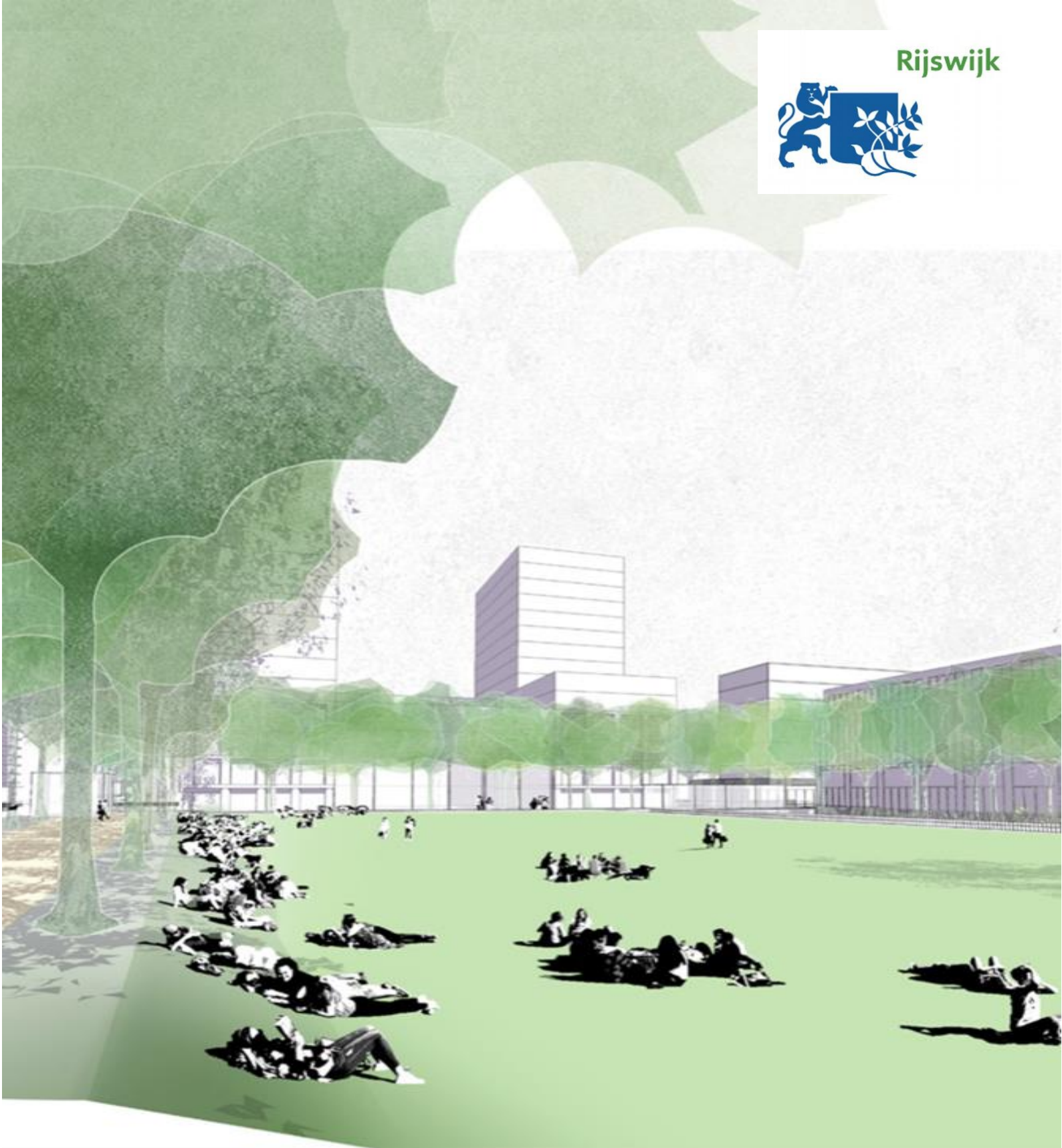




Ontwikkeldkader Kessler Park en omgeving

23 december 2021

1	Ambitie	3
2	Thema's	4
2.1	Ruimtelijk kader	4
2.2	Werken	10
2.3	De campus	12
2.4	Wonen	14
2.5	Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie	15
2.6	Verkeer en parkeren/mobiliteit	16
2.7	Het station	17
2.8	Milieu	19
2.9	Participatie en communicatie	20
3	Besluitenhistorie en beleid	22
3.1	Besluitenhistorie	22
3.2	De grondslag: De Toekomstvisie Plaspoelpolder	24
3.3	Provincie	24
3.4	Compensatieplan / Woon Werk-akkoord light	25
3.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	25
4	Uitvoering	27
4.1	Proces Vervolgstappen	27
4.2	Geld	28
4.3	Toetsingskader	30
4.4	Omgevingsmanagement	30
	Epiloog	31

Bijlage:

Nota van beantwoording reacties Bouwstenen Ontwikkeldkader Kessler Park

1 Ambitie

Het Kessler Park is een kantoren- en bedrijvenlocatie waar grote kantoren lang leegstaat. In 2018 vertrok Shell, waardoor er 87.000 m² BVO leegstand bijkwam. Kadans, een ontwikkelaar die gespecialiseerd is in het ontwikkelen van campussen, heeft het vastgoedcomplex van Shell overgenomen en gaat er een prettige plek van maken voor werken, wonen en verblijven.

De gemeente Rijswijk is akkoord gegaan met dit idee en legt de lat nog hoger. Het Kessler Park wordt een bruisend stedelijk woon-werkgebied naast het station. Hiervoor worden woningen toegevoegd en de openbare ruimte verbeterd. Het gebied wordt hierdoor aantrekkelijk voor bedrijven, onderwijsinstellingen en inwoners. De leegstaande panden worden gesloopt of er komen woningen of kleine kantorenpanden in.

In 2019 is het Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG)¹ opgericht. In het voormalig fieldlab van Shell verricht TNO nu onderzoek naar geothermie.

De combinatie van werken, wonen en verblijven levert een bruisende plek op. Hierdoor wordt Rijswijk aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven, young professionals en studenten.

Voor u ligt geen plan, maar een ontwikkeldkader. Hierin geeft de gemeente de richting aan. Vervolgens gaan bedrijven en ontwikkelaars de plannen maken die hierbij passen. Niet alles is hierin vastgelegd, maar dat hoeft ook niet.

Begin dit jaar presenteerden we onderstaande bouwstenen voor het ontwikkeldkader:

1. Bedrijvigheid en onderzoek
2. Bewoners versterken de dynamiek
3. Het station als mobiliteitshub
4. Hoogbouw toestaan
5. Levendig en toegankelijk
6. Groene duurzame campus

In dit ontwikkeldkader hebben we dat vertaald naar onderstaande concrete doelen, die we willen bereiken in de periode 2021 – 2028:

- Een campusmilieu met bedrijven en (onderwijs)instellingen op het gebied van duurzame energie, life sciences en aanverwante innovatieve sectoren
- Werk- en kantoorfuncties en minstens 1.000 kennisintensieve banen
- Ca. 1.300 appartementen in de vrije sector
- Ongeveer 800 studio's voor studenten en jongeren
- Geen toename van parkeerplaatsen en inspelen op het mobiliteitsvraagstuk
- Een duurzame, groene en levendige campus als middelpunt en vliegwiel

¹ Aardwarmte kan een belangrijke rol spelen in de energietransitie. Om die ontwikkeling te versnellen hebben het Ministerie van Economische Zaken, Energie Beheer Nederland, Provincie Zuid-Holland, gemeente Rijswijk en TNO het RCSG opgericht.

2 Thema's

Dit ontwikkelingskader geeft een aantal thema's aan over de richting en samenhang van de te maken keuzes. Die keuzes vormen de basis voor initiatiefnemers, die binnen het plangebied een plan willen realiseren.

2.1 Ruimtelijk kader

Het plangebied 'Kessler Park en omgeving' wordt begrensd door de Volmerlaan, de Visseringlaan, de Winston Churchilllaan en het spoortracé. Het plangebied is ruim 12 ha groot en vormt 20% van bedrijventerrein De Plaspoelpolder. Ongeveer 30% is openbaar gebied. Het gebied ligt rondom het Stationsgebied, de Stadsas, de Lange Kleiweg, de A4 en de A13.

2.1.1 Aanleiding en opgave definitie

Rijswijk wil al langer de enorme en langdurig leegstaande kantoren in de Plaspoelpolder aanpakken. Door de Addendum uit 2019 op de Toekomstvisie uit 2017, is verdichting en de combinatie van wonen, werken en verblijven op sommige plekken toegestaan. Hierdoor mogen kantoren nu getransformeerd worden tot woningen. Door het vertrek van Shell kwam er nog meer leegstand en is dit nu nog noodzakelijker.

De Verstedelijkingsalliantie wil tot 2040 ongeveer 240.000 woningen bijbouwen in de Zuidelijke Randstad. Hiervan wordt 70% gebouwd vlakbij stations langs de Oude Lijn. In Rijswijk zijn 'stadscentrum Bogaard', Havenkwartier en 'Kessler Park en omgeving' de locaties die hier uitstekend bij passen.

Het doel voor Kessler Park en omgeving is het optimaal benutten van de ruimtelijke en economische mogelijkheden, waar verschillende programmaonderdelen elkaar versterken en waar (nieuwe) mobiliteit als een kans wordt gezien en niet als een knelpunt.

De plek verandert in een bruisende, gemengde, groene en stedelijke omgeving met een goede naamsbekendheid. Een plek waar het fijn is voor bedrijven om een vestiging te openen en die een broedplaats is voor nieuwe innovaties. Het kader is nodig om richtlijnen te geven voor de particuliere (bouw-) ontwikkelingen en de herinrichtingen van het openbaar gebied.

Het Convenant "Shell" van 15 februari 2018 en het hieruit voortgekomen rapport 'Ruimtelijk-economisch toekomstbeeld Kessler Park' (2018, bijlage bij IB 18.093) hebben één belangrijk doel opgeleverd, namelijk het creëren van een dynamisch campusmilieu in Kessler Park en omgeving. Dit doel heeft meerdere kanten, die zijn vertaald in drie ambities:

1. Verdichting combineren met vergroening en verlevendiging

Op dit moment is in het plangebied 2,9 hectare van de 12,3 hectare groen. Het groen dat openbaar is, is minder groot. Dit komt omdat delen van de oude Shell locatie niet publiekelijk toegankelijk zijn. Met dit ruimtelijk kader wordt het gebied groener en is er de mogelijkheid voor verdichting. Om dit te behalen, worden er twee strategieën voorgesteld. De eerste strategie is het toegankelijk maken van een groter deel van Kessler Park en de tweede strategie is het groener maken van de straatprofielen. Hierdoor draagt het groen bij aan de leefbaarheid voor alle bewoners en ondernemers uit het gebied. Een kwart van het gebied wordt hierdoor openbaar en groen. De verdichting moet ervoor zorgen dat er meer (zakelijke) ontmoetingen

plaatsvinden in het gebied en dat gebied gaat bruisen, door de horeca, een kinderopvang en de dienstverlening. Dit moet een positieve invloed hebben op werknemers, bewoners en bezoekers. Tot slot streven we ook naar het vergroenen van de gebouwen zelf.

2. Verblijven en verplaatsen bij elkaar brengen

Campusomgevingen zijn plekken waar mensen elkaar ontmoeten en waar mensen verblijven. Stationsomgevingen zijn daar het tegenovergestelde van en staan voor verplaatsingen en haast bij de mensen. De stationsomgeving in Rijswijk heeft momenteel ook erg veel infrastructuur. Het ruimtelijk kader moet ervoor gaan zorgen dat het Kessler Park en de omgeving verbeteren, maar dat het gebied wel bereikbaar blijft. Dit kan bijvoorbeeld door de autowegen aan te passen, waardoor de mensen de voorkeur geven om zich in het OV, met de fiets of te voet te verplaatsen. Denk hierbij aan het Kessler Park en de Treubstraat niet langer bereikbaar is vanaf de Volmerlaan. Hierdoor kan Treubstraat-Kessler Park (straat) mogelijk een fietsstraat worden. Dit moet nader onderzocht.

Op langer termijn wordt ook gekeken naar het verbeteren van de wegen voor voetgangers. Er kunnen bijvoorbeeld bredere stoepen worden aangelegd of groene pleinen en plekken worden gecreëerd, met name nabij het station.

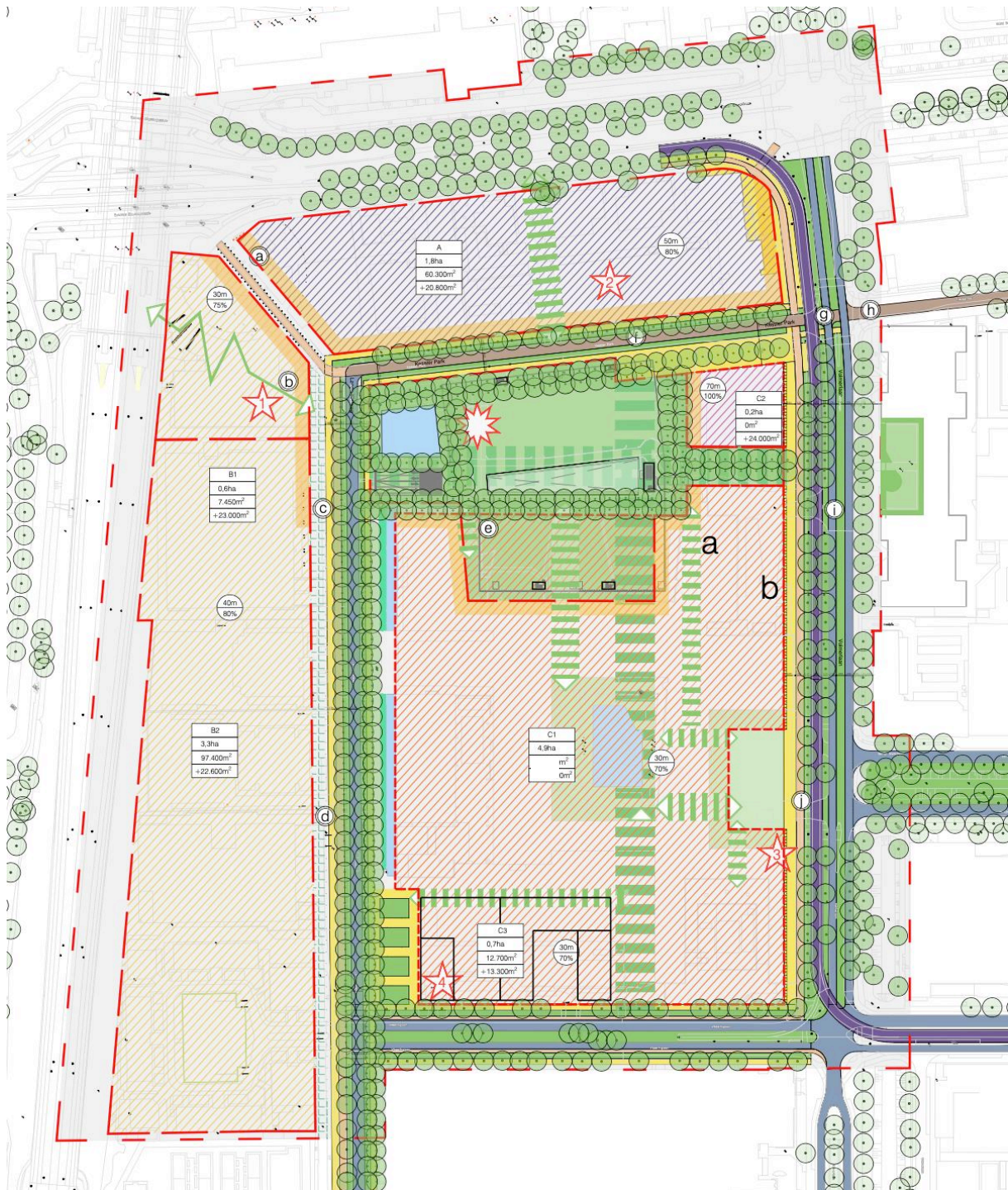
Op straat kan er nog geparkeerd worden voor voorzieningen zoals horeca, dienstverlenende bedrijven en het station. Werknemers en bewoners kunnen alleen niet meer parkeren, waardoor er een deel van de parkeerplaatsen kan vervallen. Hiervoor komen alternatieven, zoals het openbaar maken van bestaande parkeergarages. Er moet dus eerst een alternatieve parkeerruimte worden gevonden, voordat er echte stappen kunnen worden gezet.

3. Gebouwen die zich lenen voor werken én wonen én andere functies

Rijswijk is gebouwd in de jaren '60 en bestond uit losse bebouwing en functiescheiding. Nu worden er gemengde gebieden gecreëerd en ontstaan er hogere dichtheden. Hierdoor moeten er ook ander soort gebouwen worden gebouwd. Er zullen nog steeds gebouwen gevuld worden met één bepaalde functie, zoals laboratorium, onderwijs, hotel of wonen (regulier of voor studenten). Maar veel gebouwen zullen straks gevuld worden met bijvoorbeeld verschillende bedrijven. Deze verschillende functies zullen elkaar aanvullen en versterken. De verschillende gebruikers zullen hun plek vinden in de gebouwen die in de loop van de tijd verschillende functies in zich op kunnen nemen. De onderste lagen van de gebouwen moeten voor een levendig straatleven zorgen.

2.1.2 Structuurkaart

De structuurkaart geeft de verdeling weer tussen bebouwd en onbebouwd. De structuur van de openbare ruimte wordt hierin vastgelegd en ontstaan er bouwvelden waarvan de invulling redelijk vrij is. De structuurkaart is een raamwerk waarin kwaliteit voorop staat. Dit raamwerk vormt de basis voor een duurzame en een blijvende gebiedsontwikkeling.



Afbeelding: structuurkaart Kessler Park en omgeving. In de cirkels staan maximale bouwhoogte en het % bebouwing in het bouwveld. In de rechthoeken staan nummer bouwveld, oppervlakte in hectare, huidige aantal m² b.v.o. en extra aantal m² b.v.o. De sterren zijn hoogteaccenten. De getallen zijn indicatief en worden nog uitgewerkt.

2.1.3 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden vier uitgangspunten, die op verschillende manieren kunnen worden toegepast. De openbare ruimte zal zich onder andere gaan focussen op meer verblijf en een aangename verbinding voor fietsers en voetgangers. Hiervoor moet de inrichting van het gebied veranderen. Meer auto's in parkeergarages betekent minder (geparkeerde) auto's op straat en meer ruimte voor stoepen en fietspaden. Meer bomen langs de wegen en ruimte voor de opvang van water. Heldere routes en een aangenaam microklimaat. De volgende uitgangspunten, die zijn onderverdeeld in facetten, gelden voor de openbare ruimte:

1. ruimte voor voetgangers en fietsers;
2. goede verbindingen;
3. klimaat-adaptief, robuust en duurzaam;
4. groene ruimtes.



Afbeelding: Lange Kleiweg

Voor Kessler Park en omgeving wordt een raamwerk gemaakt waarin de eerdergenoemde ambities, met name 1 en 2, worden gewaarborgd. Het raamwerk van de openbare ruimte ordent de stad en geeft houvast. De volgende ingrepen versterken het raamwerk:

1. Versterken van lange lijnen
2. Verbeteren van de relatie tussen station en Plaspoelpolder
3. Openen van Kessler Park door een fijnmazige structuur van hoven en pleinen
4. Maken van een groen hart voor de ontwikkeling – het Stadsveld



Afbeelding: Kessler Park

2.1.4 Bouwvelden

Door de bouwvelden is niet de gehele openbare ruimte gestructureerd. De invulling van de bouwvelden is vrij, maar er wordt wel gekeken naar hoe er gebouwd gaat worden. Gebouwen dragen namelijk bij aan de omgevingskwaliteit met hun microklimaat (schaduw en wind), natuur-inclusieve bouw, vergroening en wateropvang. Daarnaast heeft de bebouwing ook invloed op de beleving van een gebied, onder andere door materiaal, kleur en verschijning. Gebouwen vormen ook de grens tussen massa en ruimte. Een gebouw met een mooie voordeur op de juiste plek maakt de stad beter. Naast de onderdelen van de structuurkaart die te meten zijn, uit paragraaf 2.1.2, zijn er ook een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de bebouwing.

De visie voor Kessler Park en omgeving wordt gekenmerkt door uitwisseling, zowel tussen de gebruikers onderling en tussen de campus en zijn omgeving. De buitenruimte is daarvoor van cruciaal belang. Een karaktervolle buitenruimte die goed aansluit op de omgeving en zorgt voor eenheid en herkenbaarheid. De gebouwen dienen hierop aan te sluiten; kleiner dan de huidige gebouwen met een breder palet aan functies. Aangezien meerdere opdrachtgevers en nog meer architecten gezamenlijk werken aan de gewenste uitstraling is het de bedoeling op een heldere manier te sturen. Principes die behulpzaam zijn voor de eenheid daar waar gewenst, en die ruimte bieden voor verscheidenheid daar waar mogelijk. De beeldkwaliteit voor de bebouwing komt voort uit de betekenis die de gebouwen hebben voor het functioneren van de buitenruimte. Vier structurerende principes worden hiervoor ingezet:

1. Het maken van stedelijke gebouwen
2. De gebouwen staan aan de straat of begrenzen het centrale plein
3. De gebouwen zijn veelzijdig
4. De gevels tonen architectonische rijkdom

Er komt door het bouwen geen extra druk op de wegen door de aanwezigheid van het station. Hierdoor komen er meer openbare groene gebieden en ontstaat er een levendige en bloeiende campus. Het nieuwe programma levert in totaal 20% minder verkeersbewegingen op, dan het bestaande programma. Langs de Winston Churchillaan is al sprake van hoogbouw en voor nieuwe bebouwing in deze zone wordt eenzelfde hoogte toegestaan. Naast of boven het station mag er tot 100 meter hoogte gebouwd worden. In de Volmerlaan mag tot 50 meter hoogte gebouwd worden. Op enkele plaatsen zijn buurt- en wijkaccenten mogelijk met een hoogte van 30 tot 45 meter. Door verschil in hoogtes wordt de beleving van het gebied interessanter. De gemaakte keuzen passen in de hoogbouwvisie uit 2007 en de concept hoogbouwvisie die in de maak is.



Afbeelding: Volmerlaan

2.1.5 Programmatische invulling

Het 'werken overdag' maakt geleidelijk plaats voor een meer 24/7 verblijfsklimaat. Daarbij hoort een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en ook wonen, maar wel in de juiste verhouding. Met de verdichting van woningbouw ligt een focus op de doelgroep 'kleine huishoudens' voordehand.

In het Addendum Toekomstvisie PPP is opgenomen dat 51% werken moet blijven. Achterliggend doel is dat de PPP en Kessler Park een belangrijke plek voor werkgelegenheid, arbeidsplaatsen en

economische ontwikkeling blijft. In het addendum toekomstvisie PPP staat specifiek opgenomen dat in elke pand tenminste 50% werken moet blijven. We werken nog een verder toetsingskader uit waarbij meer rekening wordt gehouden met de (on)mogelijkheden van een pand of een nieuwe ontwikkeling. Voor het gebied als geheel geldt dat ten minste 51% van de bruto vloeroppervlakte van de panden voor werken wordt gebruikt. Per pand kan hiervan worden afgeweken als dat nodig is. Het gebied blijft een belangrijke bron voor werkgelegenheid en economische ontwikkeling in samenhang met de rest van de Plaspoelpolder. Met deze kwalitatieve doelstelling gaat het ook niet om het boekhoudkundig tellen van de percentages, maar om de kansen te pakken om opnieuw een economische motor van Kessler Park te maken. Het toevoegen van woningen zorgt voor verlevendiging en nieuwe voorzieningen. Er kan van de regel worden afgeweken als goed onderbouwd is dat het plan bijdraagt aan de economische motor van Kessler Park. We willen Kessler Park transformeren naar een aantrekkelijk werkgebied waar ook wonen kan worden toegevoegd. Per bouwveld is er een verdeling gemaakt tussen woonfunctie en werkfunctie. Hierbij ligt de focus op de werkfunctie en blijft de woonfunctie aanvullend. Overall moeten werk en voorzieningen terug te zien zijn. De gewenste soorten werk, woningen en voorzieningen hebben we in beeld. Achterliggend doel blijft dat Kessler Park en de PPP een belangrijke plek voor werken en economische ontwikkeling blijven, Kessler Park mag uitdrukkelijk geen eenzijdig woongebied worden, maar wonen moet worden toegevoegd om een levendig, inspirerend en ook levensvatbaar toekomstbestendig stedelijk milieu te realiseren.

2.2 Werken

2.2.1. Economische ambitie voor het gebied Kessler Park e.o.

Het gebied rondom Kessler Park heeft een goede ligging en beschikt over panden en bedrijven. Rondom het station zijn kantoren, waardoor er ruimte is voor werkgelegenheid.

Het kantorencomplex aan Kessler Park heeft potentie voor een campus met als hoofdfunctie research & development met daarnaast onderwijsfaciliteiten, woningen en bedrijfsruimten. Hierbij kan rekening worden gehouden met de geschiedenis en mogelijkheden van de locatie. In de Plaspoelpolder is ook werkgelegenheid voor praktisch geschoold personeel in de technische beroepen.

Voor de kennis en innovatieve bedrijven en organisaties zijn het RCSG, TNO en EPO magneten. We ontwikkelen een aantrekkelijke campus waarin bedrijven elkaar kunnen opzoeken en samenwerken. Daarbij is er ook een goede woon- en werkomgeving. We spelen hierbij in op de groeiende vraag naar locaties waar wonen en werken gecombineerd worden.

Bij een innovatiedistrict draait het om een combinatie van economische assets (bedrijven en instellingen die innovaties bedenken, testen en produceren), fysieke assets (aantrekkelijke publieke ruimte met uitnodigende gebouwen en werkplekken, goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets) en netwerk assets (denk aan community building, ontmoetingsplekken).

Om meer bedrijven aan te trekken in het gebied en indirect in heel de Plaspoelpolder, wordt er gestreefd naar een 24/7 verblijfsklimaat. Daarbij hoort een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties voor verlevendiging van het gebied: werken, leren, ontspannen en ook wonen, maar wel in de juiste opzet. Hiervoor zijn de onderstaande doelstellingen geformuleerd.

2.2.2. Economische doelstellingen

Kessler Park wordt door het werven van bedrijven die zich thuis voelen bij de campus, opnieuw een economische motor voor de regio. Daarnaast worden ook onderwijsinstellingen geworven. Deze bedrijven en organisaties kunnen gehuisvest worden in de gerenoveerde kantoren en laboratoria van het voormalige Shell complex.

Werkgelegenheid stijgt met minimaal 1.000 banen

1. Bedrijven worden niet uitgeplaatst; herhuisvesting na realisatie van het project moet mogelijk zijn.
2. In elk project is de functie werken vertegenwoordigd. De mate waarin is afhankelijk van onderstaande.

Een kwantitatief en kwalitatief passend kantorenaanbod

3. We reduceren overaanbod in de Plaspoelpolder, die met name in dit gebied is geconcentreerd.
4. We spelen in op de behoefte van traditioneel naar nieuw type², faciliteren campus-gerelateerde kantoren.
5. Er is sprake van multi-tenant verhuur met voorzieningen voor kantoorgebruikers, zoals ontmoetingsruimtes, bedrijfsrestaurant, gezamenlijk gebruik van vergader- en symposia ruimten.

Handhaving of uitbreiding van feitelijke bedrijfsruimte

6. Er wordt zorggedragen dat er voldoende geschikte bedrijfsruimte blijft bestaan, zodat bestaande en toekomstige bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen blijven uitoefenen (denk hierbij aan RSCG en mogelijke uitbreiding / spin-offs).
7. Feitelijke en in gebruik zijnde bedrijfsruimte wordt niet onttrokken.

Onderwijs gericht op beroepsuitoefening is mogelijk passend binnen de campus

8. MBO, HBO, Universitair of commerciële opleidingen / instituten gericht op om-; bij- en herscholing past bij het gewenste campusmilieu; er is geen onder- of bovengrens qua meters.
9. Onderwijs is mogelijk aan de Lange Kleiweg (reeds in bestemmingsplan geregeld) en kan ook mogelijk worden gemaakt op de campus, passend bij de huidige faciliteiten.

Voorzieningen worden toegevoegd (en gemaximaliseerd) voor een prettig verblijfsklimaat en passend binnen de campus

10. Voorzieningen betreffen horeca-, maatschappelijke, culturele, leisure en commerciële voorzieningen.

² De behoefte aan kantoorruimte van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Als gevolg van o.a. meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppunt en campuslocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe.

11. Voorzieningen dragen bij aan de realisatie van een aantrekkelijke mix. Deze zijn een toevoeging voor de functies in het gebied en geen doel op zichzelf.
12. Horeca (ondersteunend en ten dienste van) is mogelijk t/m categorie 2.
13. Voor retail denken we aan enkele kleine gemakswinkels, liefst nabij het station. Meer retail willen we liever niet vanwege de nabije ligging stadscentrum Bogaard en het Omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland.
14. Voor Kessler Park geldt dat vooral nadruk ligt op voorzieningen die passend zijn bij het profiel van de campus en die de interactie tussen de gebruikers van de campus stimuleren. Denk daarbij aan voorzieningen voor de deeleconomie (auto's fietsen, scooters), kinderopvang, reparatieateliers en praktijkruimten voor artsen en zorgverleners.

Een evenredige balans van werken-wonen in het gebied

15. Ter verlevendiging van het gebied, het oplossen van het overaanbod van kantoorruimte, en de forse woningbouwopgave tot 2030, wordt wonen mogelijk gemaakt.
16. Naast wonen vormen kantoren, bedrijfsruimte en voorzieningen een aantrekkelijk aanbod van verblijfsfuncties voor verlevendiging van het gebied.
17. De functie werken blijft een substantieel onderdeel uitmaken van het gebied, ongeveer de helft.

Vertaling van gebiedsdoelstellingen naar projecten

18. Overwegende dat andere initiatiefnemers ook graag transformaties willen, maar nu nog niet aan tafel zitten, en van invloed zijn op kantorenvoorraad en mate van verkleuring voor 2030.
19. Om wonen mogelijk te maken is vanwege overlastcontouren maatwerk nodig in maatregelen en vergunningen van sommige bedrijven, in het bijzonder van het geothermie fliedlab op Kessler Park. Tussen de eigenaren van verschillende projecten loopt er een overleg om hiervoor een oplossingsrichting af te spreken.

2.3 De campus

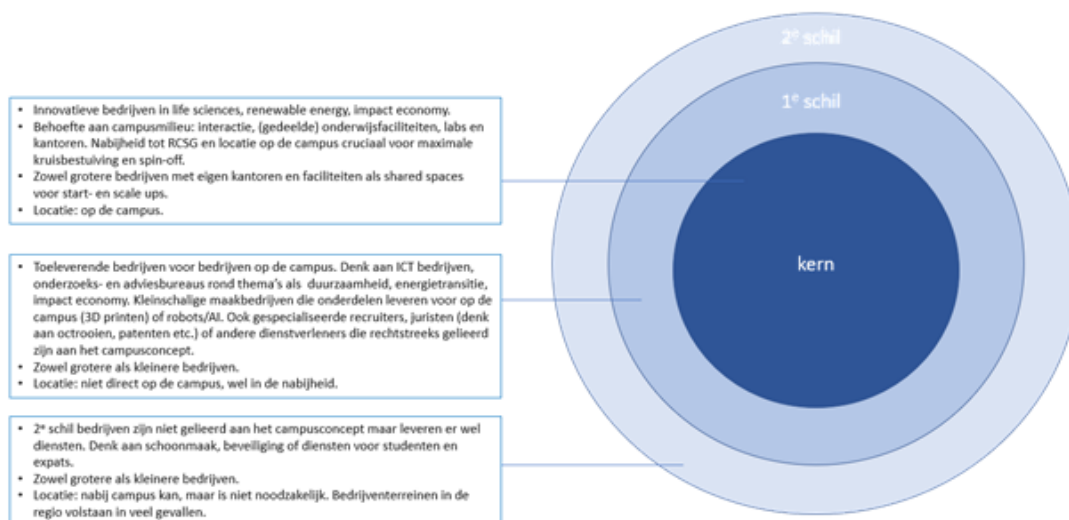
We ontwikkelen het Kessler Park tot een campus voor bedrijven die elkaar willen opzoeken om samen te werken. Voor de medewerkers wordt er een aantrekkelijke woon- en werkomgeving gerealiseerd.

Het Rijswijk Centre for Sustainable Geo-energy (RCSG) op het voormalig Shell-terrein Kessler Park heeft grote potentie voor de ontwikkeling van een duurzaam energiecluster op het gebied van geothermie en renewable energy. Bedrijven of organisaties actief in de sector geothermie & renewable energietransitie vestigen zich graag in de nabije omgeving. Verder ligt de focus op bedrijven in Health & Life Sciences, in 2019 is Eurofins Scientific met COVID-testen laboratoria gevestigd op de faciliteitencampus At The Park. Verder is At The Park een faciliteitencampus voor bedrijven met focus op het oplossen van maatschappelijke vraagstukken (impact economy). Nederland en de economie staan voor grote maatschappelijke uitdagingen. Innovatieve bedrijven zoeken, bedenken en realiseren hiervoor duurzame oplossingen met belangrijke impact. De uitdagingen vragen om samenwerkingen tussen kennisinstellingen, overheid en bedrijven. In directe nabijheid van Kessler Park is ook het European Patent Office (EPO) gevestigd. EPO is aanjager van een intellectueel eigendom ecosysteem en trekt andere innovatieve bedrijven aan. Er worden onderwijsinstellingen geplaatst en we jagen verdere samenwerkingen aan. Onderwijs in de nabijheid van de innovatielabs, praktijklocaties, en (MKB)werkplaatsen zijn een meerwaarde voor zowel onderwijs als de bedrijven die op een campus gevestigd zijn. Het gaat hierbij om zowel grote,

zelfstandige bedrijven als kleine bedrijven zoals startups en scale ups die interesse hebben in het delen van de faciliteiten die binnen At the Park ontwikkeld en aangeboden zullen worden. Juist de verschillende kenmerken (naar omvang, kennisniveau, ontwikkelstadium, sector en toepassing van technologie) van de bedrijven maakt dit als werklocatie interessant en wordt dit een broedplaats voor samenwerkingen. De faciliteiten zijn niet alleen bedoeld voor bedrijven die actief zijn in geo- en renewable energy en lifescience, maar ook voor andere innovatieve bedrijven in topsectoren die her verder willen samenwerken. Op die manier kunnen (technische) innovaties worden gecombineerd. Nederland en de economie staan voor grote maatschappelijke uitdagingen (impact economy) en innovatieve bedrijven zoeken, bedenken en realiseren oplossingen, ze versterken de economie met innovaties. De toepassing van geothermie groeit met grote sprongen, juist bedrijven in deze sector halen voordelen uit het vestigen in de buurt van andere bedrijven, het samenwerken en het gezamenlijk gebruiken van de faciliteiten. Dit past goed bij trend waarbij bedrijven met elkaar delen in plaats van alles zelf te bezitten.

De -nu nog- kantoren aan de Churchilllaan zullen deels veranderen in woningen. In de kantoor- en bedrijfsruimte die hier overblijft of na het verbouwen terugkomt, kunnen zich bedrijven vestigen uit verschillende sectoren. Het zal vooral gaan om relatief kleinschalige kantoren en bedrijfsruimte in een gemengd woon-werkgebied. De bedrijven moeten voor de Haagse Regio zorgen. De kantoren langs het spoor blijven en kunnen ook gebruikt worden voor onderwijs. Deze kantoren zijn aantrekkelijk voor zakelijke dienstverleners regionaal. Deze gebouwen zullen meerdere functies krijgen, omdat ze niet altijd aan 1 partij verhuurd zullen worden.

Het is belangrijk om het innovatie profiel van Kessler Park vast te houden en te versterken en om dit goed te communiceren naar de buitenwereld. De bedrijven die we willen aantrekken, zijn hieronder weergegeven in het schillenmodel. Het uitdragen van de specifieke capaciteiten van het open innovatie-ecosysteem Kessler Park zijn het 'campusmerk' en belangrijk voor het aantrekken van bedrijven, kennisinstellingen en talent.



Afbeelding: Schillenmodel STEC-rapport

Waar vroeger op Kessler Park innovaties werden gedaan voor het boren naar olie en gas, gaan nu bedrijven de energietransitie vormgeven met onderzoek en doorontwikkeling van geothermie, waterstof, zon, wind en andere wijze van duurzame energieproductie en opslagstechnieken. Projectontwikkelaars die in dit gebied vastgoed willen ontwikkelen, kunnen hier de energietransitie in de praktijk brengen. Ontwikkelaars hebben ambitieuze normen voor het regelen van de

energievraag in de toekomst en het aanbod. Dit passen zij toe door bijvoorbeeld zonnepanelen te plaatsen, voorzieningen voor elektrische deelauto's te plaatsen of andere bouwtechnieken te gebruiken. Het Rijswijk Center for Sustainable Geo-energy (RCSG) onderzoekt ook de mogelijkheid voor het aanleggen van een lokaal warmtenet gebaseerd op geothermie. Zodra er meerdere soortgelijke bedrijven zich bij elkaar vestigen, zullen er voordelen zijn voor de ontwikkeling van geothermie. Hierdoor zullen er duurzame energievoorzieningen gecreëerd worden. Omdat bedrijven zich in elkaars nabijheid vestigen zullen de verschillen groter worden. Bedrijven kunnen zich op de campus vestigen in combinatie met faciliteiten die ze in het Middengebied hebben, omdat daar meer ruimte is voor hallen voor onderzoek en productie.

2.4 Wonen

Rijswijk neemt deel aan de Verstedelijkingsalliantie, een samenwerkingsverband van acht gemeenten langs de spoorlijn Leiden-Dordrecht (met aftakking naar Zoetermeer), de provincie Zuid-Holland en de MRDH. De samenwerking is gefocust op de binnenstedelijke woon- en werkmilieus in Zuid-Holland. De vraag naar binnenstedelijk wonen en werken in deze gebieden is groot. Doel van de samenwerking is de ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties te versnellen, zodat vooral op de middellange termijn het aanbod van woningen op peil blijft. De totale plancapaciteit van de acht gemeenten is (inclusief de reeds opgeleverde woningen) ruim 230.000 woningen voor de periode 2018 t/m 2040. De woningen die Rijswijk wil toevoegen in Kessler Park vormen een deel van de bijdrage die Rijswijk kan leveren.

In het Kessler Park moeten betaalbare woningen komen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dat kunnen studenten en starters zijn, maar ook werkende jongeren en zelfs actieve senioren. Wat ze met elkaar gemeen hebben is dat het mensen zijn met een meer dynamische en creatieve leefstijl die goed passen in het gebied, waar veel te beleven is en waar ze gebruik maken van de aanwezige voorzieningen van de campus en het openbaar vervoer.

De huishoudensgroei voor Rijswijk en de regio zit de komende jaren vooral in de categorieën één- en tweepersoonshuishoudens, naast de groei in gezinshuishoudens. Veel starters op de woningmarkt behoren tot de categorie één- en tweepersoonshuishoudens. Ook de vraag naar middeldure huurappartementen is groot. Hierbij gaat het om woningzoekenden, waaronder starters, die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Dit laatste geldt ook voor woningzoekenden zonder vast contract. Ten slotte is er een grote vraag naar studentenhuisvesting. De studentensteden Delft en Den Haag kunnen de grote vraag niet bijbenen en hier ligt dus ook een kans voor Rijswijk.

Gezien de vraag op de woningmarkt en kijkend naar ligging en karakter van het gebied, zien wij dus kansen om in Kessler Park voor genoemde doelgroepen huizen te ontwikkelen. Het gaat hierbij vooral om kleinere appartementen met een betaalbare (middeldure) huur. Voor studenten zou het ook kunnen gaan om onzelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen. Om een ruim aanbod te creëren, zullen ook grotere appartementen ontwikkeld worden die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens met een wat hoger inkomen, bijvoorbeeld vitale senioren.

Het beleid om studentenhuisvesting te realiseren in het Kessler Park is door de raad in mei van dit jaar vastgesteld in de actualisatie van de woonvisie. Voor de ontwikkeling van studentenhuisvesting heeft Rijswijk op 21 december 2021 met gemeente Delft de Bestuursovereenkomst Studentenhuysvesting en Ecosysteem Campus en (Innovatie) Bedrijven ontwikkeling Delft – Rijswijk 2021 afgesloten. Hiermee leggen de gemeenten Delft en Rijswijk een samenwerking vast voor de

ontwikkeling van dit ecosysteem in de Plaspoelpolder, inclusief (tijdelijke) huisvesting voor uiteindelijk minimaal 500 studenten. Het toevoegen van studentenhuishuizing is essentieel voor de ontwikkeling van de campus en zorgt voor het aanbod waar regionaal veel vraag naar is. Vooruitlopend op de campusontwikkeling en om ervaring op te doen met studentenhuishuizing, is het Beleidskader tijdelijke studentenhuishuizing Plaspoelpolder opgesteld.

De gemeente wil niet dat er door de hele stad of Plaspoelpolder studentenwoningen worden geplaatst, maar dat ze in en rondom de campus van het Kessler Park komen.

Met het beleidskader voor studentenhuishuizing wordt vastgelegd aan welke voorwaarden een project moet voldoen om in aanmerking te komen om te tijdelijke studentenwoningen te bouwen op de Plaspoelpolder.

Onderstaand overzicht zien wij als een richtinggevend kader voor de ontwikkelingen in m2 GO.

Type	Grootte	%	doelgroep
Zelfstandige kamer / studio	< 30 m ²	30 – 40	Studenten, werkende jongeren
Micro appartement ³	40 – 50 m ²	15 – 20	Werkende jongeren, young professionals (middenhuur)
Klein appartement	50 – 80 m ²	30 – 40	Kleine huishoudens met midden inkomens
Middelgroot appartement	80 – 120 m ²	5 – 10	Kleine huishoudens met midden- en hogere inkomens

Tabel woningbouwprogramma

In het plangebied is er ruimte om de komende jaren in totaal ca. 2.100 woningen te realiseren. Deze zijn onder te verdelen in ca. 800 studio's voor studenten en ca. 1.300 appartementen voor de overige doelgroepen. Het merendeel bestaat uit de 600 studentenunits en 700 appartementen die Kadans Science Partner wil bouwen. De exacte aantallen en precieze onderverdeling volgen uit de concrete plannen die de verschillende projectontwikkelaars uitwerken op basis van het ontwikkeldkader. Bij die uitwerking willen we inspelen op de vraag uit de markt, ook als die verandert. Flexibiliteit zorgt ervoor dat het programma aansluit bij de woningbehoefte, ook als we een aantal jaren verder zijn. Met dit programma voegen we een substantieel aantal middeldure huurwoningen en studentenwoningen toe en leveren we daarmee een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort en de enorme leegstand in dit gebied.

2.5 Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie

Groen is een belangrijke kwaliteit van Rijswijk. De campus wordt een groene campus, zoals het in de oorspronkelijke betekenis van het woord campus (veld) is bedoeld. Op dit moment is het gebied voornamelijk gemaakt voor de mens en biedt het maar beperkte ruimte voor de natuur, terwijl die natuur wel onderdeel is van de Plaspoelpolder. Veel dieren en planten voelen zich er thuis en hebben zich al aangepast. In de buitenruimte ligt de nadruk nu op bestrating voor verkeer en parkeren. In het ruimtelijk kader (zie paragraaf 2.1) staat dat die buiten ruimte juist zal vergroenen.

Tegelijkertijd krijgt het Kessler Park een stedelijk werk-woonmilieu met hoge dichtheden. Dat moet zich gaan vertalen in bouwen voor de mens en tegelijkertijd ruimte bieden voor planten en dieren. Om een groene kwaliteit te krijgen, zal veel aandacht moeten zijn voor groen, ook aan en op de gebouwen. Denk bijvoorbeeld aan neststenen, groene en bruine daken, groene gevels etcetera. Om hittestress tegen te gaan, het gebied te verfraaien en stadsnatuur (biodiversiteit) te vergroten, investeren we in de ontwikkeling van groen in het gebied. Ook gezondheid en veiligheid spelen hierbij een rol. Er komen meer parken, perken en bomen. De ontwikkelaars moeten natuur-inclusief

³ Micro appartementen worden gerealiseerd als middenhuur of als goedkope koop.

gaan bouwen en passen in gebouwen en buitenruimten de principes van de 5-V's toe. De 5-V's staat voor: verblijfplaatsen, voedsel, veiligheid, verbinding en variatie ten behoeve van de stadsnatuur.

Straatwerk wordt klimaatbestending ingericht. Het water blijft langs het spoor lopen en waterberging en afkoppelen van hemelwater zijn aandachtspunten bij de uitwerking van de concrete plannen.

Ook de nieuwe gebouwen zelf worden waar mogelijk groener, met groene daken en gevels. Voor op de kop van het Kessler Veld is een idee bedacht voor een opvallend groen gebouw met verspringende groene terrassen en groene daken.

2.6 Verkeer en parkeren/mobiliteit

Het mobiliteitssysteem in Rijswijk staat onder druk. Dit geldt niet alleen voor de wegen rondom de Plaspoelpolder en het Kessler Park, maar voor de wegen in vrijwel de hele regio. Niets doen is geen optie, want dit leidt tot verdere negatieve invloed op de leefbaarheid. Er zal op een andere manier met mobiliteit moeten worden omgegaan.

Op 21 december 2021 is het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 door de raad vastgesteld.

Uitgangspunten zijn dat we kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak en gebiedsontwikkelingen inzetten als vliegwiel voor de mobiliteitstransitie. Zo passen we het zogenaamde STOMP-principe toe middels het 'omgekeerd ontwerpen'. De gebiedsontwikkeling Kessler Park en omgeving, perfect gelegen nabij treinstation en andere openbaar vervoerhaltes biedt een uitstekende kans om hier de mobiliteitssprong te maken. Steeds meer mensen kiezen ervoor niet afhankelijk te zijn van de auto en kiezen bewust voor een aantrekkelijke en veilige leefomgeving in plaats van een auto voor de deur. Studenten die in het gebied gaan wonen hebben een OV-kaart zullen vaak gebruik maken van de trein. De opwaardering van het treinnetwerk naar Citysprinter-kwaliteit vergroot deze kansen en maakt het mogelijk om te verdichten tot een stedelijk woonmilieu, zonder dat dit een verdere druk op het wegennet legt. Om dit succesvol te laten zijn, gelden wel een aantal randvoorwaarden:

- Woningen bouwen voor doelgroepen die open staan voor alternatieven voor de auto;
- Routes naar station voor voet en fiets verbeteren;
- Uitstekende stallingsvoorzieningen voor fietsen bij nieuwe woningen realiseren;
- Creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied;
- Herzien van de verkeersstructuur: liefst alleen bestemmingsverkeer in het gebied;
- Bestaande knelpunten hoofdwegen (Volmerlaan-Kessler Park-Treubstraat) aanpakken;
- Geen uitbreiding parkeren en instellen van een maximum parkeernorm;
- Aanbod van deelmobiliteit.

Voor de huidige situatie en voor de toekomstige situatie is op basis van kengetallen berekend wat de verkeersstromen zullen zijn. Daarbij is geen rekening gehouden met leegstand in het huidige of toekomstige programma van bedrijven, kantoren en woningen. Op basis hiervan verwachten we een afname van het aantal ritten per dag met 20%. Naast een effect op het aantal autoverplaatsingen per dag, heeft het toevoegen van woningen aan Kessler Park ook een positief effect op de spreiding van het verkeer over de dag en over de richtingen. Minder autoverkeer van en naar het Kessler Park heeft zo een gunstig effect op het kruispunt Sir Winston Churchillaan-Volmerlaan-Huis te Landelaan. Door de groei van het autoverkeer zijn er voor dit kruispunt wel nog steeds aanvullende maatregelen nodig om te voorkomen dat het richting 2030 verder overbelast raakt.

Autobewegingen beperken door gelijkblijvend aantal parkeerplaatsen

Eerder is aangegeven dat de Rijswijkse wegen niet zwaarder belast moeten worden. Dit is mogelijk door het aantal parkeerplaatsen in het gebied gelijk te laten blijven of zelfs op termijn af te laten nemen. Er zal een maximum parkeernorm worden toegepast, waardoor ontwikkelaars minder parkeerplaatsen mogen aanleggen dan de norm, maar niet meer parkeerplaatsen mogen aanleggen. Deze norm wordt vastgesteld aan de hand van de waargenomen autobezit van Rijswijkse huishoudens die wonen in vergelijkbare appartementen. De vigerende parkeernormen zijn te hoog en staan niet in verhouding met de te verwachten autobezit in dit gebied. Ook wordt er bij deze norm geen onderscheid gemaakt in grondgebonden woningen en appartementen.

De andere normen zijn de Havenkwartiernormen. In deze norm is gemiddeld 33% minder mobiliteit opgenomen, doordat het NS-station in de buurt ligt. Dit resulteert in de volgende parkeernormen:

Type woning	Grootte per woning (gbo)	P-norm Havenkwartier	Mobiliteitskorting	Parkeernorm Kessler Park, maximaal	Aantal woningen, indicatief	Parkeervraag bewoners (pp/afgerond)
Zelfstandige kamer	30 m2	0,3	33%	0,2	741	148
Micro appartement	40-50 m2	0,4	25%	0,3	437	131
Klein appartement	50-80 m2	0,6	33%	0,4	779	312
Middelgroot appartement	80-120 m2	0,8	38%	0,5	152	76
Totalen					2109	667

Bij het toepassen van bovenstaande “parkeernorm Kessler Park, maximaal” neemt het aantal parkeerplaatsen in het gebied niet verder toe.

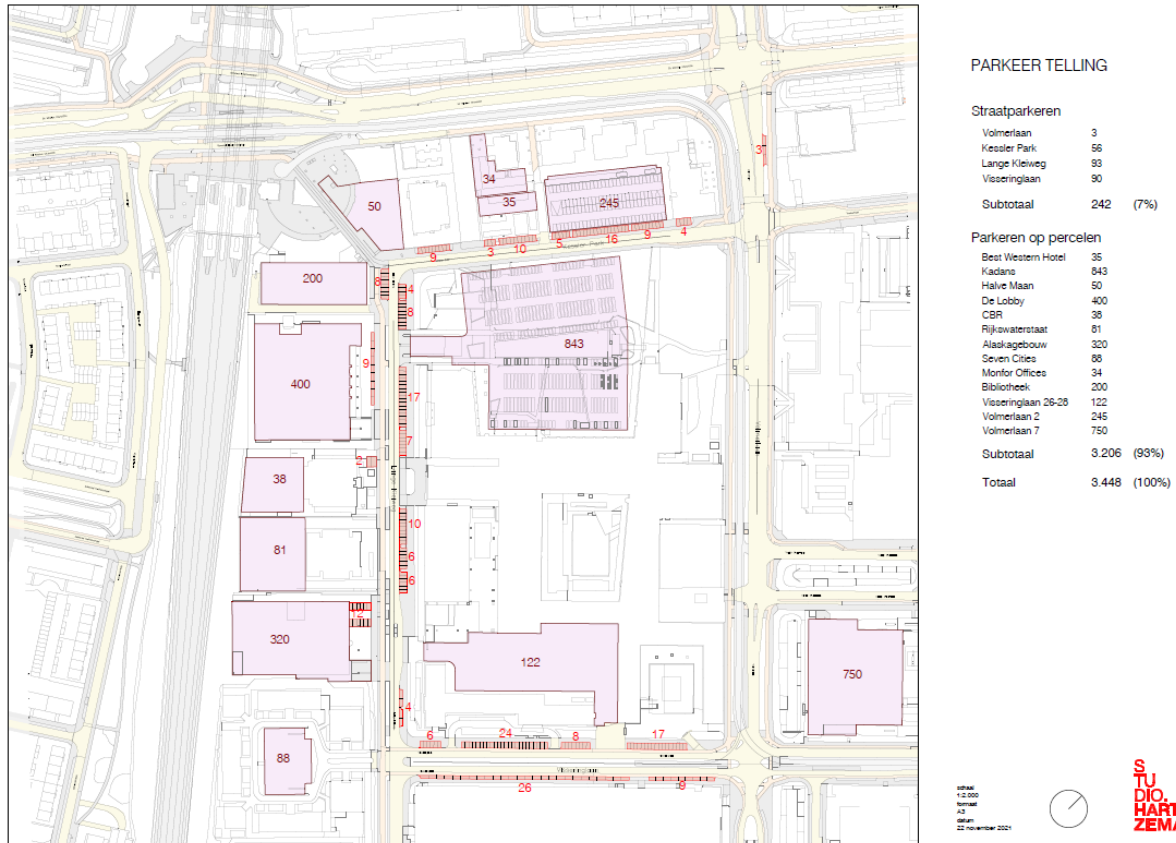
Gebruik van parkeerplaatsen op maaiveld verschuiven naar gebouwde voorzieningen

In het Kessler Park zijn nu 2.698 parkeerplaatsen, waarvan 242 in de openbare ruimte. We willen op termijn minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waardoor er meer groen en een fijner verblijfsklimaat ontstaat. Dat kan alleen wanneer we een alternatief kunnen bieden aan parkeerders die op dit moment gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, op het maaiveld. Het is immers van belang dat huidige en toekomstige voorzieningen goed bereikbaar blijven voor hun bezoekers. Wij onderzoeken daarom of private parkeergarages toegankelijk gemaakt kunnen worden voor bezoekers aan het gebied. Daarvoor is studie en overleg met de eigenaren nodig. Zo is Kadans bereid om te onderzoeken of de grote centraal gelegen parkeergarage onder het Kessler Veld deels openbaar toegankelijk kan worden. Daarmee ontstaat een aantrekkelijk alternatief voor een deel van de parkeergelegenheden op het maaiveld, langs de openbare weg. Herinrichting en vergroening van de openbare ruimte is alleen mogelijk als er ergens anders voldoende parkeerplaatsen zijn. Er zullen overigens altijd parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn, omdat voor bezoekers van sommige functies het parkeren in een parkeergarage niet mogelijk is. Zo is de verwachting dat langs de straat Kessler Park ruimte zal blijven om aan één zijde te parkeren. Ook langs de Lange Kleiweg blijft ruimte om langs één zijde van de weg te parkeren.

Parkeerregulering is noodzakelijk om gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen te stimuleren

Vooruitlopend op deze strategie gaan we het parkeren in dit gebied proactief reguleren. Het reeds bestaande betaald parkeren gebied willen we uitbreiden met de Lange Kleiweg en de Visseringlaan,

voor zover deze straten in het ontwikkelgebied liggen. Toekomstige bewoners en andere vaste gebruikers worden uitgesloten van parkeervergunningen. Alleen zo kunnen we ervoor zorgen dat parkeervoorzieningen in het gebied gebruikt worden waarvoor ze zijn bedoeld. Daarnaast voorkomen we zo dat functies onbereikbaar worden, voor zover deze voor hun functioneren afhankelijk zijn van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Afbeelding: telling parkeerplaatsen

2.7 Het station

Het station is de grootste mobiliteitshub van Rijswijk. Hier komen alle vervoersmodaliteiten bij elkaar en vormt het kloppend vervoershart van Rijswijk. De plek is cruciaal voor de bereikbaarheid van de hele stad in het algemeen en de grote gebiedsontwikkelingen in het bijzonder, zoals Bogaard Stadscentrum, Havenkwartier en Rijswijk Buiten. De ontwikkeling van het station en omgeving is daarmee een kritieke succesfactor bij het behalen van de gebiedsambities zoals deze ook zijn geformuleerd voor het Kesslerpark. Duizenden nieuwe bewoners, medewerkers en bezoekers zullen gebruik maken van het station en een voortvarende ontwikkeling met de partners NS, ProRail en MRDH is daarom van het grootste belang.

Het openbaar vervoer in het algemeen en de trein in het bijzonder zijn onmisbaar voor de mensen die in Kessler Park werken en wonen. Omdat we autobezit en autogebruik niet alle ruimte kunnen, maar ook niet willen geven, zijn ze aangewezen op goed openbaar vervoer. Het is daarom belangrijk om het openbaar vervoergebruik maximaal te faciliteren. Dat betekent dat we gaan zorgen voor een

aantrekkelijke stationsomgeving met een dito station en OV-haltes en hoogwaardig openbaar vervoer met hoge frequenties.

Als eerste stap verbinden we Kessler Park beter met het station door de Lange Kleiweg en de straat Kessler Park zo in te richten dat die een aantrekkelijke route vormen voor voetgangers en fietsers. Daarvan profiteert niet alleen het Kessler Park, maar ook Pasgeld en Rijswijk Buiten via de Lange Kleiweg en het Havenkwartier via de straat Kessler Park. De mobiliteitsvisie ligt ten grondslag aan deze ingrepen, want hiermee wordt het station beter bereikbaar voor fietsers. Voor de Lange Kleiweg loopt momenteel een uitvraag om te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn voor de korte, middellange en lange termijn. Daarbij kijken we dus ook naar het laatste stuk in het Kessler Park, tussen Visseringlaan en bibliotheek.



Afbeelding: wandelen, fietsen, OV en voorzieningen Lange Kleiweg

De routes Lange Kleiweg en Kessler Park komen bij elkaar ter hoogte van de bibliotheek. De doorgang naar het station maken we beter zichtbaar en aantrekkelijker door de openbare ruimte hier opnieuw in te richten en ook ruimte te zoeken voor extra stallingsruimte.

Aansluitend moet ook het Eisenhowerplein worden aangepakt, samen met vervoerbedrijven en ondernemers. Het college heeft in november besloten een "Handelingsperspectief" op te stellen samen met MRDH en de ov- en spoorpartijen, om te onderzoeken op welke manieren de gewenste kwaliteitsverbetering van station Rijswijk aan het Generaal Eisenhowerplein bereikt kan worden.

Tot slot loopt op 1-1-2025 het huurcontract af van de bibliotheek, die overigens al eind 2022 naar een nieuwe locatie verhuist. De gemeente is in gesprek met de eigenaar over toekomstige

ontwikkelingen op deze locatie, pal naast het station. We onderzoeken of het mogelijk is deze kans te benutten en de kwaliteitsimpuls van de stationsomgeving in de tijd naar voren te halen.

2.8 Milieu

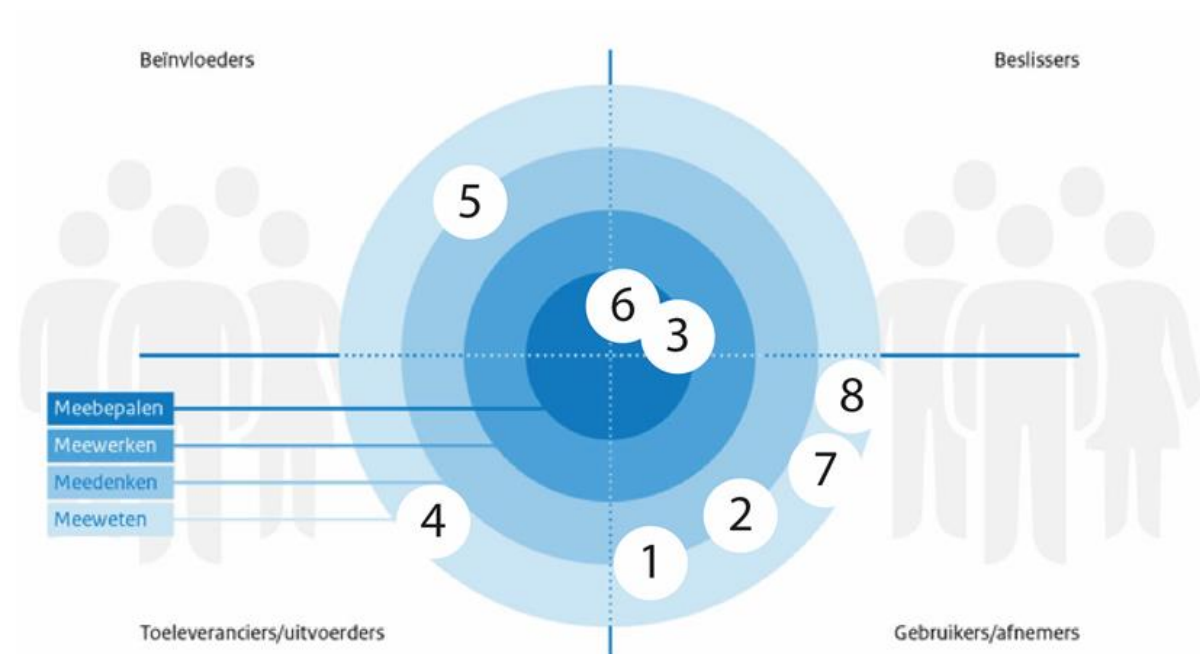
Er worden uiteindelijk, in diverse fasen, meer dan 2000 woningen gerealiseerd in het projectgebied. Daarom is sprake van een m.e.r. beoordelingsplicht om de milieugevolgen van de gehele ontwikkeling in beeld te brengen. Met deze beoordeling worden ook aandachtspunten gesignaleerd die initiatiefnemers mee moeten nemen in de planvorming.

Uit het eerste concept van 9 november 2021 volgt dat voor de meeste milieuonderwerpen geen negatieve milieueffecten worden verwacht. De overige milieueffecten zijn naar verwachting te verminderen door middel van maatregelen. Een aandachtspunt is de geluidsbelasting en er is nog een beoordeling nodig voor het aspect milieuzonering.

Het is de verwachting dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu zijn die het opstellen van een MER noodzakelijk maken. Echter dit betreft een concept conclusie, die vooruitloopt op de beoordeling van geluid en milieuzonering. De m.e.r. beoordeling wordt op de hierboven genoemde punten verder uitgewerkt.

2.9 Participatie en communicatie

Middels een stakeholderanalyse zijn de betrokken stakeholders geïnventariseerd, zie afbeelding hieronder. Vervolgens is er een participatievoorstel en communicatieplan geschreven en is er in 2020 gestart met het participatie- en communicatietraject.



Stakeholdergroep	Rol	Participatieniveau	Invloed
1. Ondernemers	Gebruiker/afnemers	Meeweten-Meedenken	Gemiddeld
2. Bewoners/Omwonenden etc.	Gebruiker/afnemers	Meeweten-Meedenken	Gemiddeld
3. Eigenaren/ontwikkelaars h	Beslisser	Meebepalen	Hoog
4. Bouwers (ontwikkelaars en aannemers)	Toeleverancier/uitvoerder	Meeweten	Laag
5. Belangengroepen BBR, IPP	Beïnvloeder	Meeweten-Meedenken	Gemiddeld
6. De gemeente College van B&W en Gemeenteraad	Beslisser	Meebepalen	Hoog
7. Bezoekers Kessler Park O	Gebruiker/afnemer	Meeweten	Laag
8. Passanten / weggebruikers P	Gebruikers/afnemer	Meeweten	Laag

Het afgelopen jaar, 2021, is er vaart gemaakt in dit traject. Op 15 maart 2021 is er een ‘benen op tafel’ overleg met de gemeenteraad georganiseerd. De raad vroeg toen om een ontwikkelkader, zodat de ontwikkelingen gecoördineerd kunnen plaatsvinden. De opdracht is ook om het stationsgebied moet ook in de ontwikkeling worden meegenomen, omdat de gemeente een andere manier van vervoeren aanmoedigt. Het gebied moet ook een duidelijke inhoudelijk signatuur krijgen, waarbij groen belangrijk is en het woonmilieu in relatie moet staan met de omgeving.

Op 12 en 19 april en 17 mei 2021 zijn er twee participatiebijeenkomsten georganiseerd voor eigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, huurders, bewoners en belangengroepen van Kessler Park en omgeving. Dit heeft de volgende input opgeleverd:

- Het Kessler Park moet groener worden
- Meer aandacht voor openbare parkeergelegenheid voor ondernemers
- Zorgen over het mogelijk toenemen van autoverkeer
- Zorgen over het effect van hoogbouw op bezonning en wind
- De deelnemers willen geïnformeerd worden over en betrokken bij de planontwikkeling

Op 17 mei is er een vervolgbijeenkomst geweest, waarbij is teruggekoppeld en toegelicht hoe deze input verder wordt verwerkt in het proces. De vragen van de participatiebijeenkomsten en het voorstel van de gemeente v zijn vastgelegd in een Nota van beantwoording, zie bijlage.

Sinds de start van het traject kon er gebruik worden gemaakt van het wekelijkse digitale inloopspreekuur. Vanaf dit najaar is dit vervangen door een maandelijks inloopspreekuur waar de projectmanager en omgevingsmanager van de gemeente bij aanwezig zijn om in een informele setting vragen te beantwoorden. Het maandelijks inloopspreekuur wordt een laagdrempelige bijeenkomst voor belanghebbenden die betrokken willen worden bij de plannen.

Middels de projectwebsite; [Kessler Park en omgeving | Gemeente Rijswijk](#), worden de meest recente stukken beschikbaar gesteld en de omgeving op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen.

3 Besluitvorming en beleid

Per thema hebben we kort de situatie van Kessler Park beschreven en welke keuzes wij concreet voorstellen. Daarbij gaan we uit van eerdere besluitvorming en vastgesteld beleid, wat we niet in dit ontwikkeldkader Kessler Park zullen herhalen. In dit hoofdstuk benoemen we kort de besluitenhistorie en de belangrijkste onderwerpen die (mede) bepalen hoe dit ontwikkeldkader is ingericht

3.1 Besluitenhistorie

Datum	Document	Wie	Relatie tot ontwikkeldkader
Sept 2016	Stadsvisie Rijswijk 2030	Raad	"Transformatie van de Plaspoelpolder naar een aantrekkelijk toekomstbestendig werk-, woon- en verblijfsgebied Omvormen van het station tot een hoogwaardig OV-knooppunt met een intercity station. Inrichten van het stationsgebied tot een aantrekkelijke omgeving met meer bedrijvigheid, groen en kleinschalige ontmoetingsplekken. Meer groen in de Plaspoelpolder en wonen aan de randen van het bedrijventerrein. Ruimte voor innovatief stedelijk wonen."
Feb 2017	Toekomstvisie Plaspoelpolder	Raad	"Een aantrekkelijke mix van verblijffuncties: werken, leren, ontspannen en wonen. Bedrijvigheid gaat hand in hand met onderwijs. Goede ontsluitingsstructuur met optimale verkeersveiligheid en adequaat parkeerbeleid. Wonen kan bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit, maar wel in de juiste opzet. Hoe dicht bij het station, hoe meer mogelijkheden er zijn voor hogere dichtheden (hoogstedelijk) en publieksgerichte functies zoals kantoren, leisure en horeca."
Juli 2018	IB 18 055		RIB onderwerp: Voortgang onderzoek toekomstmogelijkheden Kesslerpark "In de aanloop naar het vinden van een nieuwe bestemming voor kantoorlocatie Kessler Park in Rijswijk hebben Shell, de gemeente Rijswijk, de MRDH, provincie Zuid-Holland en de gemeente Den Haag een voorlopig concept gevonden. De partijen hebben onderzocht welke duurzame invullingen mogelijk zijn voor het terrein van 70.000 m2. De voorkeur van de partijen is om het Kessler Park te ontwikkelen tot een bruisende locatie gericht op economische bedrijvigheid waar technische innovatie, onderzoek en onderwijs samenkomen. Het kan een plek worden waar volwassen bedrijven, scale-ups en kennisinstellingen met elkaar samenwerken. De locatie en omgeving moeten de mensen die hier werken en verblijven faciliteren en ondersteunen. Voor een succesvolle ontwikkeling is het belangrijk de kansen voor verdere verstedelijking van deze locatie te benutten in samenhang met de regionale behoefte aan bedrijfshuisvesting

			en passende woonmilieus, bijvoorbeeld voor studenten en starters.”
Sept 2019	Addendum op Toekomstvisie Plaspoeppolder	Raad	“Passend in het gebiedsprofiel ‘Verblijven met een topontsluiting’ en in samenhang met de campusontwikkeling op het Kesslerpark is daarnaast op termijn functiemenging met verblijfsvormen op pandniveau mogelijk in de kantorenstrook langs het spoor of op andere kantoorlocaties. Functiemenging in deze is mogelijk wanneer dit ook hier ondergeschikt is en de economische en ruimtelijke structuur versterkt. Daarnaast dient functiemenging met verblijfsvormen op een kantoorlocatie geen hinder te geven aan omliggende bedrijven, waaronder die gevestigd zijn op het Kesslerpark en in de huidige Broodfabriek aan de Volmerlaan.”
Mei 2021	Concept bouwstenen ontwikkeldkader	College	Presentatie aan Raad over uitgangspunten en ‘bouwblokken’ gebiedsontwikkeling
Mei 2021	Actualisatie Woonvisie ‘Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk’	Raad	“het Kesslerpark transformeren we naar een gemixt woon-werk[1]gebied, met het idee van een campusontwikkeling met ruimte voor stu[1]denten. We willen onderzoeken of en hoe studenten als specifieke doelgroep een toegevoegde waarde kunnen hebben op bepaalde locaties. Hierbij denken we met name aan het transformatiegebied Kesslerpark. Er is in de regio grote vraag naar studentenhuysvesting en gelet op de gunstige ligging ten opzichte van de grote onderwijs[1]instellingen is Rijswijk een geschikte locatie. Studenten zorgen voor dynamiek in de stad en het is mogelijk ook een gewenste doelgroep om voor de stad te behouden als ze zijn afgestudeerd.”
November 2021	Bestuursovereenkomst Studentenhuisvesting en Ecosysteem Campus en (Innovatie)Bedrijven ontwikkeling Delft – Rijswijk 2021 collegebesluit	college	RIB 21.087811 over dit onderwerp: “Delft ziet zich geconfronteerd met een oplopend tekort aan studentenwoningen. Vandaar dat de wethouder Wonen van de gemeente Delft aangrenzende gemeenten zoals Rijswijk heeft gevraagd om bij te springen in de opgave van het toevoegen van studentenhuisvesting.”(....) “Binnen de campusontwikkeling in Kessler Park is studentenhuisvesting prima in te passen en dit is ook conform de Actualisatie van de Woonvisie (mei 2021).”
Dec 2021	Concept Ontwikkeldkader	College	

3.2 De grondslag: De Toekomstvisie Plaspoelpolder

Dit ontwikkelkader volgt op en uit eerdere besluiten van de raad.

Op 7 februari 2017 is de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld. In de toekomstvisie staat een duidelijk beeld van de ambitie van gemeente Rijswijk en voor de gebiedsaanpak in de Plaspoelpolder zijn zes speerpunten geformuleerd:

1. Volwaardig onderdeel van Rijswijk
2. Sterk verblijfsklimaat
3. Werkgelegenheid en onderwijs
4. Groen en duurzaam
5. Specifieke kwaliteiten en milieus versterken
6. Benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting

De toekomstvisie is in 2019 geactualiseerd met een Addendum die op 24 september 2019 is vastgesteld. Door actuele marktontwikkelingen, waaronder het vertrek van Shell uit Kessler Park en de gewijzigde vraag naar kantoren, bedrijfsruimte en woningen, zijn een aantal wijzigingen en aanscherpingen vastgesteld. Het addendum is een toevoeging op de Toekomstvisie Plaspoelpolder, de ambitie en focus op; het bereiken van een 24/7 verblijfsklimaat en daarmee een goed vestigingsklimaat van de Plaspoelpolder, zijn ongewijzigd gebleven.

Een belangrijke toevoeging in het Addendum is om op meer locaties een combinatie van functies toe te staan, waaronder wonen. Er is een nieuwe gebiedsindeling gemaakt, waarbij ieder deelgebied zijn eigen profiel kent met toegestane functies. Bovendien is er met het addendum de wens voor een campusmilieu op het Kessler Park en een duidelijke definitie van werken, hotel, flexwonen en wonen toegevoegd. Deze aanpassingen waren wenselijk om verschillende redenen. Ten eerste helpen de aanpassingen om het aantal leegstaande kantoren terug te dringen. Ten tweede bieden deze toevoegingen de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de enorme vraag naar woningen in de regio. Daarbij draagt het combineren van functies bij aan een 24/7 verblijfsklimaat en daarmee zullen meer bedrijven zich willen vestigen in de Plaspoelpolder. En tot slot zijn de economische omstandigheden goed, zodat de Plaspoelpolder snel kan worden opgeknapt.

Naar aanleiding hiervan is een Uitvoeringsagenda 2020-2023 opgesteld. Dit is de leidraad voor acties om te komen tot de resultaten en doelstellingen die in de toekomstvisie staan. De Uitvoeringsagenda is opgesteld vanuit de behoeften en wensen van de inwoners en ondernemers in de Plaspoelpolder. Er zijn projecten en middelen bedacht om de visie voor het gebied te behalen.

Op 24 september 2019 is het Addendum vastgesteld door de gemeenteraad. In het Addendum staat dat het Kessler Park een gemengd werkgebied is 'verblijven met een topontsluiting'.

Het Addendum maakt wonen mogelijk in de Bordewijkzone, de Broodfabriek en omgeving en de zone Churchilllaan. Het Havengebied en daarna Kessler Park/Churchilllaan worden als eerste uitgevoerd.

3.3 Provincie

De herontwikkeling van Kessler Park moet voldoen aan de provinciale regels. De regels waar hierbij aan gedacht moet worden, zijn regels voor kantoren (artikel 6.11) en de provinciale regels voor

bedrijventerrein (zie paragraaf 3.4). Ook moet elke planontwikkeling voldoen aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit en stedelijke ontwikkeling (respectievelijk artikelen 6.9 en 6.10).

Uiteindelijk moeten er een gemengd werkgebied ontstaan. Hiervoor moeten milieucategorieën worden verlaagd en de bestemming 'Bedrijventerrein' worden gewijzigd voor een groot gedeelte van het plangebied. Ook de bestemming 'Kantoor' moet worden gewijzigd. Hiermee wordt er ruimte geboden aan de herontwikkeling. Er worden, hier ook in overleg, op Kessler Park en omstreken in principe geen nieuwe kantoren bijgebouwd maar die worden juist fors verminderd.

3.4 Compensatieplan / Woon Werk-akkoord light

In het provinciale Omgevingsbeleid voor bedrijventerreinen (artikel 6.12) staat dat er verantwoord moet worden of er een compensatie is voor het verlies van bedrijventerrein, als er een gehele of gedeeltelijke transformatie gaat plaatsvinden.

Voor de gewenste herontwikkeling van delen van het bedrijventerrein Plaspoelpolder heeft de gemeente Rijswijk in november 2020 het compensatieplan "nieuwe werkmilieus voor een nieuwe economie" opgesteld. Hierin wordt het toekomstbeeld van Rijswijk weergegeven voor het bedrijventerrein en de compensatie. De volgende compensatiemaatregelen zijn hierin opgenomen; het beter benutten van bedrijventerreinen (o.a. het middengebied Plaspoelpolder), realisatie van functiemenging (wonen en werken in o.a. Kessler Park) en het uitgeven van nieuwe terreinen (o.a. het bedrijventerrein 't Haantje).

Het compensatieplan wordt nog beoordeeld door de provincie Zuid-Holland. MRDH heeft het plan goedgekeurd. Vooruitlopend daarop worden de compenserende maatregelen onderzocht en wordt er een procesaanpak gemaakt, zodat de compenserende maatregelen daadwerkelijk toegepast kunnen worden.

Naast het compensatieplan is op 30 maart 2021 het Bestuurlijk Woon-werkakkoord-light getekend, tussen de vier gemeentes Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en de provincie Zuid-Holland. Het woon-werkakkoord heeft tot doel om de woningbouw zo snel mogelijk in gang te zetten. Tegelijkertijd wordt ervoor gezorgd dat er voldoende ruimte is in de Haagse regio voor andere bedrijven op korte en lange termijn. Het college stelt de volledige versie van het Woon-werkakkoord vast in december of januari.

3.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Rijswijk werkt aan een beleid over energietransitie. Het beleid over het verduurzamen van de warmte in de gebouwde omgeving is beschreven in het Basisdocument Energietransitie (vastgesteld in maart 2020) en in de concept Transitievisie Warmte.

Voor Kessler Park betekent dit de volgende uitgangspunten:

- Warmte: de gemeente gaat sturen op het gebruik van de ondergrond voor WKO-systemen. Op dit moment is het RCSG doende een WKO-testopstelling te realiseren voor onderzoeksdoeleinden. De vergunningverlening loopt al.
- Elektriciteit: zorg dat daken en grote parkeerplaatsen volledig worden benut voor zonnepanelen.

- Mobiliteit: maak fietsgebruik aantrekkelijker, moedig deelauto's en elektrische scooters aan en zorg voor oplaadpunten voor elektrische auto's

Voor de warmtetransitie gelden de volgende uitgangspunten:

- Transitie tegen de laagste maatschappelijke kosten, energie blijft betaalbaar.
- Kiezen voor bewezen maatregelen zoals isoleren en energie besparen.
- Alleen kiezen voor alternatieve warmtebronnen als deze leiden tot een duidelijke CO2-reductie.
- Aardgasvrij in 2050 en 95% CO2-emissie reductie t.o.v. 1990 zijn meer dan voldoende uitdaging.

De concept Transitievisie Warmte geeft inzicht in het doel van de gemeente Rijswijk om in 2050 minder fossiele brandstoffen te gebruiken voor het verwarmen van gebouwen. De hoofdlijnen zijn:

- Inzetten op het verkleinen van de warmtevraag;
- Lokale initiatieven stimuleren en faciliteren;
- Betaalbaarheid;
- Stap voor stap, samen.

Ontwikkelaars en bedrijven zullen in hun plannen duidelijk moeten aangeven hoe zij een duurzame oplossing gaan gebruiken met een individueel of collectieve WKO-systeem of andere innovatieve vormen van warmte-koude systemen. Dit betekent wel dat de druk op de ondergrond zal toenemen en om hierop in te spelen is nog nieuw. Afstemming en samenwerking is nodig om WKO-systemen of andere ondergrondse systemen goed te laten functioneren. De gemeente zal daarom voor het Kessler Park een bodemenergieplan opstellen, zoals ook voor In de Bogaard is gedaan.

Voor het verduurzamen van de opwekking van elektriciteit is weinig beleid. De raad heeft in juni 2021 aangegeven dat er geen ruimte is voor windenergie, maar wel voor zonnepanelen. In 2030 moet 40% van de geschikte daken en parkeerplaatsen benut worden voor zonnepanelen. Het concrete lijstje is:

- Stimuleer het beperken van het gebruik van elektriciteit en gas
- Daken en grote parkeerplaatsen volledig benutten voor opwekken van duurzame opgewekte elektriciteit
- Leg fietsvriendelijke fietspaden aan en stimuleer het creëren van meer fietsenstallingen en fietsregelingen en OV-vergoedingen
- Moedig deel auto's en elektrische scooters aan en creëer daar plekken voor
- Zorg voor oplaadpunten voor elektrische auto's

4 Uitvoering

Dit ontwikkeldkader geeft de richting aan waar we met Kessler Park naar toe willen. De gemeente maakt gebruik van private partijen die de plannen gaan realiseren. Om de stap naar uitvoering te kunnen zetten, moeten nog zaken worden uitgezocht en geregeld. Daarvoor wordt een uitvoeringsdocument gemaakt. In dit hoofdstuk noemen we alleen beknopt de stappen hiervoor.

4.1 Proces Vervolgstappen

1. Er is een Ontwikkeldkader geschreven voor Kessler Park en omgeving in de vorm van een document zonder veel bijlagen.
2. Het Ontwikkeldkader wordt uitgewerkt naar een toetsingskader, bijvoorbeeld een soort kavelpaspoort. In het toetsingskader wordt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld, waaraan ontwerpen getoetst kunnen worden en planontwikkelingen kunnen worden uitgewerkt door de private partijen. Daarbij moet een bestemmingsplanprocedure of vergelijkbare procedure onder de Omgevingswet worden gevolgd, waaraan de gemeente alleen meewerkt als wordt voldaan aan het toetsingskader.
3. Na het opstellen van het Ontwikkeldkader verwachten we van drie ontwikkelaars concrete initiatieven voor hun gebied. Dit moet goed georganiseerd worden door de organisatie. We verwachten dat er op korte termijn al personeel moet worden aangenomen of extern moet worden ingehuurd.
4. Er zijn drie plannen voor verbouw en transformatie in voorbereiding die passen binnen dit Ontwikkeldkader. Het gaat om de volgende plannen:
 - Het voormalige Avaya gebouw boven het station (transformatie van kantoren naar hotel en woningen door Dutch Real Estate Investment Group)
 - Vier kantoortorens op de hoek Churchilllaan-Volmerlaan (transformatie van kantoren naar 255 appartementen door de Bouwhuis Groep op basis van hun Edelwonen concept. Er blijft overigens nog ruim 4.000 m2 in gebruik als kantoor)
 - Bestemmingswijziging in het At the Park complex naar kantoren, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen voor campus-gerelateerde bedrijven en organisaties (verbouw door Kadans Science Partner)
5. Nieuwbouw en andere grote plannen worden verder uitgewerkt na het vaststellen van het Ontwikkeldkader. Het gaat om de volgende plannen:
 - Het slopen van ca. 40.000 m2 kantoren in het At the Park complex, gelegen aan de Volmerlaan, en het terugbouwen van ca. 1.300 appartementen. De kantoren zijn eigendom van Kadans Science Partner.
 - Het slopen van ca. 23.000 m2 kantoren aan de Visseringlaan, en het terugbouwen van ca. 400 appartementen. De kantoren zijn eigendom van W. Hagenaar Vastgoed BV.
 - Het slopen van de parkeergarage aan de Volmerlaan 2 en het terugbouwen van ca. 200 appartementen met parkeerplaatsen door de Bouwhuis Groep.
6. De bouwstenen gelden in principe voor het gehele gebied aan de westzijde van de Volmerlaan, maar de ontwikkeling van het Broodfabriek complex/ AZC/ Polakweg wordt later opgepakt.
7. Over een aantal jaren gaan we kijken naar de doorontwikkeling van het plangebied naar aanleiding van vraag en aanbod naar kantoren en woningen. Aan de hand hiervan kan de campus vorm krijgen. Het zal dan gaan over onder meer de volgende plannen:

- De herontwikkeling van de huidige bibliotheeklocatie en de aansluiting op het station; onderzocht wordt of het mogelijk is de kansen die op deze locatie ontstaan te benutten en de kwaliteitsimpuls van de stationsomgeving in de tijd naar voren te halen
- De transformatie van kantoren aan de Lange Kleiweg
- De transformatie van het Winston Hotel naar woningen

4.2 Geld

Het Kessler Park is een gebiedsontwikkeling waarin onder andere waarde wordt gecreëerd door investeringen in de (toekomstige) openbare ruimte. Om tot een eerlijke verdeling van de lasten op basis van de lusten te komen wordt er een rekenexercitie uitgevoerd waarin de getallen overzichtelijk en herleidbaar worden gepresenteerd. De berekeningen die worden opgesteld moeten de inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en het gebruiksgemak vergroten zoals ook een doelstelling is binnen het omgevingsrecht en de aankomende Omgevingswet.

Momenteel is de berekening nog niet gereed, de benodigde informatie wordt verzameld, kaartmateriaal gemaakt en ramingen uitgevoerd. Om geen mogelijke verkeerde verwachtingen te wekken bij eigenaren die een toevoeging of transformatie willen uitvoeren zal het definitief-concept de eerste versie zijn waarin de daadwerkelijke getallen worden gepresenteerd.

De uitkomst van de berekeningen vormt het kostenverhaal voor de transformatie van het huidige openbare gebied naar een openbaar gebied waar ook verblijfsruimte voor o.a. toekomstige bewoners een meer prominente plek krijgt. Nadrukkelijk staan hiervan nog los de bijdragen in de plankosten, legeskosten, planschadevergoedingen en bijdrage voor riolering e.d.

Met het vaststellen van dit ontwikkeldkader wordt nog geen financiële verplichting aangegaan. Dat gebeurt later wanneer, op verzoek van een ontwikkelaar, het nieuwe bestemmingsplan en de bijbehorende exploitatiebijdrage aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

4.2.1 Berekeningswijze

Er is een afgebakend gebied waarbinnen vastgoed wordt getransformeerd en toegevoegd, alsmede investeringen in het openbaar gebied worden gedaan. Binnen dit gebied zullen de eigenaren profiteren van de investeringen die voor waardevermeerdering zorgen. Naar rato van het profijt kunnen de kosten worden verhaald. De PPT-criteria worden hier gebruikt: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Stappenplan:

- Het gebied wordt afgebakend.
- Binnen dit gebied wordt het bestaande vastgoed (metrages) in kaart gebracht en gewaardeerd. De verschillende functies worden hierbij onderscheiden. Waardering kan bijvoorbeeld op basis van de WOZ-waarden. Per eigenaar (plot/vastgoed) wordt zo de 'startwaarde' bepaald.
- Op elke plot wordt inzichtelijk gemaakt of en in welke mate er sprake is van transformatie of toevoeging van een vastgoedprogramma.
- Op elke plot wordt inzichtelijk gemaakt wat de geprognosticeerde waarde is in de gewenste eindsituatie (huidig prijspeil).

- Op elke plot worden de veronderstelde investeringen in het vastgoed inzichtelijk gemaakt. Dit kan ook geen of een beperkte investering zijn bij een plot waarin geen functiewijziging of -toevoeging plaatsvindt.
- De som van bovenstaande bullets maakt inzichtelijk wat de netto toegevoegde waarde is en in welke verhouding (proportie).
- Op elke plot worden de veronderstelde investeringen in de (toekomstige) openbare ruimte inzichtelijk gemaakt.
- De som hiervan wordt proportioneel verdeeld over de totale toegevoegde waarde. Op basis van deze verdeling vindt kostenverhaal plaats.
- Indien de totale investeringen hoger zijn dan de meerwaarde vindt er macroaftopping plaats tot het niveau van de meerwaarde.
- Per eigenaar kunnen daardoor de te verhalen kosten nooit hoger zijn dan de opbrengsten.

Periodiek vindt er actualisering van de plannen en opbrengsten/kosten plaats. Eigenaren die een financiële bijdrage hebben gedaan kunnen vijf jaar na betaling om een individuele 'eindafrekening' vragen. Indien de dan gecalculeerde bijdrage een afwijking kent die groter is dan 5% (lager), dan vindt er terugbetaling plaats. Bij werkelijk hogere kosten kunnen er na overeenstemming geen extra kosten worden verhaald.

NB: Er kan alleen kostenverhaal plaatsvinden bij een wijziging zoals een toevoeging of een transformatie. Het bestaande vastgoed binnen het afgebakende gebied dat zonder wijziging een waardeestijging kent kan niet worden belast. De kans is aanwezig dat een deel van de kosten niet kan worden verhaald.

4.2.2 Kosten

We verwachten de volgende kosten:

1. Plankosten. Voor gemeentelijke plankosten, zoals ambtelijke kosten en kosten van aan externen opgedragen adviezen, werkzaamheden en onderzoeken, wordt een kostendekkend bedrag opgenomen in de anterieure overeenkomst.
2. Kosten afvalwatersysteem incl. waterzuivering. Elke nieuwe bewoner in het gebied kost de gemeente geld door de toename van afvalwater en maatregelen voor het afvalwatersysteem. De kosten hiervan worden aan de projectontwikkelaar in rekening gebracht.
3. Kosten van de (her)inrichting van de openbare ruimte. Dit heeft betrekking op:
 - a. Door de campusontwikkeling is herinrichting van de Kessler Park straat en de Lange Kleiweg nodig. Er komt meer groen en meer verblijfskwaliteit.
 - b. De Volmerlaan tussen Churchilllaan en Visseringlaan krijgt een upgrade. Belangrijke infrastructuur zoals tram en hoofdrijbanen blijven zoals het nu is, voet- en fietspaden worden vernieuwd en uitgebreid.
 - c. De Visseringlaan tussen Volmerlaan en Lange Kleiweg wordt opnieuw ingericht, passend bij de nieuwe functie.
 - d. Op de kavels van ontwikkelaars komen ook vrij toegankelijke ruimten. Deze worden meegenomen in berekeningswijze zoals beschreven in paragraaf 4.2.1.
4. Kosten van het verbeteren van de stationsomgeving, het station zelf en de overige OV-haltes. We overleggen met betrokken partijen welke mogelijkheden daarvoor zijn. Het college heeft op 16 november besloten dit te onderzoeken.

5. Kosten van de verkeerskundige aanpassing van de kruising Churchilllaan-Volmerlaan-Treubstraat/Kessler Park. Deze kunnen pas in beeld worden gebracht na verkeerskundig onderzoek en een uitgewerkt plan voor de vereiste aanpassingen.

4.3 Toetsingskader

Op basis van dit ontwikkeldkader wordt een toetsingskader opgesteld om aan de private partijen concreet duidelijk te maken waaraan hun plannen moeten voldoen om bij te dragen aan de gemeentelijke ambities voor dit gebied. Voor onderstaande thema's wordt dit toetsingskader verder uitgewerkt:

1. Focus op werken: voorziet het plan in een aanbod van commerciële en bedrijfsruimtes die passen bij de campus. Hierbij moet de begane grond en de 1^e verdieping levendig zijn.
2. Wonen voor beoogde doelgroepen: het plan voorziet in een woonprogramma passend bij betaalbaar stedelijk wonen voor met name starters, young professionals en studenten met een laag autobezit.
3. Verkeer en parkeren: het plan voegt geen parkeerplaatsen toe binnen het plangebied van dit ontwikkeldkader en creëert (daardoor) geen extra verkeer ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en in de omgeving wordt betaald parkeren of vergunningen parkeren ingevoerd of uitgebreid.
4. Duurzaamheid en milieu: het plan zet zich extra in ten opzichte van de wettelijke bepalingen hierover en draagt zichtbaar bij aan een groene campus.
5. Beeldkwaliteit: het plan voldoet aan de eisen van het nog op te stellen BKP.
6. Living lab: Kessler Park inclusief campus wordt een living lab voor de energietransitie. Het plan moet hieraan bijdragen door praktische maar ook door innovatieve maatregelen.

4.4 Omgevingsmanagement

Het is belangrijk dat bestaande bedrijven en bewoners in en rond het gebied zo min mogelijk hinder ondervinden van de werkzaamheden en van de veranderingen zelf. De gemeente zet daarom in op een sterk omgevingsmanagement, waarin de omgevingsmanager als eerste aanspreekpunt de verbinding legt tussen bedrijven, bewoners en andere belanghebbenden en de gemeente. De omgevingsmanager weet wat er speelt, informeert en haalt op, coördineert en is strategisch adviseur van de verschillende gemeentelijke projectmanagers.

Voor de uitvoeringsfase stellen we als voorwaarde aan alle ontwikkelaars en bouwaannemers dat zij voor hun plan een BLVC-plan opstellen, dat betrekking heeft op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Omdat BLVC-plannen een vaste opbouw kennen, levert de gemeente het format aan waaraan deze plannen moeten voldoen. Daarin wordt ook vastgelegd hoe belangrijke onderdelen ter goedkeuring kunnen worden voorgelegd aan de verschillende afdelingen van de gemeente.

Epiloog

Het is nu 3 jaar dat in Kessler Park woon. Toen ik hier in 2027 kwam, kende ik Rijswijk eigenlijk nog maar net. Bijna iedere dag kwam ik langs de stad. Eerst over de A4 van mijn huis in Schiedam naar mijn werk in hartje Den Haag. Later kwam ik erachter dat het veel comfortabeler was om met de trein te gaan. Toen zag ik door de tunnel niet veel meer van Rijswijk, maar heb wel Rijswijk Buiten zien groeien. Een stukje groen en rust tussen de drukte van Delft en Den Haag. Het zag er wel ontspannen uit. Wist ik toen veel dat ik hier nog vaak zou terugkomen.

Vrienden van mij waren inmiddels naar Rijswijk verhuisd. Ze werkten bij een van de vele start ups in het Kessler Park en konden daardoor makkelijker aan een woning komen. Een Friends-woning. Allebei een eigen kamer, maar gedeelde voorzieningen zoals wc, badkamer en keuken. Het was een soort campus zeiden ze, een omgeving waar wonen en werken waren gemixt. Echte nerds veranderen ook nooit, was mijn eerste reactie. Toen we samen in Delft studeerden zaten ze ook al de hele dag met hun neus in een beeldscherm. Het maakte hen niet zoveel uit hoe hun huis of omgeving eruit zag. Nu gaan ze dus op een bedrijventerrein wonen.

Die zaterdagochtend dat ik ze hielp verhuizen was het zonnig. De rit naar Rijswijk stelde qua afstand natuurlijk niets voor, maar toch kwam ik in een andere wereld terecht. Kessler Park was ook echt een park. Een grote groene ruimte waar allerlei groepjes workouts deden, terwijl anderen een cappuccino dronken op een bomenpleintje bij het station. Het zag er allemaal heel gezellig en dynamisch uit. Eigenlijk had ik zoiets nog niet eerder gezien, een soort dorpsplein, maar dan in een modern jasje. Een ontmoetingsplek voor allerlei soorten mensen, altijd wat te doen. Het meest bijzondere was dat in de gebouwen rondom het park allemaal plekken waren waar mensen aan het studeren, werken of juist ontspannen waren. Zeker voor een zaterdagochtend was het er opvallend druk. Mijn vrienden hadden het al gezegd. De woningen zijn efficiënt ingedeeld en relatief klein. Dat houdt het betaalbaar, ook voor starters. En al die woningen samen delen ruimtes, voorzieningen en services. Met je Kessler-card kun je overal gebruik van maken, ook van de sportschool en een deelauto. Het is een soort abonnement, super praktisch, voor alle zaken die je nodig hebt. Voor de expats, en dat zijn er nogal wat in Kessler Park, is het helemaal handig. Naast alle diensten is er ook een contactpersoon beschikbaar kan helpen om je wegwijs te maken.

Hadden mijn vrienden toch goed bekeken. Het had iets weg van onze tijd aan de universiteit. De campus zorgt voor een gevoel van gemeenschappelijkheid. Je maakt deel uit van een community, zonder dat je daar de hele tijd aan vastzit. Woonden ze ook nog eens eerste rang. Hun woongebouw lag pal aan het park, met een prachtig uitzicht. Het was de laatste die werd opgeleverd nadat het hele voormalige Shell-complex was verbouwd en getransformeerd naar een combinatie van wonen en werken. Alleen aan de overkant, vlak naast het station werd nu nog gebouwd. Een joekel van een toren, het moet wel de hoogste van Rijswijk zijn, of in ieder geval hier uit de buurt.

En zo is het gekomen dat ik precies hier 6 maanden later een woning zou gaan huren. Ik kwam steeds vaker in Kessler Park, ik vond het er heerlijk. Geen huisje boompje beestje, zeker niet, en ook geen

stadscentrum. Het had van alles wat. Levendig en groen. En nu woon ik er alweer drie jaar. Inmiddels kan ik zeggen dat ik een echte Rijswijker geworden ben. We zitten midden in de Randstad, maar toch kun je hier heel relaxed wonen. Het is echt een plek van deze tijd, maar ik stap op de fiets en ben zo aan de Oude Delft. Rijswijk is heel dynamisch, zeker sinds het nieuwe In de Bogaard klaar is, maar tegelijk is het heel ruim van opzet. En, Rijswijk is vooral heel groen. De laatste jaren is de Randstad nog veel voller geworden dan die al was. En dat heeft Rijswijk alleen nog maar meer bijzonder gemaakt. De landgoederen liggen er al eeuwen en worden steeds meer echte stadsparken, ook voor de Hagenaars. Het groen aan de andere kant van de A4 is nu ook echt een stuk Rijswijk geworden. Ik was altijd al een fietser en dat is alleen maar meer geworden. In een paar minuten ben je buiten de stad. En zaterdag naar de markt in Delft voor mijn vaste kaasboer is een standaard uitje, het is maar een kwartiertje doortrappen. Inmiddels ben ik ook een fanatieke golfer geworden, de baan ligt hier om de hoek. Sowieso valt me op dat Rijswijkers ontzettend veel aan sport doen. Vorig jaar is gebleken dat Rijswijk niet alleen de groenste, maar ook nog eens de gezondste gemeente van de Randstad is!

En mijn vrienden? Die gaan nooit meer weg, ook al hebben ze inmiddels een baan in Rotterdam. Kessler Park is ook voor hen echt de place to be. Ik kan vanuit mijn raam naar ze zwaaien, maar zie ze iets minder vaak. We hebben allemaal zo onze bezigheden. Ze hebben sinds kort een bootje gekocht en een ligplaats gehuurd in het Havenkwartier. Ze varen wat af, de Vliet op en neer. Steeds weer met andere vrienden die ook eens Rijswijk willen verkennen. Eerst moesten ze het anderen nog wel eens uitleggen, maar inmiddels verkoopt het groene Rijswijk zichzelf!

In deze epiloog is in tekst en beeld een toekomst geschetst van het wonen en werken in Kessler Park en breder in Rijswijk rond 2030 als veel voorgenomen ruimtelijke veranderingen hebben plaats gevonden. De kern van deze toekomst is dat Rijswijk drie sterke punten combineert en blijft combineren: ruimte om aantrekkelijk te wonen, ruimte voor innovatief ondernemen en ruimte voor groen zoals recreatie, sport en natuur.