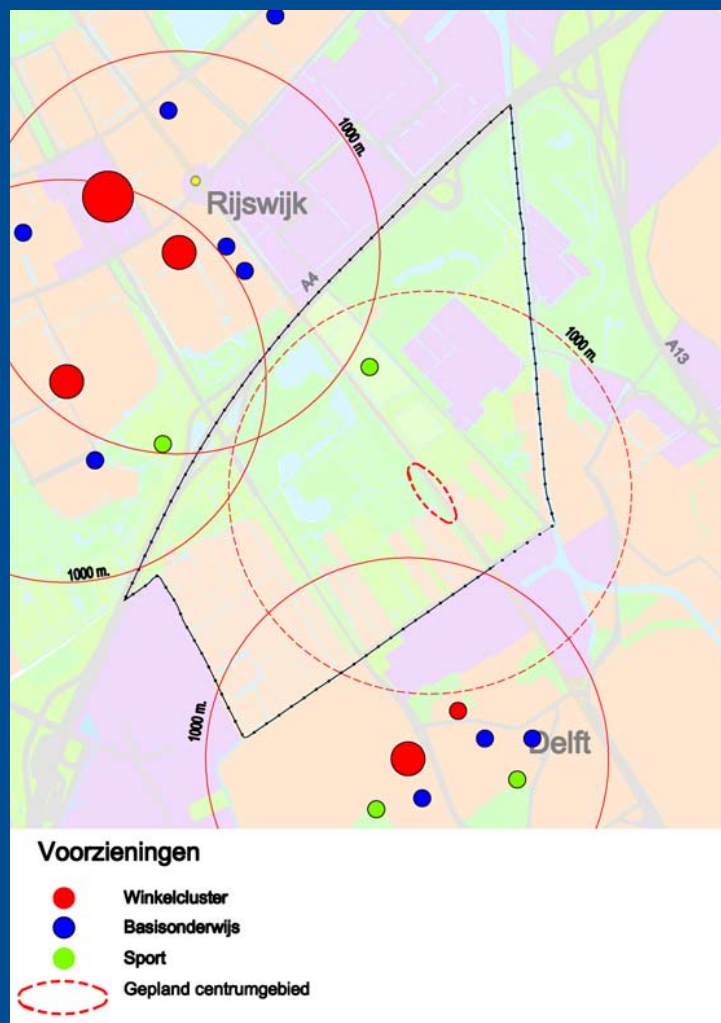
De regionale opgave kan niet los worden gezien van de economische ontwikkeling in Rijswijk en omgeving. Rijswijk heeft veel grote bedrijven met grote kantoorvolumes. Echter, het arbeidspotentieel in de gemeente groeit nauwelijks en zal bij ongewijzigd beleid nog verder krimpen. De inkomende pendel is groot en zal toenemen door de afname van de eigen beroepsbevolking.

Voor het bepalen van de strategie ten aanzien van de bedrijventerreinen wordt een integrale economische visie voorbereid. Deze zal onderdeel uitmaken van de structuurvisie Rijswijk, die eveneens in voorbereiding is. In schema ziet de aanpak er als volgt uit:



De herontwikkeling van de Plaspoelpolder speelt een centrale rol in de economische visie. De Plaspoelpolder is een gemengd bedrijfsterrein van kantoren en bedrijven. Het terrein is ten dele verouderd, met kenmerken van structurele leegstand. Voor de herstructuringsopgave is in de nabijheid van de Plaspoelpolder uitplaatsings- en schuifruimte nodig. Bedrijven moeten elders in Rijswijk kansen voor nieuwe vestigingen worden geboden. Door verhuizing ontstaan weer mogelijkheden van herschikking van terreinen binnen de Plaspoelpolder.

Het Ministerie van VROM heeft het Industrieschap de Plaspoelpolder (een samenwerkingsverband van de gemeenten Den Haag en Rijswijk) aangewezen als pilot in het kader van de Task Force Herstructurering Bedrijfsterreinen. Dit houdt in dat het industrieschap, optredend als reeds werkend subregionaal grondbedrijf, voor 1 januari 2011 een plan van aanpak moet opstellen, dat voorziet in herstructurering en revitalisering van de bedrijfsterreinen Kerketuinen, Zichtenburg en Dekkershoek in Den Haag en Plaspoelpolder in Rijswijk.



### 3.7 Alle dagelijkse voorzieningen bij de hand

#### Een centrale locatie

Rijswijk Zuid moet zoveel mogelijk een complete wijk worden. Daar horen voorzieningen bij zoals winkels, basisscholen en medische- en zorgvoorzieningen, bij voorkeur geclusterd op een centrale locatie.

Met het eindbeeld van ca. 10.000 bewoners voor ogen, hebben alle vormen van dagelijkse voorzieningen een zeker bestaansrecht. Rijswijk-Zuid kan daarnaast gebruik maken van de bovenwijkse voorzieningen in de directe omgeving. Het winkelcentrum In de Bogaard ligt dichtbij en ook het naastgelegen noordelijk deel van Delft (de Kuiperwijk)

### ‘Clustering van voorzieningen op een centrale locatie’

herbergt de meest noodzakelijke benodigdheden. Binnen de nieuwe wijk geeft een clustering van voorzieningen op één plek verschillende voordelen. Verkeersstromen worden daarop afgestemd en met name winkels profiteren van de toeloop naar een centrale locatie. Een gemengd ‘centrumgebied’ verhoogt bovendien de aantrekkelijkheid van de wijk. Het planconcept wijst de omgeving van de spoorlijn als geschikte locatie voor een wijkcentrum aan. Gekoppeld aan een spoorwegovergang is deze plek vanuit alle kanten goed bereikbaar voor alle soorten van vervoer.

Deze voorkeur neemt niet weg dat voor bepaalde voorzieningen, bijvoorbeeld onderwijs en zorg, andere vestigingsplaatsen kunnen worden gekozen. Daar kan flexibel mee worden omgegaan.

#### Het basispakket

Uitgaande van het toekomstig inwonertal en de bestaande voorzieningen in de omgeving is globaal de behoefte aan nieuwe voorzieningen in Rijswijk-Zuid berekend. De belangrijkste, ruimtevragende voorzieningen zijn onderzocht: basisonderwijs, kinderopvang/peuterspeelzalen, sport- en speelvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, gezondheidszorg en detailhandel.

Het gaat in dit stadium om een indicatie voor de gehele wijk. Er zullen per fase van ontwikkeling en per deelgebied aparte en mogelijk tijdelijke oplossingen aan de orde zijn, bijvoorbeeld in de vorm van multifunctionele gebouwen. Uitgaande van een complete wijk komt het volgende ‘basispakket’ in beeld.

#### Basisonderwijs

Er zullen voor de gehele wijk twee tot drie basisscholen nodig zijn. Gestreefd wordt naar één brede school met daarin twee basisscholen, voorzien van een dubbele gymzaal, die ook gebruikt kan worden als sportzaal. Indien noodzakelijk zal een aparte derde basisschool worden gerealiseerd.

#### Kinderopvang/peuterspeelzalen

Deze voorzieningen zullen in elk geval binnen of naast de (brede) school worden gerealiseerd en afhankelijk van de totale behoefte zo nodig ook elders in de wijk.

Verwacht wordt dat in de eerste vijftien jaar meer behoefte aan kinderopvang zal zijn dan in latere perioden. Door multifunctionele gebouwen te realiseren kunnen deze later worden omgevormd voor andere functies.

#### Sport- en speelvoorzieningen

De behoefte aan sportparken kan worden opgevangen door uitbreiding van de bestaande voorzieningen. Zo is naar verwachting behoefte aan circa drie voetbalvelden en één extra hockeyveld.

Deze kunnen gerealiseerd op het sportpark aan de Lange Kleiweg en nabij de Hoekpolder (net buiten het plangebied). Onderzocht wordt in hoeverre onderwijs en sport met elkaar kunnen worden gecombineerd. Daarnaast is er behoefte aan een sportzaal en een aantal playgrounds en skatebanen binnen het plangebied.

#### Welzijnsvoorzieningen

In de wijk wordt een buurthuisfunctie/jongeren-

centrum/welzijnsaccommodatie gerealiseerd. Deze voorziening kan wellicht worden opgenomen in de brede school en mogelijk worden gecombineerd met een bibliotheek en een sportzaal. Deze accommodatie zal geschikt zijn als (kleinschalige) podiumvoorziening voor zowel het onderwijs als voor sociaal-culturele activiteiten.

Tevens moet er een mogelijkheid zijn voor verenigingen en vrijwilligersorganisaties om binnen de eigen wijk bij elkaar te komen.

#### *Gezondheidszorg*

In Rijswijk-Zuid zal behoefte zijn aan eerstelijnsgezondheidszorg. Hierbij moet gedacht worden aan huisartsenposten, fysiotherapie, apotheek en tandartsen. Huisvesting van deze zorgaanbieders kan geclusterd worden in één of meerdere 'centra'.

#### *Detailhandel*

Rijswijk-Zuid heeft met in de toekomst ca. 10.000 inwoners voldoende draagvlak voor een zelfstandige maar beperkte winkelvoorziening. Dit zijn dan met name winkels voor de dagelijkse benodigdheden. De omvang is afhankelijk van ondermeer het bestedingsniveau van de inwoners en de koopkrachtbinding binnen de wijk. Dit laatste wordt mede bepaald door de afstand tot andere winkelcentra in de omgeving.

Het Rijswijkse stadscentrum In De Bogaard ligt op gemiddeld twee tot drie km afstand (ca. 10 minuten fietsen) van de wijk. In Delft-Noord bevindt zich op ca. 400 meter aan de Van Foreestweg een wijkwinkelcentrum. Dit centrum, dat de komende jaren in fasen wordt verbeterd is via de Beatrixlaan/ Provinciale weg goed bereikbaar vanuit Sion en de westkant van 't Haantje.

Een globale berekening van het draagvlak voor de winkelvoorziening in Rijswijk-Zuid levert, gelet op verschillen in aantrekkingskracht, een bandbreedte op van 3.000 tot 5.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Om de gedachten te bepalen: het gaat bij deze omvang om bijvoorbeeld een full service supermarkt, een discounter en enkele kleinere winkels in de food- en nonfood branche.

Voor de gemeente is een detailhandelsnota in voorbereiding, waarin de behoefte voor Rijswijk-Zuid nader wordt bepaald. De omvang en samenstelling van het winkelbestand zal ook worden afgestemd met de gemeente Delft en het Stadsgebied Haaglanden.

#### **Verdere aanpak**

Voor het bepalen van de aard en omvang van de voorzieningen, alsook het tijdstip van realiseren moet voortdurend de vinger aan de pols worden gehouden. Ook de financiering vraagt aandacht: een belangrijk deel zal uit de gemeentebegroting moeten worden bekostigd.

Samen met de maatschappelijke organisaties zal een invulling aan het voorzieningenpakket worden gegeven. Daarnaast worden de plannen ook afgestemd met de gemeente Delft.

#### **Zorg algemeen**

*De uitgangspunten van het Rijk en de provincie rondom de extramuralisering is dat mensen langer thuis blijven wonen en dat mensen vanuit de instellingen in de woonwijken worden verzorgd. Voorbeelden hiervan zijn de bejaardenzorg en de geestelijke gezondheidszorg.*

*In de toekomst zijn er servicecomplexen nodig, dat wil zeggen 'levensloopbestendige' woningen, gecombineerd met een ontmoetingsruimte waar sociale activiteiten plaatsvinden. In dit kader dienen specifieke woningen te worden gebouwd. Op dit moment is het aantal woningen nog niet te noemen.*

*De woningen dienen:*

- Rolstoel toe- en doorgankelijk te zijn
- Geclusterd gebouwd te worden (om de zorg en diensten functioneel te kunnen leveren)

*In de uitwerking van het masterplan wordt ruimte geboden aan een woonservicezone, waardoor ouderen, maar ook jongeren met een beperking, langer zelfstandig kunnen blijven wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.*





Rijswijk



Hoofdstuk 4

# Duurzaamheid als leidend principe

### **De lagenbenadering in het Masterplan**

Voor de systematische inbreng van duurzaamheid in het Masterplan is gebruik gemaakt van de zogenaamde MIRUP-methode: Milieu in Ruimtelijke Plannen. Deze methode is door het Stadsgebied Haaglanden in samenwerking met de provincie Zuid-Holland en het ministerie van VROM ontwikkeld.

De aanpak wordt in vakjargon de lagenbenadering genoemd. Elke laag in het ruimtelijk plan draagt specifiek bij aan de gewenste milieudoelen.

De eerste laag is die van de bodem, het water en het groen. Hierbij inbegrepen is ook de cultuurhistorie zoals die nog is af te lezen in de ondergrond, de bebouwing en het landschap. Deze laag vormt letterlijk de drager van de gebiedsontwikkeling en bepaalt in hoge mate de duurzaamheid en kwaliteit op lange termijn.

De tweede laag bestaat uit de infrastructuur: wegen, paden, railverbindingen en kabels en leidingen. Keuzes in de infrastructuur zijn van invloed op de mobiliteit en de wijze waarop gebruik gemaakt wordt van de verschillende manieren van vervoer.

De derde en laatste laag is de bebouwing, bestaande uit woningen, bedrijven en voorzieningen. Naast de inrichting van de wijk en het materiaalgebruik springt de energievoorziening eruit als graadmeter voor de duurzaamheid van de wijk.

De lagenbenadering is leidend voor de opbouw en de inhoud van het Masterplan.

## **4.1 Een methodische aanpak**

### **Uitgangspunten duurzaamheid**

Duurzaamheid is een breed begrip. Het optimaliseren van duurzaamheid grijpt in op vrijwel alle aspecten van de gebiedsontwikkeling: bodem, waterketen, groen, mobiliteit, bebouwing en energie. In de vakliteratuur wordt een duurzame ontwikkeling in verband gebracht met de drie pijlers people, planet en profit (of prosperity). Voor Rijswijk-Zuid kunnen deze begrippen worden vertaald naar:

- **People:** een optimale leefomgeving voor de bewoners
- **Planet:** het minimaliseren van de milieubelasting en het energiegebruik en het maximaliseren van de ecologische waarden
- **Profit:** een plan dat betaalbaar en verkoopbaar is. Een wijk die toekomstgericht én realiseerbaar is!

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven wil Rijswijk duurzaamheid methodisch en met hoge ambitie toepassen. Om duurzaamheid een plek te geven in de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid is een gedegen analyse van het plangebied nodig. Voor het Masterplan is gebruik gemaakt van de lagenbenadering volgens de MIRUP-methodiek. Deze benadering beschrijft de kansen en belemmeringen die de ondergrond, de netwerken en het huidige gebruik van het gebied leveren. De lagenbenadering zal verder worden toegepast, ondermeer voor de bodem en het water, zoals omschreven in paragraaf 3.3.

In het vervolg van de planontwikkeling wordt daarnaast ook de methode van het DPL (Duurzaamheidsprofiel op locatie) ingezet. Rijswijk wil met deze werkwijze het werken aan duurzaamheid transparant en 'controleerbaar' maken. Het streven is om gemiddeld een bovennormaal niveau van duurzaamheid te bereiken.

De mate van duurzaamheid moet echter uiteindelijk aan de plannen af te lezen zijn en voor de toekomstige bewoners (bewust) beleefbaar zijn. Voor geheel nieuwe ideeën van duurzaamheid kan worden gedacht aan experimenten voor een beperkt deel van het plangebied. Daar gaat voor bewoners en gebruikers een voorbeeldwerking vanuit. En geslaag-



de experimenten kunnen later in het bouwproces navolging krijgen.

Een ambitieuze aanpak van duurzaamheid kan alleen slagen als ook de communicatie daarover goed is georganiseerd. Dat is nodig om draagvlak te creëren, bij bewoners én bij de medeontwikkellende partijen.

Dit hoofdstuk behandelt enkele specifieke aspecten van milieukwaliteit, onder andere de milieueffecten van verkeer en industrie, de energievoorziening en de leefbaarheid en veiligheid van de wijk.

## ***‘De drie pijlers van duurzaamheid: people, planet en profit’***

### ***Duurzaamheidsprofiel op locatie (DPL)***

*De ambities en voorstellen in het Masterplan zullen ingevoerd worden in een zogenaamde DPL-berekening. De methode is ontwikkeld door de Universiteit van Amsterdam en is inmiddels in ondermeer Almere, Alphen aan den Rijn, Den Haag en Katwijk in praktijk gebracht. De wijk verkrijgt op vierentwintig duurzaamheidsaspecten een rapportcijfer, waarop tijdens de verdere planvorming en uitvoering getoetst wordt. Daarmee kan de wijk op duurzaamheid worden vergeleken met bestaande en in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijken. Dit levert inspiratie en aanmoediging. Het DPL is een goed instrument in de communicatie naar de betrokkenen in de planontwikkeling en in de uitvoering. Met deze werkwijze is het ook mogelijk om de principes van ‘Milieu en Ruimte’, zoals dit jaar door de VROM-raad is geadviseerd, toe te passen. Dit beleidsinstrument geeft overheden handvatten om integrale afwegingen tussen milieueffecten en ruimtelijke ordening te organiseren en daarbij gericht op belemmerende milieueffecten actie te ondernemen.*

### ***Duurzaam bouwen en ‘Cradle to Cradle’***

*Cradle to Cradle is de nieuwe term voor duurzame bouw. Voor de aanleg van infrastructuur en gebouwen is de stoffenkringloop in principe gesloten of zo min mogelijk milieubelastend. Hierdoor ontstaat in feite geen afval meer. Voorgesteld wordt deze filosofie leidend te laten zijn bij de bouw van de wijk. Naast de materiaalkeuze gaat het bij duurzaam bouwen om de kwaliteit van het binnenmilieu, de energie- en waterbesparing, de aanpasbaarheid, maar ook de dierbaarheid van de wijk. In het beleid van de gemeente Rijswijk wordt de ambitie uitgedrukt met de zogenaamde Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw (hierna: GPR-Gebouw), een digitaal instrument om duurzaamheid te meten. De ambitie van Rijswijk ligt momenteel op een rapportcijfer van minimaal gemiddeld een 7 voor woningen, op een schaal van 10.*



## 4.2 Milieueffecten elimineren en compenseren

### Rekening houden met milieueffecten

In een sterk verstedelijkt gebied als Haaglanden ontkomt vrijwel geen enkel woongebied aan de milieueffecten van onder andere verkeer, industrie of ondergrondse infrastructuur. Zo wordt in het ontwerp van Rijswijk-Zuid rekening gehouden met de effecten van het verkeer op de rijksweg A4, de Prinses Beatrixlaan en de spoorbaan, alsook met de aanwezigheid van DSM-Gist en de AWZI met de bijbehorende contouren van geur en geluid.

Het beleid is er op gericht om de negatieve milieueffecten zo veel mogelijk te elimineren en waar nodig te compenseren.

## 'Rekening houden met de effecten van verkeer en industrie'

### Geluid

In Rijswijk-Zuid zijn ten aanzien van geluidhinder drie relevante bronnen aanwezig, namelijk verkeerslawaai afkomstig van de A4 en de Beatrixlaan, railverkeerslawaai van de spoorlijn Den Haag-Rotterdam, en industrielawaai voornamelijk afkomstig van DSM-Gist. De voorkeursgrenswaarde voor geluid ligt voor het wegverkeer op 48 dB, voor railverkeer op 53 dB en voor industrielawaai op 50 dB. Bijgaande kaart laat zien waar niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan en waar de maximale ontheffingswaarde overschreden wordt.

In de toekomst kan de intensiteit van de geluidshinder toenemen. Zo zal de doortrekking van de A4 naar Schiedam en mogelijk later de aanleg van de Winsemius-variant een verhoging van de verkeersbelasting op de A4 genereren. De mogelijke plannen voor verdubbeling van het spoor tussen Den Haag en Rotterdam en de uitvoering van Stedenbaan leveren meer treinbewegingen op. Daarop wordt geanticipeerd en is het geluid als bron van hinder integraal meegenomen in de planvorming. Via zonering worden bronnen van hinder zoveel mogelijk gerespecteerd en ingepast. Niet gevoelige

functies als bedrijven, groen, parkeren en infrastructuur kunnen dienen als bufferzone tussen de bron en woonbebouwing. Zorgvuldig ingepaste bedrijventerreinen in Sion en langs 't Haantje zorgen voor een mooie overgang tussen de AWZI en DSM-Gist naar de woongebieden.

Langs de Beatrixlaan kan met verschillende maatregelen geluid worden weggehouden van de achterliggende bebouwing. Daar worden passende varianten voor onderzocht en doorgerekend.

### Externe Veiligheid

Binnen het begrip externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsrisico en het plaatsgebonden risico. Beide aspecten zijn meegenomen in

de afwegingen rond de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid. Het plaatsgebonden risico bepaalt of iemand iets kan overkomen tijdens een voorval bij een bedrijf of een transport. Ook het plaatsgebonden risico zal door de bouw in de nabijheid van een route gevaarlijke stoffen (Prinses Beatrixlaan) en buisleidingen (Gasunie) toenemen. Door de risicocontouren nadrukkelijk te betrekken in de planvorming van Rijswijk-Zuid wordt dit risico maximaal beperkt. Zoveel mogelijk zullen de nu nog over het gebied gelegen veiligheidscontouren worden weggenomen. Zo zullen de contouren die rond het TNO-complex aan de Lange Kleiweg zijn vastgesteld, verdwijnen bij het verhuizen van deze instelling medio 2015 naar Cromstrijen.

De veiligheidscontour van DSM-Gist, die voor een gedeelte over 't Haantje ligt, dient al op grond van de bestaande bebouwing op korte termijn te worden aangepakt.

### Geur

Over het plangebied Rijswijk-Zuid liggen de geurcontouren van DSM-Gist. In het gebied binnen 3 GE/m<sup>3</sup> (3 geureenheden per m<sup>3</sup>) is sprake van mogelijke 'hinder'. Daarbinnen zijn gevoelige functies als wonen niet toegestaan. In het gebied

tussen 3 en 1 GE/m<sup>3</sup> is sprake van 'lichte hinder'. Hier is de woonfunctie minder gewenst, doch het provinciaal beleid geeft ingevolge de Handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijke Ordening (Module Stank) aan dat na afweging van deze beleidslijn kan worden afgeweken. Dan moet er sprake zijn van een groot regionaal en lokaal belang en moet de hinder op enigerlei wijze worden gecompenseerd door positieve milieuomstandigheden en maatregelen voor een optimaal woonmilieu.

Met betrekking tot het milieu is de uitgangssituatie in grote delen van Rijswijk-Zuid gunstig. Ondermeer de aanwezige parken dragen bij aan een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving. Rijswijk wil daarnaast, zoals in paragraaf 4.1 beschreven, met behulp van de methode DPL de score op milieukwaliteiten op hoog niveau brengen.

Voorts wordt bij de functionele invulling van het plangebied terdege rekening gehouden met de geurcontouren. Minder gevoelige functies als bedrijvigheid, groen en recreatie worden zoveel mogelijk als buffer ingezet tussen de bronnen (DSM-Gist en AWZI) en de woongebieden.

In overleg met DSM-Gist, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Delft wordt de komende jaren gestreefd naar een verdere beperking van de geurhinder die vanuit de huidige bedrijfsactiviteiten van DSM-Gist worden veroorzaakt.

#### Partners

De ambitie om een duurzame wijk te ontwikkelen en de huidige milieueffecten te verminderen en te compenseren zal slechts tot succes kunnen leiden indien Rijswijk met een aantal partners deze ambitie kan vormgeven.

Deze partners zijn in ieder geval de provincie Zuid-Holland (als vergunningverlener), de gemeente Delft en het Stadsgebied Haaglanden. Eveneens wordt afstemming georganiseerd met het bedrijf DSM-Gist, als nauw betrokken buurman. Te zijner tijd komen ook de ontwikkelende partijen nadrukkelijk in beeld om tot uitvoerbare plannen te komen.

Daarnaast wordt de reeds bestaande samenwerking met de TU-Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland voortgezet om verder vorm te geven aan de duurzame ambities voor Rijswijk-Zuid.



*Rekening houden met milieucontouren*



## Trias Energetica

### Landelijke en regionale streefwaarden EPC

Een van de belangrijkste beleidsthema's van deze tijd is de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Landelijk is de beleidsdoelstelling om in 2020 30% minder CO<sub>2</sub> uitstoot ten opzichte van 1990 te realiseren en 20% duurzame energie. Deze doelstelling is ook regionaal overgenomen en Haaglanden geldt als voorbeeldregio voor het gebruik van duurzame energie en energiebesparing. In de bouwregelgeving wordt de energieprestatie vastgelegd met de zogenaamde EPC-waarde. Deze waarde is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp.

Wettelijk is de EPC-waarde voor woningen 0,8. In het Lenteakkoord van 2008 is door VROM met de NEPROM en Bouwend Nederland afgesproken de EPC-waarde in 2011 te verlagen naar 0,6 en in 2015 naar 0,4. Daarnaast is afgesproken om in zogenaamde 'excellente gebieden' op deze eisen vooruit te lopen. De woningen gebruiken met deze lage EPC-waarden vrijwel geen energie meer.

### 4.3 CO<sub>2</sub>-arm wonen en werken in Rijswijk-Zuid

CO<sub>2</sub> en de gevolgen daarvan op het klimaat en de biosfeer staan wereldwijd hoog op de agenda. Mondiaal zijn overheden en bedrijven bezig de uitstoot van CO<sub>2</sub> sterk te verminderen. Het dreigend tekort aan olie en de sterke prijsstijgingen van olie en gas in de laatste jaren, dragen zeker bij aan deze ontwikkeling. Nieuwe technieken maken het mogelijk zonder fossiele brandstoffen een gelijk of hoger comfort te bereiken tegen gelijke of zeker op termijn lagere woonlasten. Rijswijk Zuid als CO<sub>2</sub>-arme wijk is daarmee niet alleen wenselijk maar ook technisch haalbaar en betaalbaar.

## 'Hoge ambities voor energiebesparing en duurzame energieopwekking'

### Trias Energetica

De Trias Energetica is een breed geaccepteerde stappenbenadering om tot vermindering van de CO<sub>2</sub> uitstoot te komen. Deze stappen zijn:

- Verminder het gebruik van energie
- Gebruik voor de resterende behoefte zoveel mogelijk duurzame energie
- Wanneer duurzame energie niet volstaat, gebruik dan fossiele brandstoffen zo zuinig mogelijk

Toegepast op Rijswijk-Zuid: ga uit van zo goed mogelijk geïsoleerde woningen en kies voor de verwarming en de elektriciteitsbehoefte in principe voor duurzame energie.

### Ambitie Rijswijk-Zuid voor EPC en EPL

De beleidsmatige ambities van de gemeente Rijswijk op het gebied van duurzaamheid liggen vast in het door de raad in 2006 vastgestelde Plan van aanpak Duurzaam Bouwen. Maar de ambities in dit document zijn door de beleidsontwikkelingen op landelijk en regionaal niveau al ingehaald. Rijswijk-Zuid heeft de potentie ook op dit punt een bijzondere wijk te worden. Rijswijk wil daarom naar het streefbeeld van het ministerie van VROM van de wijk een zogenaamd 'excellent gebied' maken.

- De EPC van de woningen wordt maximaal 0,4
- Een EPL van minimaal 9. Dit is een maat waarmee het berekende verbruik aan fossiele brandstoffen van een wijk wordt aangegeven. Een EPL

kan zowel voor nieuwbouw als voor bestaande wijken worden berekend. De EPL wordt uitgedrukt in een (rapport)cijfer van 1 tot 10.

De technische ontwikkelingen op het gebied van energiebesparing en duurzame energieopwekking gaan in een hoog tempo. Tijdens de voorbereiding van dit Masterplan zijn samen met de TU-Delft, Stadsgebied Haaglanden en Senter Novem de mogelijkheden voor Rijswijk-Zuid op een rij gezet. Er zijn keuzes aan de orde voor de wijze van verwarming van ruimtes en drinkwater en voor de elektriciteitsvoorziening in de wijk. Voor beide energievragers kan in principe gekozen worden voor individuele

systemen op woningniveau of voor collectieve systemen. In bijgaand schema worden (niet uitputtende) voorbeelden van toepassingsmogelijkheden gegeven.

### Keuzes voor energiesystemen

Vanwege de impact op de aanleg van de technische infrastructuur moeten definitieve systeemkeuzes begin 2011 zijn gemaakt.

De energievoorziening kan zoals gezegd op verschillende manieren vorm krijgen. Bij een collectieve oplossing kan het aankoppelen van de wijk op het regionale warmtenet worden overwogen. Hierbij dient ook de mogelijkheid om een warmtebedrijf voor Rijswijk op te richten meegenomen te worden.

Een individuele energievoorziening voor de woning kan bijvoorbeeld bestaan uit een WKO installatie, luchtwarmtepompen en zonneboilers. Beslissingen daarover kunnen op een later tijdstip worden genomen, zij het dat een primaire keuze voor een collectief systeem zal zijn gebaseerd op een collectieve exploitatiewaarde.

Gelet op de snelle ontwikkelingen in de energiesector en de duur van de aanleg van Rijswijk-Zuid is flexibiliteit in oplossingen, bijvoorbeeld in combinaties van collectieve en individuele energievoorzieningen, geboden.

### Ruimteverwarming en verwarming tapwater op woningniveau

- Passieve huizen. Dit zijn huizen die zeer goed geïsoleerd zijn met 20 cm isolatie en een beglazing met driedubbele in plaats van dubbele ruiten. Ramen op het zuiden met goede zonwering en goede ventilatievoorzieningen en een kleine warmtebron
- Aandacht voor zomerkoeling. Het aantal dagen dat het warmer is dan 25 graden zal de komende jaren vermoedelijk toenemen van 25 naar 47 dagen. Mogelijkheden hiertoe zijn allereerst zonwering en nachtventilatie en in de tweede plaats energiezuinige koeling
- Luchtwarmtepompen, waarbij geen bodemopslag nodig is.
- Zonneboilers die vooral voor de verwarming van tapwater gebruikt worden.
- Micro warmtekrachtkoppeling (WKK's) in iedere woning, die naast warmte ook elektriciteit leveren. Hiervoor is nog wel aardgas nodig

### Ruimteverwarming en verwarming tapwater als collectieve voorziening

- Centrale warmtelevering met industriële restwarmte geothermisch, zomerwarmte uit de glastuinbouw of met warmte koude opslag (hierna: WKO). Vastgesteld is dat de bodem van Haaglanden geschikt is voor diepe geothermie. Dit houdt in dat het relatief eenvoudig is warm water op te pompen van 70 tot 130 graden op diepten tussen de 1,7 en 3 km. Voorbeelden hiervan in aanleg of in voorbereiding zijn Den Haag Zuid West en Delft TU.
- WKO met centrale bronnen en een centrale warmtepomp of individuele warmtepompen. Hierbij wordt zomerwarmte en winterkoude opgeslagen in de bodem om deze in de winter respectievelijk de zomer te gebruiken. Naverwarming of koeling gebeurt met een warmtepomp. Voorbeelden in Den Haag zijn Spoorwijk en Duindorp (hierbij wordt gebruik gemaakt van zeewater in plaats van bodemopslag) en in Delft de Zuidpoort.

### Elektriciteitsopwekking op woningniveau

- Technieken voor duurzame elektrische energieopwekking ontwikkelen zich snel. Windenergie, ook op land, is nu al rendabel. De verwachting is dat PV-panelen (zonnepanelen) vanaf 2015 conventionele centrales met fossiele brandstoffen qua kWh in prijs voorbij streven. Ook zijn er steeds meer kleinere windturbines die op gebouwen geplaatst kunnen worden. Het is overigens ook mogelijk met geothermische warmte elektriciteit op te wekken.

### Elektriciteitsopwekking als collectieve voorziening

- Een andere trend is de decentralisering van de elektriciteitsopwekking, waarbij opwekking plaats vindt door middel van zonnepanelen, wind, biogascentrales, warmtekracht koppelingen die door middel van intelligente systemen aan elkaar gekoppeld zijn; de zogenaamde smart grids. Ook kan door middel van intelligente systemen het gebruik van apparaten afgestemd worden op het aanbod aan stroom. Tijdelijke overschotten kunnen verder opgeslagen worden in bijvoorbeeld de elektrische auto, die in de ideeën van Essent een belangrijke rol krijgt in de toekomst. Elektriciteit zal door decentrale opwekking goedkoper worden mede omdat er veel minder systeemverliezen zullen zijn dan bij conventionele centrales.





#### 4.4 Een leefbare en veilige wijk

Leefbaarheid en veiligheid 'inbouwen'

Bij alle aandacht voor fysieke duurzaamheid mag het sociale klimaat en de veiligheidsbeleving niet ontbreken. Rijswijk wil tijdens de planontwikkeling voorwaarden creëren voor sociale cohesie en veiligheid. Dat gebeurt door extra aandacht te geven aan de benodigde ruimtelijke voorwaarden, door potentiële bewoners vroegtijdig in de plannenmakerij te betrekken en door instellingen mee te laten denken over de inrichting en de voorzieningen in de wijk. Veiligheid wordt geborgd door het gezamenlijk opstellen van een Veiligheidseffectenrapportage (VER), waarin zichtbaar wordt hoe dit aspect in het stedenbouwkundig ontwerp wordt meegenomen. Zo wordt in de aanloop van de wijkontwikkeling de basis gelegd voor een leefbaar en veilig woongebied.

### *'Tijdens de planontwikkeling voorwaarden creëren voor sociale cohesie en veiligheid'*

#### Sociale cohesie bevorderen

Hoe belangrijk de stedelijke omgeving en de voorzieningen ook zijn, zij bepalen voor de bewoners niet primair het dagelijkse leven in de wijk. Dat gebeurt wél door de omgang met de mensen in de omgeving. In de wijk staan de bewoners centraal. Zij maken de buurt, zij bepalen de sfeer en identiteit. Zij vormen de basis voor tolerantie en respect voor elkaar, voor vriendschap en samenleven. Rijswijk-Zuid dient daarvoor naast een stevige ruimtelijke structuur ook een sociale basis te bieden. Het wordt daarvoor opgebouwd uit herkenbare eenheden met een sterke onderlinge samenhang door pleinen en straten en een verscheidenheid in culturele en economische bevolkingsopbouw. Zoals de Woonvisie 2007+ aangeeft moet worden vermeden dat er buurten ontstaan met een eenzijdige bevolkingsopbouw, die bepaald wordt door bijvoorbeeld vermogen of afkomst.

Het planconcept voor Rijswijk-Zuid gaat uit van buurten met elk zijn specifieke identiteit en voorzieningen. Om sociale monotonie te voorkomen is gekozen voor een opzet, waarbij elke buurt kan variëren in woningdichtheid en woningtypologie. Hierdoor ontstaat stedelijke afwisseling. Steeds is het streven om binnen de overheersende woningtypologie van een wijk bewust een afwijkende typologie toe te voegen. Zo wordt naast overwegend grondgebonden woningen ook gestapelde bouw toegepast.

Binnen elke wijk zijn ontmoetingsplekken aanwezig, bijvoorbeeld pleinen in het groen, waar kinderen spelen en ouderen met elkaar keuvelen. Iedere wijk heeft een of meerdere van dergelijke ruimtes nodig, die een eigen 'kleur' en sfeer krijgen. Zo kan een plein, als centrale ontmoetingsplaats, het

karakter krijgen van een openbare groenvoorziening (groen plein of parkje) of van het centrum van de wijk, met winkels, scholen, terrasjes of andere voorzieningen. Een zorgvuldige afstemming tussen ruimtelijke opbouw en voorzieningen draagt aldus bij tot een herkenbare wijk met sociaal-economische diversiteit en stedelijke levendigheid.

#### Community planning

Een succesvolle wijk, daar is de gemeente van overtuigd, kan enkel in samenspraak met bewoners ontstaan. Hoe een aantrekkelijke wijk het beste ingericht kan worden, daarvoor wil de gemeente in gesprek met zittende bewoners, potentiële bewoners en geïnteresseerden, om samen met hen belangrijke aspecten van leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en de cultuur in de wijk al vroeg in het proces in kaart te brengen. Gedacht wordt aan vormen van 'community planning', workshops op locatie waarin ideeën worden uitgewisseld over de inrichting van

buurten rond thema's, zoals genoemd in paragraaf 3.5. Bewoners kunnen dan zelf aangeven wat zij in 'hun wijk' belangrijk vinden. De gemeente kan zo ook haar ambities op bijvoorbeeld energiegebied, parkeren en ecologie met bewoners delen. De wijk ontstaat dan niet alleen op papier, maar ook in de hoofden van mensen.

### Veiligheid

Een belangrijk aspect van leefbaarheid is de feitelijke en de door bewoners beleefde veiligheid. De sociale en fysieke risico's dienen bij voorkeur al

De VER is een instrument om (grote) bouwprojecten zo veilig mogelijk voor de gebruikers te maken. De VER richt zich vooral op het samenwerkingsproces tussen de verschillende partners zoals gemeente, projectontwikkelaars, politie, brandweer en zorg. Deze partijen streven samen, ieder vanuit zijn eigen invalshoek, een gezamenlijk doel na: veiligheid. Vóór de bouw begint worden mogelijke risico's in beeld gebracht en veiligheidsmaatregelen voorgesteld. De VER is daarmee een instrument ten behoeve van integrale veiligheid. Integraal betekent dat aan alle vormen van (on)veiligheid aandacht wordt

## *'In de wijk staan de bewoners centraal. Zij maken de buurt, zij bepalen de sfeer en identiteit'*

tijdens de voorbereiding van de plannen te worden beperkt. In Rijswijk-Zuid gaat daarvoor de aandacht niet alleen uit naar de te ontwikkelen nieuwe woon- en werkgebieden, maar ook naar de risico's van bestaande bedrijvigheid rond de locatie, met ondermeer DSM-Gist, de AWZI en het TNO-complex.

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 geeft functionele eisen voor duurzame en integrale veiligheid, zoals:

- Het robuust ontwikkelen van de wijk: in het ontwerp zoveel mogelijk sociaal en fysiek onveilige situaties voorkomen
- Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid: operationele hulpdiensten kunnen binnen de normtijden hun inzet plegen en de bron onder controle krijgen
- Criminaliteits- en overlastpreventie: aspecten van de inrichting van de openbare ruimte, die van invloed zijn op preventie en gevoelens van sociale veiligheid

In samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp en de uitvoering van de bouwlocatie zal een proactief integraal veiligheidsbeleid voor Rijswijk-Zuid worden opgesteld. Voor het opstellen van zo'n beleid wordt gebruik gemaakt van een Veiligheidseffectenrapportage (VER).

gegeven. De uitvoering van een VER vraagt veel inspanning en regie. Daar zal de gemeente specifieke deskundigheid op inzetten.

Als onderdeel van de VER mag het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) niet ontbreken. Dit is een zeer beproefd en succesvol instrument. Binnen het PKVW komen fysieke, externe en sociale veiligheid samen. Daar waar alle partners, zoals woningbouwcorporaties, gemeente, politie en burgers het toepassen, neemt het inbraakrisico sterk af en neemt de veiligheidsbeleving van bewoners sterk toe. In een woning met een PKVW hebben bewoners 90% minder kans dat er ingebroken wordt. Het hebben van een keurmerk maakt een wijk aantrekkelijk als woonplaats. Ook andere vormen van criminaliteit, zoals fietsendiefstal en vandalisme in de woonomgeving nemen af. Het PKVW kent naast eisen voor bestaande bouw ook een eisenpakket voor nieuwbouw. Bij een wijk in aanleg is immers nog veel mogelijk. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in de woning of omgeving zijn nog eenvoudig te realiseren.







Hoofdstuk 5

## Keuzes in ontwikkeling en fasering



## 5.1 Een financieel solide en haalbare planexploitatie

### Uitgangspunt: een haalbare grondexploitatie

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I een gesloten grondexploitatie bepaald. Het haalbaar houden en het goed beheersen van de exploitatierisico's vormen de financiële uitgangspunten voor de planontwikkeling.

Bij de opstelling van het Masterplan is het tekenen en rekenen hand in hand gegaan. Het planconcept is in dit stadium van de planvorming opnieuw doorgekend. Conclusie is dat het uitgangspunt van een haalbare grondexploitatie kan worden gehandhaafd.

Deze paragraaf bevat een toelichting op de risicobeheersing en een overzicht van elementen die wel en niet in de grondexploitatie zijn meegenomen.

### Risicobeheersing/risicomanagement

Gebiedsontwikkeling gaat gepaard met risico's. De huidige economische ontwikkelingen vereisen extra alertheid.

Belangrijke kritische succesfactoren voor gebiedsontwikkeling zijn:

- Een robuust plan dat gedurende de ontwikkelingsperiode solide is op de hoofdlijnen en voldoende flexibel voor de deelgebieden
- Een adequate organisatie gedurende de ontwikkelingsperiode
- Bij het gewenste risicoprofiel en de ambitie passende marktpartij(en) en voldoende mogelijkheden om regie te voeren én risico's te delen
- Een goede (transparante) selectieprocedure bij het selecteren van marktpartijen
- Sturing op belangrijke risicofactoren (programma, planning, kwaliteit)

Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's, rekening houdend met een afweging van kosten en baten.

Bij alle activiteiten in een grondexploitatie zijn telkens weer andere risico's mogelijk. Het is van belang om periodiek een adequaat inzicht te hebben in de risico's binnen een grondexploitatie. Door permanent te sturen op proces, planning en verant-

woording wordt inzicht verkregen in de risicofactoren van de gebiedsontwikkeling.

Vervolgens kan op basis van dat inzicht tijdig worden bijgestuurd.

### Het basisplan en de plussen

Het Masterplan kan worden ontleed in verschillende lagen van ambities, te weten:

- Het basisplan: dit plan bevat alle noodzakelijke elementen voor de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid. Dit programma is financieel haalbaar.
- Het basisplan+: aan dit plan zijn extra lokale ambities toegevoegd, die aan het gebied een meerwaarde geven. De financiële haalbaarheid van deze ambities worden apart berekend.
- Het basisplan++: hierin zijn bovenlokale ambities opgenomen, die door de gemeenteraad afzonderlijk kunnen worden vastgesteld. Voor de realisering daarvan is samenwerking met externe partijen nodig, evenals extra financiële ondersteuning.

Op de volgende pagina's wordt de vulling van de drie soorten basisplannen aangegeven.

## **BASISPLAN**

Uitgangspunt voor het basisplan is het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I, zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 29 september 2008 en de ontwikkeling van de TNO- en de Pasgeldlocatie in plandeel Rijswijk-Zuid II. De grondexploitaties van deze locaties zijn in 2006, 2007 en 2008 beoordeeld op basis van normatieve uitgangspunten. De uitkomst van de beoordeling destijds is dat de plannen financieel haalbaar zijn, dat wil zeggen dat de kosten en opbrengsten (op eindwaarde) met elkaar in evenwicht zijn.

Ten behoeve van dit Masterplan is de financiële haalbaarheid in dit stadium van de planvorming opnieuw doorgerekend. Geconcludeerd kan worden dat voor het basisplan het uitgangspunt van een haalbare grondexploitatie kan worden gehandhaafd. Bijzondere aandachtspunten zijn de fasering en doorlooptijd van het plan: vertraging heeft in verband met de rentecomponent grote gevolgen.

In het basisplan worden enkele ruimtelijke ontwikkelingen beschreven die niet vanuit de grondexploitatie zullen worden gedekt. Het gaat om elementen waarvoor elders dekking moet worden gevonden: Maatschappelijke voorzieningen

- Voor de stichting van maatschappelijke voorzieningen, waaronder (basis)scholen en sportaccommodaties, zal in de gemeentelijke begroting een investering opgenomen moeten worden. Hiervoor kunnen tevens externe, reguliere financieringsbronnen worden aangeboord
- Voor de benodigde voorzieningen in de gezondheidszorg dient de sector zelf voor dekking te zorgen
- Voor commerciële voorzieningen (ondermeer detailhandel en horeca) dient de markt haar werk te doen

### *Verbreiding Prinses Beatrixlaan*

Het project Verbreiding Beatrixlaan is in de eerste plaats bedoeld voor een vlotte doorstroming van het verkeer tussen Delft en Rijswijk/A4 en is verder gerelateerd aan de gebiedsontwikkeling Rijswijk Zuid. De Beatrixlaan zal in haar nieuwe vormgeving voorzien in nieuwe kruispunten voor de toegangswegen naar de woonwijken, het Wilhelminapark e.o., en

bedrijfslocaties en tevens voorzien in nieuwe fiets- en voetpaden en bomen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een financiële bijdrage aan dit project.

### *Kruisen van spoor door autoverkeer*

In het plan is als basis de reeds bestaande gelijkvloerse kruising met het spoor opgenomen. Gelet op de ontwikkelingen in het treinverkeer is spoorverdubbeling op dit deel van het traject niet uitgesloten. In dat geval wordt ervan uitgegaan dat de railbeheerder ProRail zorgt voor de financiering van een ongelijkvloerse kruising.

### *Kwaliteitsverbetering parken*

In het Masterplan wordt gesproken van een kwaliteitsverbetering van de parken. Daar de gebiedsontwikkeling met name buiten de parken plaatsvindt zijn de kosten voor het 'upgraden' van de parken vooralsnog niet in de exploitatie opgenomen. Deze ontwikkeling komt aan meer dan alleen de locatie Rijswijk-Zuid ten goede, reden om zowel lokaal als regionaal naar dekkingsmiddelen te zoeken.

## **BASISPLAN +**

### *Waterstructuur*

De vroegtijdige samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland is gericht op het optimaliseren van het watersysteem naar bergingscapaciteit en beperking van de kosten van onderhoud en beheer. Eventuele meerkosten in de aanleg van de benodigde watergerelateerde werken, kunnen worden 'terugverdiend' in de besparingen van onderhoud en mogelijk het aantal meters uitgeefbaar terrein.

### *Project Zwethzone*

In het Stadsbestuurlijke groenproject Zwethzone is voorzien in een doorgaande groenblauwe verbinding, inclusief fietspad door het Wilhelminapark, kruisend de spoorlijn (met tunnel) en de Lange Kleiweg en door de agrarische driehoek naar de Vliet. In het projectbudget van de Zwethzone zijn geen middelen opgenomen voor de verbinding door de parkenzone. Daar is ook in deze grondexploitatie niet in voorzien. Voor de uitvoering van dit deel van het project zullen aanvullende middelen moeten worden gevonden.

*Fietsverbindingen*

Voor de kosten van een fietsbrug over de Kerstanjeweetering (vanaf Sion naar het Voordijkshoornse pad) is geen voorziening getroffen in de grondexploitatie. Mogelijk dat een bijdrage kan worden ontvangen van Stadsgebied Haaglanden, die in deze omgeving een oversteek heeft gepland.

Eveneens zijn voor de fietsverbindingen langs het spoor richting Delft en ongelijkvloers over de Prinses Beatrixlaan geen voorzieningen opgenomen.

*Rechtstreekse aansluiting op A4 aansluitpunt Plaspoelpolder*

Een eventuele rechtstreekse aansluiting van het gebied op de A4 ter hoogte van de Plaspoelpolder is niet in het basisplan inbegrepen.

*Bedrijventerrein*

De 15 ha. netto uitgifbaar bedrijventerrein zal geschikt gemaakt worden voor de milieucategorie tot en met 3.2. Hiermee is reeds in het bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I en in de bijbehorende grondexploitatie rekening gehouden. Verzwaring met een extra milieucategorie zou grotere hindercirkels met zich meebrengen, tot minder gronduitgifte leiden en extra maatregelen en kosten vergen. Daar is in de grondexploitatie niet in voorzien.

*Duurzaamheid*

De hoge ambities ten aanzien van duurzaamheid, ondermeer een EPL (Energieprestatie op locatie) van 9 (een rapportcijfer op een schaal van 1–10), vragen waarschijnlijk extra investeringen. Voorzover daar geen besparingen voor de grondexploitatie tegenover staan, is het geboden om voor de extra kosten subsidiebronnen aan te boren. Een mogelijkheid is ook om meerinvesteringen mee te nemen in de grondkosten (en in de uitgifteprijs), om ze later terug te sluisen als subsidie, wanneer voldaan wordt aan de duurzaamheidseisen.

*Inpassing eventueel verdubbeld spoor*

Het is wenselijk om bij verdubbeling van het spoor deze verdiept en/of overbouwd aan te leggen. De kosten daarvan zijn niet opgenomen. Mogelijk kunnen deze mede worden gedragen door de exploitant van de spoorlijn en door een intensiever gebruik van de gronden.

**BASISPLAN ++**

Het plan biedt ruimte om aan wensen tegemoet te komen die van regionaal en/of landelijk belang zijn. In die gevallen zullen de dekkingsmiddelen dan ook vanuit die organisaties aangedragen moeten worden.

*Verbinding parken*

De spoorlijn en de sportaccommodaties langs de Lange Kleiweg vormen een fysieke barrière tussen de parken. Naast de hiervoor genoemde groenblauwe verbinding langs de verlengde Zweth bevat het planconcept een ecologische en recreatieve verbinding op grotere schaal. Gelet op het bovenlokale belang van deze ingreep verdient het aanbeveling om de mogelijkheden van regionale subsidies te verkennen.

*Aansluiting op A13 over de Vliet*

Een eventuele aansluiting op de A13 over de Vliet is niet in het basisplan opgenomen

*Overkluizing A4*

De in het planconcept van het Masterplan opgenomen overkluizing van de A4 heeft vooral betekenis voor de aanhechting van het bestaande stedelijk gebied van Rijswijk aan de parkenzone. De kosten daarvan zijn niet meegenomen in de grondexploitatie van Rijswijk-Zuid.

## 5.2 De fasering en de aanpak

### Fasering in tijd

Rijswijk-Zuid zal in fasen worden ontwikkeld. Voor de keuzes die nu worden gemaakt en voor een beeld van de aanpak van de wijk, is het van belang om nu al indicatief een volgorde van realisering te schetsen. Hierbij wordt opgemerkt dat de economische ontwikkeling sterk van invloed kan zijn op de voortgang van de bouw.

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven kan Rijswijk-Zuid worden onderscheiden naar drie deelgebieden: Sion, 't Haantje en TNO/Pasgeld. De Prinses Beatrixlaan en de Lange Kleiweg zijn de scheidende wegen tussen deze gebieden. Elk van deze gebieden kan relatief zelfstandig worden ontwikkeld, zij het dat uitgegaan wordt van een samenhangend geheel, zoals in het Masterplan omschreven.

De volgorde in aanpak wordt bepaald door een aantal factoren:

- De vorderingen in de verwerving van de benodigde gronden
- De beschikbaarheid van bouwterreinen, zoals het TNO-complex
- De uitplaatsingsmogelijkheden van bestaande bedrijven
- Het bouwtempo: het aantal woningen dat per jaar wordt gebouwd en het aantal ha. bedrijventerrein dat wordt uitgegeven
- De beschikbaarheid van ontsluitende wegen
- Een logische en zoveel mogelijk hindervrije bouwlogistiek

Op grond van de kennis van nu is het waarschijnlijk dat de start van de bouw zal plaatsvinden in het deelgebied Sion. De beoogde startdatum van de bouw (1e paal) is medio 2013. Hier is de grondexploitatie op gebaseerd.

De aanpak van het TNO-complex is afhankelijk van de verhuizing van deze instelling naar Cromstrijen. De aanvankelijke datum van verhuizing in 2013 is nog onzeker, de verplaatsing zal mogelijk enkele jaren later plaatsvinden.

Voor de fasering kan de volgende globale berekening worden gemaakt. Rijswijk-Zuid telt in zijn

totaliteit ca. 4250 woningen en 15 ha. netto uit te geven bedrijfsterrein. Voor de gehele locatie wordt met een realiseringduur van ca. 10 jaar gerekend, dat wil zeggen gemiddeld 400 woningen per jaar. De uitgifte van de bedrijventerreinen wordt in een zelfde fasering verondersteld.

De bouw van deelgebied Sion zal ongeveer drie 'bouwjaren' tellen. Het deelgebied TNO/Pasgeld vermoedelijk ca. twee 'bouwjaren'. Dat betekent dat de start van 't Haantje na ongeveer vijf jaar, derhalve in ca. 2018 zal plaatsvinden. Op deze wijze wordt Rijswijk-Zuid vanuit de flanken opgebouwd, werkend naar het midden, naar de omgeving van de spoorlijn en het centrum.

### Het keuzeproces in de tijd

De fasering heeft ook betekenis voor de keuzes die aangaande de inrichting van de wijk nog moeten worden gemaakt. Het Masterplan biedt het ruimtelijk en programmatisch kader voor de gehele wijk en geeft de gemeentelijke ambities weer. In de vervolgfase moeten nadere besluiten worden genomen, gericht op de uitwerking van het geheel (systeemkeuzes) en gericht op de uitwerking in de deelgebieden. Uitgaande van de hiervoor aangegeven fasering, kan indicatief een tijdpad voor de verdere plan- en besluitvorming worden opgesteld.

**2009:**  
Vaststelling van het Masterplan

**2009/2010 en verder:**  
Uitvoering onderzoeksagenda

**2010:**  
Selectie bouwpartners en keuzes in het particulier opdrachtgeverschap

**2010:**  
Vaststelling van systeemkeuzes voor de gehele locatie, waaronder:

- De bodem en de waterstructuur (inclusief rioleering)
- Het groenplan, inclusief de ecologische structuur, voor de parken en de bouwlocatie



Fasering en planning

- De hoofdwegenstructuur, waaronder de aansluitpunten op de prinses Beatrixlaan
- Voorzieningenstructuur (winkels, scholen, etc) en fasering aanleg
- Nadere strategie bedrijventerreinen
- Het energiesysteem

**2011:**

Vaststelling stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor deelgebied Sion

- Bodem en waterstructuur
- Invulling duurzaamheidsambities
- Stedenbouwkundige invulling
- Woningbouwprogramma
- Uitgifteprogramma bedrijventerrein

**2012:**

Vaststelling stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor deelgebied TNO/Pasgeld

**2013:**

Start bouw deelgebied Sion

**2014:**

Vaststelling stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor deelgebied 't Haantje

- + Invulling bedrijvenzone langs 't Haantje
- + Invulling zones rond de spoorlijn

**2015:**

Start bouw deelgebied TNO/Pasgeld

**2018:**

Start bouw deelgebied 't Haantje

**2023:**

Bouwlocatie Rijswijk-Zuid voltooid

Zoals hiervoor benadrukt is de weergegeven planning indicatief. Het is ook niet uitgesloten dat processen parallel worden geschakeld. De planning geeft een indruk van de stappen in keuzes en besluiten die nog in de komende jaren volgen.



### 5.3 Het structuurbeeld en de keuzes in het Masterplan

#### De keuzes

De voorgaande hoofdstukken bevatten ambities en voorstellen voor de inrichting en het programma van de bouwlocatie. In paragraaf 5.1 is aangegeven welke voorstellen op dit moment realiseerbaar zijn binnen de vigerende grondexploitatie. Deze behoren tot het 'basisplan'. In 5.1 is onder basisplan + en ++ ook aangegeven welke voorstellen niet in de grondexploitatie zijn opgenomen en aanvullende gelden behoeven. De keuzes in het Masterplan kunnen worden onderverdeeld naar de volgende categorieën:

1. Harde keuzes over de ruimtelijke inrichting van de bouwlocatie, welke passen in het basisplan en welke zijn weergegeven in het Structuurbeeld
2. De ambitieniveaus aangaande aspecten van duurzaamheid, eveneens passend in het basisplan
3. De voorstellen weergegeven in het Structuurbeeld Plus en behorend tot de basisplannen + en ++
4. De onderzoeksagenda Rijswijk-Zuid, die de komende jaren tot resultaten moet leiden

Tot slot zijn keuzes aan de orde rond de verdere gebiedsontwikkeling: de grondexploitatie, de fasering van de bouwlocatie, de verdere planvorming voor de deelgebieden, het uitvoeringsmodel en de bestuurlijke samenwerking.

Deze paragraaf geeft de besluiten van de gemeente letterlijk weer.

#### De besluiten

De gemeenteraad van Rijswijk heeft d.d. 3 november 2009 het volgende besloten:

Het Masterplan vast te stellen, met in het bijzonder de volgende elementen:

1. Het Structuurbeeld (overeenkomstig het financiële basisplan), waarbij de volgende functies worden benoemd:
  - a. Wonen in een groenstedelijk milieu, met een programma van circa 4250 woningen en een

woningdifferentiatie conform de gemeentelijke Woonvisie 2007+.

- b. Bedrijventerrein(en) (in totaal 15 hectare netto uitgeefbaar) in de sector midden- en kleinbedrijf (MKB) en in milieucategorieën tot en met 3.2
  - c. Centrumgebied met daarin de noodzakelijke voorzieningen en de mogelijkheid tot inpassing van een Stedenbaanstation
  - d. Parkzone met groen en water
  - e. Hoofdinfrastructuur, bestaande uit verkeerswegen en fietsroutes, voorzover in het basisplan opgenomen
2. Te streven naar een hoogwaardige en duurzame inrichting van de wijk door invulling te geven aan de volgende ambities (passend in het basisplan):
  - a. Het cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk respecteren en als inspiratiebron inzetten
  - b. De gronden op een duurzame en nagenoeg zettingsvrije wijze bouwrijp maken
  - c. Het water op een duurzame en aantrekkelijke wijze in het plan positioneren en innovatieve oplossingen voor de waterketen toepassen
  - d. Bestaande groene en ecologische kwaliteiten respecteren en tezamen met nieuwe kwaliteiten in de plannen verwerken
  - e. Prioriteit geven aan gebruik van fiets en openbaar vervoer
  - f. Een CO<sub>2</sub> arme ontwikkeling te realiseren, waaronder een EPL van 9 en een EPC van maximaal 0,4 te hanteren bij de gebouwde voorzieningen, voor zover passend in de grondexploitatie
  - g. Het toepassen van een Duurzaamheidsprofiel (DPL) tijdens de planontwikkeling van het gebied en streven naar een profielgemiddelde van boven de 7 (op een schaal van 1-9)
  - h. Leefbaarheid en sociale cohesie reeds in het planproces organiseren
  - i. Veiligheid inbouwen door toepassing van een Veiligheidseffectrapportage (VER)
3. Het Structuurbeeld Plus (basisplan + en ++) met de volgende planelementen, waarvoor

onderzoek wordt verricht naar de uitvoering, de externe financieringsmogelijkheden en de financiële bijdrage van de gemeente zelf

- a. De groenblauwe verbinding in het plan Zwethzone tussen Prinses Beatrixlaan en de Vliet
- b. Innovatieve oplossingen voor de waterketen
- c. De fietsverbindingen tussen Sion en Delft, Sion en 't Haantje (ongelijkvloers) en langs het spoor richting Delft
- d. Bij verdubbeling de inpassing van het spoor in het gebied
- e. De gebiedsontsluiting richting het knooppunt Plaspoelpolder aan de A4
- f. Extra duurzaamheidsmaatregelen

Tot basisplan ++ (bovenlokale voorstellen) behoren vervolgens:

- g. De gebiedsontsluiting over de Vliet richting de A13
- h. De gedeeltelijke overkluizing van de A4
- i. Een brede ecologische en recreatieve verbinding tussen Wilhelminapark en Elsenburgerbos

4. Vaststelling van de onderzoeksagenda, zoals aangegeven in bijgaand kader

5. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid:

- a. Er kennis van nemen de exploitatie van het masterplan in de uitvoeringsvariant "basisplan" financieel haalbaar is
- b. Het financiële kader waarbinnen het basisplan kan worden uitgevoerd als volgt te bepalen: een financieel sluitende exploitatie gedurende de planperiode
- c. Vast te stellen dat elementen uit het basisplan+ en basisplan ++ uitsluitend kunnen worden gerealiseerd indien daarvoor middelen beschikbaar zijn buiten de exploitatie Rijswijk Zuid
- d. Er kennis van nemen dat in het programma Wonen en Leven ten behoeve van het beleidsproduct bouwgrondexploitatie geraamde budget voor het jaar 2010 wordt voorgelegd bij de begrotingsbehandeling voor het jaar 2010

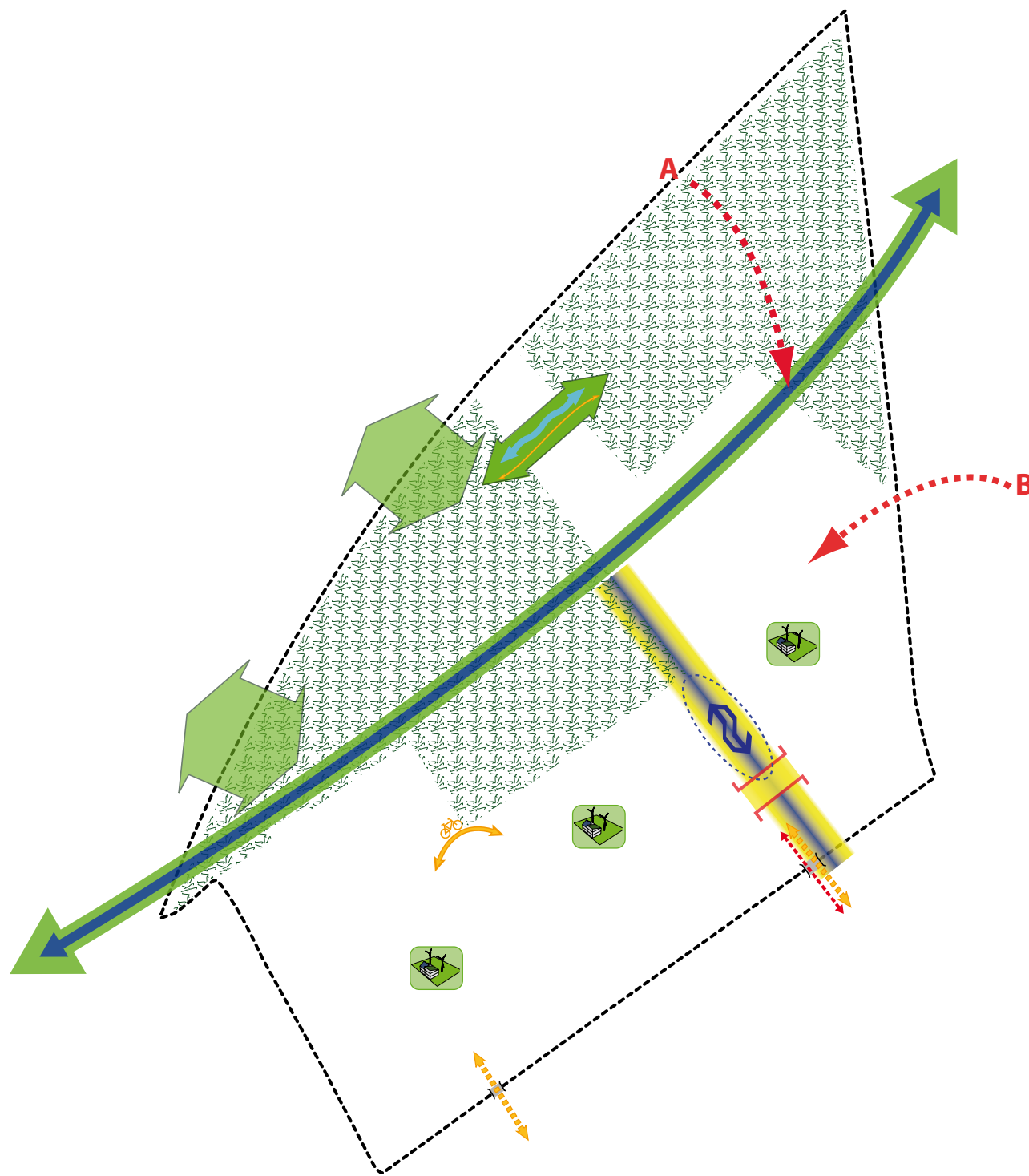
6. Het basisplan van de planexploitatie en de indicatieve fasering als uitgangspunt nemen voor de verdere gebiedsontwikkeling

7. De verdere gebiedsontwikkeling in deelplannen uit te werken en daarvoor bestemmingsplannen op te stellen met bijbehorende MER-procedures

8. Het betrekken van de Provincie Zuid Holland, het Stadsgebied Haaglanden en de gemeente Delft als overlegpartners bij het verdere ontwikkelingsproces en het inschakelen van de TU-Delft, het Hoogheemraadschap van Delfland en Waterkader Haaglanden als partners om het proces en de duurzame ambities mede inhoud te geven en te realiseren







### Structuurbeeld Plus

-  Kwaliteitsimpuls parken
-  Overkluzing A4
-  Verbinding parken groen / water / recreatief
-  Ontwikkeling Zwethzone
-  Ongelijkvloerse fietsverbinding Sion / 't Haantje
-  Extra fietsverbinding(en) Delft
-  Extra busverbinding Delft
-  Zoeklocatie station
-  Duurzaamheidsprofiel
-  Aansluiting A4 - Plaspoelpolder
-  Aansluiting A13 over de Vliet
-  Ongelijkvloerse kruising spoorlijn
-  Inpassing spoorlijn in Rijswijk-Zuid

## ONDERZOEKSAGENDA MASTERPLAN RIJSWIJK-ZUID

B = basisplan; B+ = basisplan +/-

	B	B+	uitvoering		
<b>Cultuurhistorie</b>					
• Inventarisatie van de cultuurhistorische waarden door bureau en veldonderzoek zodat gegevens beschikbaar komen voor de planvorming en te maken planontwerpen;	•		2010	2011	2012
• Archeologisch onderzoek en opgraven van niet te behouden vindplaatsen zodat gegevens vastgelegd worden;	•		2010	2011	2012
• De inpassingsmogelijkheden nagaan en eventueel het zichtbaar maken van cultuurhistorische waarden in het ontwerp.	•		2010	2011	2012
<b>Groen</b>					
• Uitvoeren flora en faunaonderzoek ten behoeve van inrichtingskeuzes en een bomeninventarisatie als bestaand kapitaal	•		2010	2011	2012
• Ontwerp voor (her)inrichting van het Wilhelminapark, het Elsenburgerbos, de overgangen naar de wijk (de groene vingers), de verbindingen in de parkenzone en de ontbrekende schakels in het regionale groenproject Zwethzone	•	•	2010	2011	2012
• De ideevorming voor de integratie van volkstuinen en groenteteelt in de wijk en de 'eetbare natuur' in de parken	•		2010	2011	2012
• De toekomst van de volkstuinen en de compensatie in gemeentelijk perspectief	•		2010	2011	2012
<b>Bodem en water</b>					
• Het ontwikkelen van een robuust watersysteem voor geheel Rijswijk-Zuid	•		2010	2011	2012
• Het samenspel tussen bodem en water, waaronder de wijze van bouw- en woonrijp maken, de omgang met hemelwater, grondwater en afvalwater en het doelmatige beheer van het gehele watersysteem. Daartoe behoort eveneens de zorg voor de waterkwaliteit, conform de Kaderrichtlijn Water	•		2010	2011	2012
• De voorkeurswijze van afvalwaterbehandeling in combinatie met de wijze van behandeling van andere afvalstromen en met de energievoorziening	•		2010	2011	2012
• De waterveiligheid van het gebied (rekening houdend met de provinciale normen) en de benodigde maatregelen aan de boezemkades	•		2010	2011	2012
<b>Mobiliteit</b>					
• Verkenningen naar de (ongelijkvloerse) fietsverbindingen vanuit Sion naar 't Haantje en naar Delft		•	2010	2011	2012
• Onderzoek naar de gevolgen van Rijswijk Zuid en andere ontwikkelingen op de toe- en afritten van de A4 – Prinses Beatrixlaan		•	2010	2011	2012
• Nader onderzoek naar de verkeersontsluiting voor auto- fiets- en busverkeer ten oosten van het spoor. Dit richt zich op de Lange Kleiweg, de route Wateringseweg-'Bacinollocatie'-Phoenixstraat, een mogelijk medegebruik van het DSM-Gist terrein, een nieuwe aansluiting op de A4 (toerit Plaspoelpolder) en een passage over de Vliet richting A13		•	2010	2011	2012
• Verkenningen van tijdelijke en definitieve busverbindingen met de deelgebieden van Rijswijk-Zuid		•	2010	2011	2012
• De verkenning naar de voorwaarden waaronder een halte aan de spoorlijn Rijswijk-Delft kan worden gerealiseerd		•	2010	2011	2012
• Onderzoek naar diverse vormen van parkeren, waaronder overdekt en half-verdiepte parkeervoorzieningen		•	2010	2011	2012

	B	B+	uitvoering		
<b>Wonen</b>					
• De vormen en toepasbaarheid van particulier opdrachtgeverschap	•		<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>
<b>Bedrijven en voorzieningen</b>					
• Overleg met DSM-Gist over de afstemming tussen de bedrijfsactiviteiten en de invulling van Rijswijk-Zuid	•		<u>2010</u>	2011	2012
• De uitwerking van de bedrijventerreinenstrategie in relatie tot de herstructureringsopgave in de omgeving en in samenwerking met de regionale partners	•		<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>
• De voorzieningestructuur, waaronder detailhandel, scholen en zorgvoorzieningen	•		<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>
<b>Duurzaamheid</b>					
• De uitwerking van de 'lagenbenadering' volgens Milieu in Ruimtelijke plannen (Mirup)	•		<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>
• De toepassing van een Duurzaamheidsprofiel (DPL)	•		<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>
<b>Energie</b>					
• Onderzoek naar de toepasbaarheid van energieconcepten	•		<u>2010</u>	2011	2012
<b>Leefbaarheid en veiligheid</b>					
• Verkenning naar toepasbare vormen van Communityplanning	•		<u>2010</u>	<u>2011</u>	2012
• De toepassing van een Veiligheidseffectrapportage (VER)	•		<u>2010</u>	<u>2011</u>	2012
<b>Ontwerp</b>					
• Verkenning overkluizing A4		•	<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>
<b>Planexploitatie</b>					
• De optimalisatie van de planexploitatie	•		<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>
• Nadere uitwerking te verrichten naar een Concessiemodel, als uitvoeringsmodel voor de gebiedsontwikkeling*)	•		<u>2010</u>	2011	2012
• Verkennen selectie en participatie corporaties bij concessiemodel*)	•		<u>2010</u>	2011	2012
• Marktconsultatie voor woningbouw	•		<u>2010</u>	2011	2012
• Marktconsultatie voor bedrijventerrein	•		<u>2010</u>	2011	2012
• Verkennen en zo mogelijk benutten van subsidiemogelijkheden	•		<u>2010</u>	2011	<u>2012</u>

\*) Voortvloeiend uit het raadsvoorstel Masterplan Rijswijk-Zuid

# Colofon

## **UITGAVE**

Gemeente Rijswijk/Programmabureau Rijswijk-Zuid  
Postbus 5305  
2280 HH Rijswijk  
[www.rijswijk.nl/rijswijkzuid](http://www.rijswijk.nl/rijswijkzuid)

## **ONDERSTEUNING**

TU-Delft/Leerstoel Gebiedsontwikkeling  
Kuiper Compagnons, Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

## **FOTOGRAFIE**

John Brussel fotografie  
Theo van Pelt (pagina 34)  
Tino van Dam (pagina 36)  
Fernando van Teijlingen (pagina 48, onder)  
Marcel Loermans (pagina 48, boven)

## **VORMGEVING**

Kuiper Compagnons, Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap