

Kesslerpark en omgeving

ONTWIKKELKADER

Van kantoorpark naar campusmilieu



FINAAL CONCEPT
29 oktober 2020

Kesslerpark en omgeving

ONTWIKKELKADER

Van kantoorpark naar campusmilieu

Samenvatting

Het Ontwikkelkader 'Kesslerpark en omgeving' omvat veel thema's en onderwerpen. Verspreid over vijf compacte hoofdstukken, twee intermezzi en een epiloog worden alle facetten van het Ontwikkelkader uitgelegd. Een overzicht van de hoofdlijnen, uitgangspunten en conclusies die aan bod komen in het Ontwikkelkader is ondergebracht in deze samenvatting. Ondersteunende kaarten, schema's en afbeeldingen zijn te vinden onder de betreffende hoofdstukken.

Inleiding

Het Ontwikkelkader 'Kesslerpark en omgeving' beschrijft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige contouren voor de ontwikkelingen in het plangebied dat wordt begrensd door de Volmerlaan, de Visseringlaan, de Winston Churchilllaan en het spoortracé. Het plangebied is 21 ha groot (waarvan 1/3 deel openbaar gebied) en beslaat daarmee ongeveer 20% van bedrijventerrein 'de Plaspoelpolder'. Naast dat het plangebied onderdeel uitmaakt van 1) de Plaspoelpolder bevindt het zich ook in de invloedssfeer van 2) het Stationsgebied, 3) de Stads-as en 4) de Lange Kleiweg.

Dit Ontwikkelkader geeft richting aan de diverse concrete herontwikkelingsinitiatieven in Kesslerpark en omgeving die nu spelen en mogelijk in de toekomst ontstaan. Vooruitlopend op een bestemmingsplanwijziging biedt dit Ontwikkelkader randvoorwaarden die betrekking hebben op de structuur van de openbare ruimte, de bouwmassa en de programmatische invulling. Het Ontwikkelkader is gemaakt door Studio Hartzema in opdracht van gemeente Rijswijk en, tot stand gekomen in nauwe samenwerking met stakeholders in het gebied (gemeente, eigenaren, provincie en MRDH).

Hoofdstuk 1: Aanleiding en opgave definitie

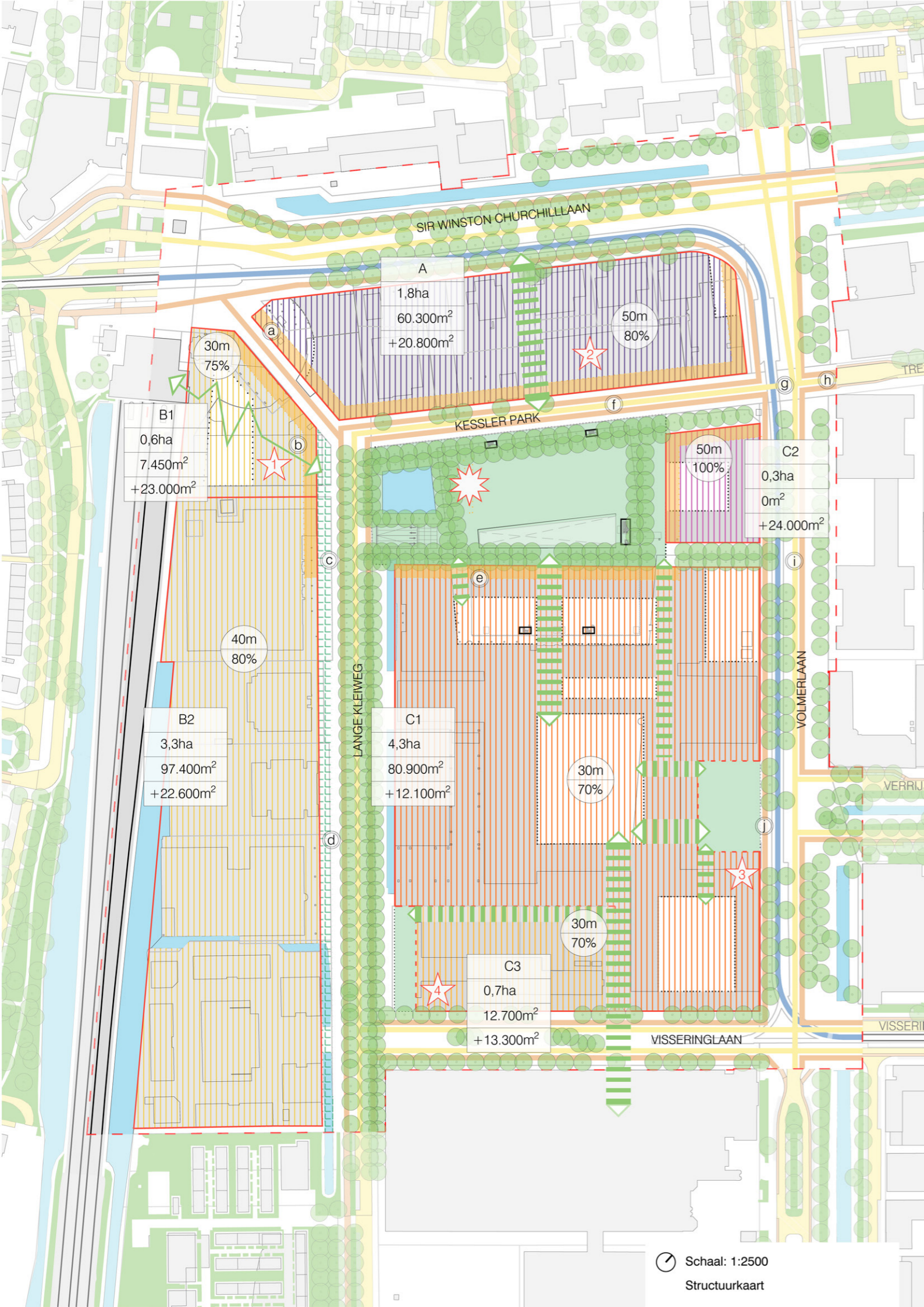
De mogelijkheden tot herontwikkeling van Kesslerpark en omgeving en het bijzondere belang dat gemeente Rijswijk hieraan hecht heeft verschillende achtergronden. Binnen

het plangebied en de Plaspoelpolder bestaat de ambitie om leegstaande kantoren te transformeren. Met het Addendum (2019) op de Toekomstvisie (2017) van Plaspoelpolder is een programmatische verruiming geïntroduceerd die op sommige plekken functiemenging en verdichting toestaat. Dit maakt de transformatie van kantoorfunctie tot (deels) andere functies mogelijk.

Buiten het plangebied en de Plaspoelpolder haakt Rijswijk aan bij de 'Verstedelijkingsalliantie De Oude Lijn'. De Verstedelijkingsalliantie heeft als doel tot 2040 ongeveer 240.000 woningen bij te bouwen in de Zuidelijke Randstad. Veruit het grootste gedeelte hiervan (70%) vindt een plaats op locaties die gekoppeld zijn aan stations langs de Oude Lijn. Feitelijk geldt voor Rijswijk dat 'In de Bogaard' en 'Kesslerpark en omgeving' de twee locaties zijn waar het beste aan deze doelstelling kan worden voldaan.

De kern van de opgave voor Kesslerpark en omgeving is voorzien in een hoogwaardig en samenhangende ruimtelijke onderlegger waarin de ruimtelijke en economische mogelijkheden van het gebied optimaal worden benut, verschillende programmaonderdelen elkaar versterken en (nieuwe) mobiliteit geen knelpunt is, maar een kans.

Voortbouwend op het rapport 'Ruimtelijk-economisch toekomstbeeld Kesslerpark' (2018) is de hoofd-ambitie van dit Ontwikkelkader: het creëren van een dynamisch campusmilieu in Kesslerpark en omgeving. De ingrepen die nodig



Schaal: 1:2500
Structuurkaart

zijn om het gebied optimaal tot zijn recht te laten komen zijn vertaald in drie ambities:

1. Meer doorwaadbaar
2. Sterker verdicht met gemengde functies
3. Vergroten van verblijfskwaliteit



Intermezzo 1: Campusvorming

Campusontwikkeling is: de ontwikkeling van een innovatielocatie waar de magneetwerking uit gaat van zowel een 'manifeste kennisdrager' als van één of meerdere 'corporate anchor tenant(s)' welke R&D verrichten en waar ook andere bedrijven zich kunnen vestigen en onderlinge wisselwerking en samenwerking actief wordt gestimuleerd. Het programma kan worden aangevuld met één of meerdere onderwijsinstellingen. In ruimtelijke zin heeft een campus:

- sterke identiteit waarbij buitenruimte kenmerkend is
- (groen) gebied waarin ontmoeting en uitwisseling van kennis wordt gestimuleerd
- meerdere gebouwen die op elkaar zijn gericht
- meerdere functies die elkaar aanvullen en versterken
- hoogwaardige verblijfskwaliteit en toegesneden op voetganger
- relaties met zijn omgeving
- goed bereikbaar (met OV en fiets)



Hoofdstuk 2: Structuurkaart

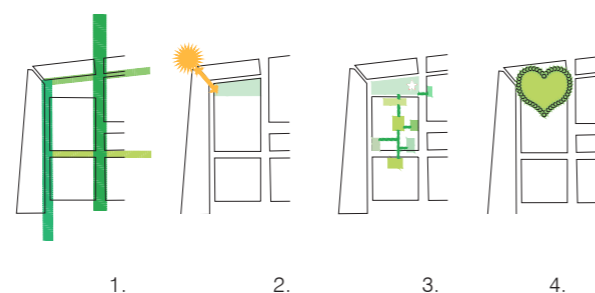
De structuurkaart geeft op hoofdlijnen de verdeling tussen bebouwd en onbebouwd weer. Hiertoe wordt de structuur van de openbare ruimte vastgelegd en ontstaan er binnen deze structuur bouwvelden met een flexibele invulling. Het geheel vormt een solide raamwerk dat de basis is van verdere planvorming, maar ook een aanjager van kwaliteit. Dit raamwerk vormt de basis voor een duurzame en bestendige gebiedsontwikkeling.

Hoofdstuk 3: Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden vier uitgangspunten die op verschillende manieren kunnen worden toegepast. De openbare ruimte zal toegesneden worden op meer verblijf en op aangename verbindingen voor fietsers en voetgangers. Om dit voor elkaar te krijgen zal zowel de maat en schaal als de huidige inrichting van de ruimtes moeten veranderen. Minder (geparkeerde) auto's en meer ruimte voor stoepen en fietspaden. Meer bomen in doorgaande structuren en ruimte voor de opvang van water. Heldere routes en een aangenaam microklimaat. Uitgesplitst in facetten gelden voor de openbare ruimte de volgende uitgangspunten: ruimte voor voetgangers; goede verbindingen; klimaat adaptief, robuust en duurzaam; groene ruimtes.

Voor Kesslerpark en omgeving wordt voorgesteld een ruimtelijk raamwerk als onderlegger aan te brengen, dat de eerdergenoemde uitgangspunten borgt. Het raamwerk van de openbare ruimte ordent de stad en geeft houvast. Het raamwerk versterkt de openbare ruimte middels een viertal ruimtelijke ingrepen:

1. Het versterken van lange lijnen
2. Relatie tussen station en Plaspoelpolder versterken
3. Openen van Kesslerpark door een fijnmazige structuur van hoven en pleinen
4. Maken van een groen hart voor de ontwikkeling – het Stadsveld



Intermezzo 2: Stationsomgevingen

Stationsgebieden zijn populair. Om te werken te wonen en te ontmoeten. Niet langer de overgangszones tussen trein als vervoersmiddel en de stad als bestemming, maar als entree van de stad een bestemming op zich. Door toenemend gebruik van openbaar vervoer, de ontwikkeling van stations en de doelgroepen die zich in deze omgeving begeven, groeien stationsgebieden uit tot het visitekaartje van de stad.

Als centraal punt in het stedelijk netwerk hebben stations een aantrekkingskracht tot diverse mensen en voorzieningen, en daarmee (nieuwe) ontwikkelingen. Met de grote woningbouwopgave vormen deze locaties ideale kansen voor aantrekkelijke woongebieden. Ook kantoren worden door stations(gebieden) aangetrokken. De uitdagingen liggen in het samenbrengen van alle ambities, functies en doelgroepen op deze vaak complexe locaties, en daarbij de kwaliteit en identiteit van de stad te versterken. Dynamiek en verblijfskwaliteit; (hoog)stedelijke dichtheid en ruimte voor groen; inclusiviteit en individualiteit; elke locatie vraagt om een specifieke oplossing waarin uitlopende aspecten samenkomen.

Hoofdstuk 4: Bouwvelden

De tegenhanger van de structuur van de openbare ruimte zijn de bouwvelden. Hiervoor geldt dat de invulling relatief vrij is, gebouwen zijn eigenlijk te gast in het raamwerk van de buitenruimte. Toch is wel degelijk van belang hoe er gebouwd gaat worden. Gebouwen dragen in hun positionering en bouw immers sterk bij aan de omgevingskwaliteit met hun microklimaat (schaduw en wind), natuurinclusieve bouw, vergroening en wateropvang. Daarnaast heeft de bebouwing door maat en schaal een grote invloed op de beleving van een gebied, nog meer dan dat het al doet met materiaal, kleur en verschijning. Tenslotte vormen gebouwen de grens tussen massa en ruimte, waarbij de interactie tussen gebouwen en ruimte van belang is. Een goede aanhechting met aantrekkelijke plinten en de voordeur op de juiste plek maken de stad beter. Naast de meetbare onderdelen (kaders) van de structuurkaart uit hoofdstuk 2 is er daarom ook een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de bebouwing.

De visie voor Kesslerpark en omgeving wordt gekenmerkt door uitwisseling, zowel tussen de gebruikers onderling en tussen de campus en zijn omgeving. De buitenruimte is daarom 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. De beeldkwaliteit zal zich daarom niet richten op smaak maar, primair op beeldvorming op basis van kwalitatieve principes. 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
3. De gebouwen zijn veelzijdig
4. De gevels tonen architectonische rijkdom

Hoofdstuk 5: Programmatische invulling

Voor de programmatische invulling gelden de uitgangspunten geformuleerd in het Addendum. Het 'werken overdag' maakt geleidelijk plaats voor een 24/7 verblijfsklimaat. Daarbij hoort een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en ook wonen, maar wel in de juiste opzet. Met de verdichting van woningbouw lijkt een focus op de doelgroep 'kleine huishoudens' kansrijk.

Per bouwveld is een verdeling voorzien tussen woonfunctie en werkfunctie. Uitgespreid over het gebied ligt de focus op de werkfunctie waar de woonfunctie ondergeschikt aan blijft. Met een maximale verhouding van 49% wonen naast 51% werken. Definitie van de gewenste soorten werk, woningen en voorzieningen is gemaakt. Kaderstellend zijn hierbij de maximale vierkante meters BVO voor individuele voorzieningen. De borging van deze maximale verhoudingen wordt door gemeente Rijswijk gedaan middels een monitoringstool.

Voor bestaande en nieuwe bedrijven wordt voor de toekenning van maximaal toegestane (milieu)gebruiksruimte gebruik gemaakt van de milieuzonering nieuwe stijl. Met de toepassing van deze nieuwe stijl wordt een maximale standaard-gebruiksruimte toegekend. De gebruiksruimte voor bedrijven loopt hierbij in vier stappen op. Deze regeling limiteert de gebruiksruimte per bedrijfsmatige activiteit.

CONCEPT

Inhoud

	Samenvatting	5
	Inleiding	10
1	Aanleiding en definitie opgave	16
i	Intermezzo 1: Campusvorming	24
2	Structuurkaart	26
3	Openbare ruimte	32
ii	Intermezzo 2: Stationsomgevingen	46
4	Bouvvelden	48
5	Programmatische invulling	60
e	Epiloog: Rijswijks groene weelde	68
Bijlagen		
a	Gebiedsstatistieken	74
b	Profielen	76

Inleiding



Voor u ligt het Ontwikkelkader van Kesslerpark en omgeving in Rijswijk. Het document beschrijft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige contouren voor de ontwikkelingen, nu en in de toekomst, in het plangebied dat wordt begrensd door de Volmerlaan, de Visseringlaan, de Winston Churchillaan en het spoor.

De gemeente heeft in het najaar van 2019 aangegeven voor Kesslerpark en omgeving een stedenbouwkundig ontwikkelkader (light) te willen ontwikkelen. De actualisatie van de Toekomstvisie Plaspoelpolder en de dynamiek op en rond Kesslerpark zijn toen gezien als de voorbode van een transformatie van dit deel van de Plaspoelpolder. Doel is nu om te komen tot de integrale ontwikkeling van een campus waar werken-wonen-innovatie-ontmoeten bij elkaar komen. Dit alles kan ontstaan in een goed verblijfsklimaat waarin een 18-uurs economie en het toevoegen van woningen een belangrijke rol spelen. Het is de bedoeling dat de campusvorming ten goede komt aan de totale Plaspoelpolder en aan de regio Haaglanden. Dit Ontwikkelkader voor Kesslerpark en omgeving geeft richting aan de diverse concrete herontwikkelingsinitiatieven en biedt de contouren voor mogelijke toekomstige ontwikkeling van percelen en gebouwen binnen het plangebied waarvoor nu nog geen initiatieven zijn.

Kader

Het vigerende Bestemmingsplan voorziet nog niet in ontwikkeling van Kesslerpark en omgeving richting een campus. Vooruitlopend op een Bestemmingsplanwijziging biedt dit Ontwikkelkader

daarom randvoorwaarden gerelateerd aan de ontwikkelingen, eigenschappen en mogelijkheden van het gebied. Concreet gaat het stuk in op de structuur van de openbare ruimte, de bouwmassa en de programmatische invulling.

Het Ontwikkelkader is opgezet door de gemeente Rijswijk in nauwe samenwerking met de stakeholders in het gebied. Onder de stakeholders vallen de eigenaren in het gebied, de provincie Zuid-Holland en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Voor deze samenwerking is een proces ingericht in de vorm van workshops en bijeenkomsten. Hierin zijn stapsgewijs de elementen van het Ontwikkelkader met elkaar benoemd en uitgewerkt. Studio Hartzema is door de gemeente ingehuurd om dit proces in te richten en het document 'Ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving' op te stellen.

Inhoudelijk bouwt het Ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving voort op het rapport Ruimtelijk-economisch toekomstbeeld Kesslerpark uit september 2018. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit toekomstbeeld vormen de basis voor dit Ontwikkelkader.



Conclusies uit het rapport Ruimtelijk-economisch toekomstbeeld Kesslerpark:

- het bedrijventerrein Plaspoelpolder bestaat uit verschillende deelgebieden, die ieder een eigen profiel zouden kunnen krijgen
- de campus op Kesslerpark (At the Park) is het hart van deelgebied Spoorzone en schakel naar het station
- transformatie van Spoorzone als vliegwiel voor transformatie andere deelgebieden in de Plaspoelpolder
- mogelijke relatie met regionale energie-infrastructuur
- milieucontouren in het gebied vragen aandacht

Aanbevelingen uit het rapport Ruimtelijk-economisch toekomstbeeld Kesslerpark:

- gebiedsvisie opstellen voor deelgebied Spoorzone gemeente Rijswijk
- ruimte maken (in Bestemmingsplan) voor gemengd woon-werk milieu
- toegankelijk maken van een naar binnen gekeerde gebouw en privaat aandoend groengebied
- beter aansluiten op onderscheidende groenstructuur van Rijswijk
- nieuwe ruimtelijke en functionele relaties aangaan met omliggende gebouwen
- verbindingen voor fiets en openbaar vervoer verbeteren
- campus als vliegwiel uitwerken voor energie- en maakindustrie
- werkgelegenheid waarborgen bijvoorbeeld middels een kavelpaspoort

In het Ontwikkelkader worden uitspraken gedaan over de volgende onderwerpen:

- De ruimtelijke kwaliteit van het gebied in combinatie met het gekozen functieprofiel uit het Addendum. Uitwerking van een campusmilieu op Kesslerpark (At the Park).
- Verbetering van de infrastructurele verbindingen naar omliggende gebieden.
- Definiëring van het openbaar gebied naar functie (fiets, OV, parkeren, groen etc.), aanvullend op het bestaande openbaar gebied.
- Beschrijving van de relatie tussen de Plaspoelpolder en het station, mogelijk met inpassing van stationsgerelateerd programma (P+R/Kiss&Ride, fietsenstalling).
- Behoud en de versterking van het groene karakter van het gebied. Hierin worden gekarakteriseerd het private groene voorterrein van Kesslerpark en de overige (binnen-) tuinen van Kesslerpark.
- De mate van verdichting, volumeopbouw, uitbreidingsmogelijkheden en positionering van de bebouwing.
- Functionele invulling met functiemix inclusief verdeling wonen-werken
- Onderscheidende richtlijnen voor de diverse deellocaties.
- Benoemen van kansen voor verduurzaming, vergroening, vergroten biodiversiteit en klimaatadaptatie.



Plaspoelpolder

In 1953 is het bedrijfengebied Plaspoelpolder ontstaan in de polder Plaspoel, als een samenwerkingsverband van de gemeenten Rijswijk en Den Haag. Archibald Theodoor Bogaardt (1908-1983), toen burgemeester van Rijswijk, had een belangrijke rol in de ontwikkeling. Destijds werd er al afgesproken dat alleen "schone" industrie welkom was. De eerste bedrijven waren de chemische onderneming Indola, de Nederlandse Hout-import Maatschappij, de kaarsen fabriek Beuger, de melkfabriek Menken van Grieken, N.V. Fabriek van Apparaten en Werktuigen J. Duiker en zo meer. Maar het was met de komst van Shell in het begin van de jaren '60 dat het gebied aandacht kreeg van grote ondernemingen als Philips, Agfa, Martini, en ook het Europees Octrooibureau in 1988. De kantorenwijk ligt naast het treinstation Rijswijk. Het is sinds 1995 direct ontsloten door de nieuwe A4 snelweg en in 1999 door de tramlijn 17 aan het OV netwerk van Den Haag verbonden. Volgens Elsevier was Plaspoelpolder in 2005 het best bereikbare bedrijventerrein van Nederland.

De Plaspoelpolder is met 63 hectare één van de grootste bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de grootste van Rijswijk. Het is een omvangrijke werklocatie met circa 15.000 banen en waar ruim 1.000 ondernemers ruimte zien om te ondernemen, te ontwikkelen en door te groeien. Het ligt centraal in de Randstad en is redelijk tot goed bereikbaar met auto en OV. Plaspoelpolder kenmerkt zich door een mix aan bedrijfsfuncties: bedrijven, kantoren, leisure en dienstverlening. Het gebied kent echter ook een mismatch: er is een structurele hoge leegstand van kantoren, terwijl er vooral vraag is naar bedrijfsruimte, en ruimte voor andere functies, zoals extra voorzieningen en verschillende woonvormen.

De Plaspoelpolder is een uitgestrekt gebied en kent hierdoor verschillende gebruikers. Er zijn zowel MKB als grote nationale en internationale organisaties gevestigd. Het is een hoogwaardig werkmilieu en kent een veelzijdigheid van functies.

Plangebied; Kesslerpark en omgeving

Het plangebied ligt tussen de Sir Winston Churchilllaan, Volmerlaan, Visseringlaan en het spoor, inclusief de eventuele aanpassingen van de inrichting van de bijbehorende wegprofielen. Het plangebied is ongeveer 21 ha groot en beslaat daarmee ongeveer 20% van de Plaspoelpolder als geheel. Van dit oppervlak is ongeveer 1/3 deel openbaar gebied. Het overige areaal is uitgegeven (14ha), waarbij het voormalige Shell-terrein verreweg de grootste is (6,5 ha). Het gebied staat niet op zichzelf, maar maakt op allerlei manieren deel uit van een groter geheel. Er zijn ruimtelijke verbanden en er zijn ontwikkelingen rond het plangebied die van betekenis zijn voor Kesslerpark en omgeving:

- de Plaspoelpolder en de transformaties die hier plaatsvinden
- de ontwikkeling van het stationsgebied Rijswijk
- de Stadsas waarin belangrijke stedelijke ontwikkelingen in Rijswijk samenkomen
- de stadsentree van Rijswijk Buiten via de Lange Kleiweg

Kesslerpark ligt in de spoorzone van Rijswijk op het bedrijventerrein Plaspoelpolder. Zowel Rijswijk als de Plaspoelpolder zoeken naar hun imago. Voor Rijswijk geldt dat een ondergronds station heeft met veel potentie en er weinig spooroverlast is. Verder geldt dat er voor een stad in de Zuidvleugel van de Randstad bijzonder veel groen aanwezig is. Toch mist er een bepaalde leesbaarheid van het geheel en aan duiding van gebieden. In de komende jaren wordt er op verschillende plaatsen gewerkt aan de stad, zo wordt het winkelcentrum In de Bogaard getransformeerd tot een gemengd stedelijk centrum en wordt voor het Havenkwartier een mix van werken en wonen voorzien. Wanneer naar de Plaspoelpolder gekeken wordt, valt het gebied uiteen in verschillende delen, met een eigen profiel en problematiek. Het is logisch om Kesslerpark te beschouwen als schakel tussen Plaspoelpolder en het station. Een meer heldere profilering komt niet alleen Kesslerpark ten goede, maar kan ook bijdragen een betere karakterisering van, en aan een kwaliteitsimpuls voor de

Plaspoelpolder als geheel. De ontwikkelingen op en rond Kesslerpark kunnen daarmee (in)direct fungeren als vliegwiel voor de transformatie van andere delen van de Plaspoelpolder. Kesslerpark en omgeving bestaat voor het grootste deel uit hoogwaardige gebouwen die niet ouder zijn dan 20 jaar. Kantoren, laboratoria, onderwijs, woongebouwen en horeca wisselen elkaar af. Ondanks de hoge kwaliteit en de menging van functies is de samenhang en de levendigheid beperkt. Voor een stationsomgeving is de dichtheid van bebouwing niet heel erg hoog. Mede daardoor vormen de gebouwen en de functies niet een geheel. Ook de openbare ruimte heeft niet de kracht om het gebied identiteit te verlenen. Deels komt dit door een te grote mate van openheid en de dominantie van de auto in het gebied. Tegelijkertijd heeft het gebied een grote potentie, door de ligging, door de gebouwen en ook vanwege het feit dat er nog ruimte is. Daarnaast zijn de faciliteiten van Kesslerpark uniek; laboratoria van een hoog niveau en een boorinstallatie van 400 meter diep

Kesslerpark

De bouw van het Shell laboratorium en kantoor in Rijswijk vond plaats van 1959 tot 1962. Het complex werd vernoemd naar een van de eerste directeurs van de in 1890 opgerichte Koninklijke Nederlandsche Maatschappij tot Exploitatie van Petroleumbronnen in Nederlandsch-Indië (KNPM, later Shell). In 1962 vestigde het Koninklijke/Shell Exploratie en Productie Laboratorium (KSEPL) zich hier. In 1995 werd het de vestigingsplaats van de Manufacturing-activiteiten. In 1997 verhuisde het Exploration & Production (E&P) Hoofdkantoor van Den Haag naar Rijswijk. Vanaf 2010 gebruikt Projects & Technology (P&T) deze locatie als hoofdkantoor- en technologiecentrum.

In 2017 werkten in Shell Rijswijk zo'n 2.700 onderzoekers, technologen, lab assistenten, consultants en overige medewerkers. Daarnaast komen jaarlijks rond 10.000 medewerkers van andere locaties over de hele wereld naar Rijswijk om in het Learning Centre opleiding en training te volgen.

Naast het oorspronkelijke hoofdgebouw dat dateert uit 1960, is er een gebouw uit 1980 aan de zuidoostelijke kant van het park en een ondergrondse parkeergarage aan de noordzijde. Het hoofdgebouw werd in 2005 gerenoveerd en uitgebreid aan de zuidwestelijke kant met drie grootschalige onderzoeksruimten.

Shell besluit in 2017 om verdere groei van haar kantoren te concentreren rond bestaande vestigingen in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. In 2018 sluit Shell de deuren van haar kantoor in Kesslerpark en vertrekt uit Rijswijk.

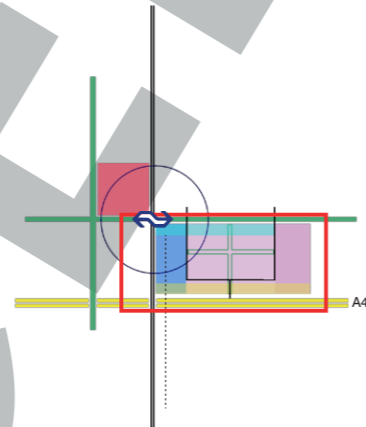


waarmee allerlei simulaties gedaan kunnen worden. Er lijkt een grote kans weggelegd om deze faciliteiten op een goede manier te benutten. Rondom de boorfaciliteiten is recent een kenniscentrum voor geothermie opgezet: het Rijswijk Centre for Sustainable Geenergy. Dit sluit goed aan bij de urgente opgave van de energietransitie. Verschillende bedrijven in de omgeving en in de regio kunnen aanhaken bij de innovatiecampus; bedrijven die werken aan de ontwikkeling van zonne- en windenergie, warmtenetwerken etc.

In de Plaspoelpolder zitten bovendien al enkele interessante MKB maakbedrijven die goed aansluiten bij dit profiel. Zo kan er een nieuwe dynamiek ontstaan binnen de Plaspoelpolder, maar ook in combinatie met de TU en het CID (Den Haag) en de rest van de kennis-as. Op een groter schaalniveau zou ook aangehaakt kunnen worden op de regionale warmte infrastructuur van de warmteronde.

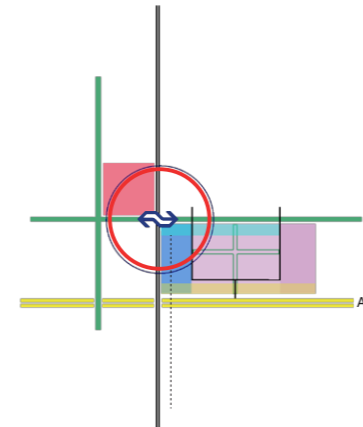
Relaties met de omgeving

Kesslerpark en omgeving is een helder afgebakend gebied. Tegelijkertijd bevindt het zich in diverse invloedssferen en kan daardoor accentverschillen krijgen.



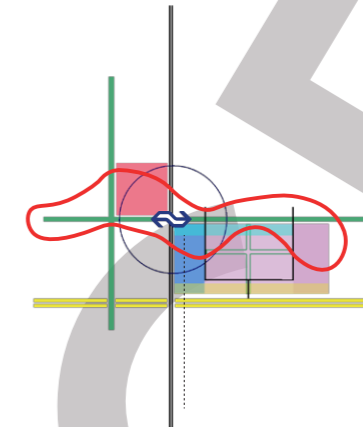
A. PLASPOELPOLDER

Het gebied maakt in eerste instantie deel uit van de Plaspoelpolder. Als onderdeel hiervan wordt gestreefd naar het behoud van werkgelegenheid. Door gebruik en inrichting kan het zich verbijzonderen van het grotere geheel, maar altijd als onderdeel van. Ook is Kesslerpark een belangrijke poort tot de rest van Plaspoelpolder. Komend vanuit het station of In de Bogaard komt de bezoeker door het plangebied. Karakter van en routes door Kesslerpark zijn dus mede van invloed op het functioneren en het aanzien van de Plaspoelpolder als geheel. Zo kan de Treubstraat een betere aansluiting krijgen op het station en kan de toegankelijkheid van het groene Assenkruis in de Plaspoelpolder worden verbeterd.



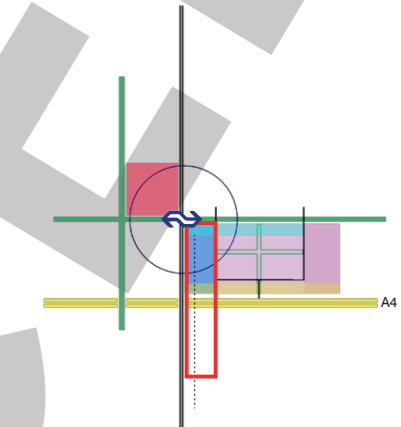
B. STATIONSGBIED

Daarnaast is Kesslerpark onderdeel van de ontwikkelingen in het stationsgebied van Rijswijk. Zoals elders in de Randstad is ook hier een verdichting van het gebied rond het station voorzien. In de verstedelijkingalliantie de Oude Lijn is bijna de helft van de totale verstedelijking in Zuid-Holland bedacht in de directe nabijheid van stations. Stationsgebieden zijn interessant omdat de bereikbaarheid per trein steeds belangrijker wordt. Dichtbij het station wonen biedt dus een bepaalde woonkwaliteit waarnaar bepaalde doelgroepen op zoek zijn. Omgekeerd betekent een meer verdichte stationsomgeving dat er kansen ontstaan om deze delen van de stad aangenamer en (sociaal) veiliger te maken. Een positieve wisselwerking tussen station en stad is een meerwaarde voor beide.



C. STADS-AS

In de derde plaats maakt Kesslerpark deel uit van de Stads-as in Rijswijk. De Stads-as wordt gevormd door de ontwikkelingen rond In de Bogaard, Kesslerpark/Stationsomgeving en het Havenkwartier, onderling verbonden door de Sir Winston Churchilllaan. In deze zone ziet gemeente Rijswijk kansen voor verdichting en verstedelijking. Langs de Churchilllaan komt daarmee meer ruimte voor woningen en op bewoners gerichte voorzieningen. Hiermee wordt de Sir Winston Churchilllaan dé stadsboulevard van Rijswijk.



D. LANGE KLEIWEG

In de laatste plaats kan de ontwikkeling van Kesslerpark gezien worden in het kader van het vormgeven van de zuidelijke stadsentree. Met de bouw van Rijswijk Buiten wonen steeds meer mensen aan de zuidkant van de stad, aan de overzijde van de A4. Voor velen van hen is de Lange Kleiweg een aantrekkelijke manier om (met de fiets) naar de stad en naar het station te gaan. Ook een busverbinding via deze lijn behoort tot de mogelijkheden. Omgekeerd betekent een aantrekkelijke Lange Kleiweg dat bewoners van het plangebied en omgeving op een eenvoudige manier de stad uit kunnen op weg naar (groene) recreatiemogelijkheden in de buurt. Op grotere schaal is de Lange Kleiweg één van de oudste linten die nog steeds terug te vinden is in Rijswijk. In een steeds voller wordende Randstad kunnen dit soort lijnen behulpzaam zijn in de oriëntatie en deel gaan uitmaken van een regionaal fietsnetwerk, in dit geval als verbinding tussen Rijswijk en Delft.

Aanleiding en definitie opgave

Aanleiding en definitie opgave

De mogelijkheden tot herontwikkeling van Kesslerpark en omgeving en het bijzondere belang dat gemeente Rijswijk hieraan hecht heeft verschillende achtergronden. Een aantal ligt binnen het plangebied en de Plaspoelpolder zelf, een aantal komt voort uit ontwikkelingen op de schaal van (dit deel van) de Randstad.

Veranderingen binnen Kesslerpark en omgeving

In het plangebied zijn de volgende ontwikkelingen gaande:

- Leegstand op het kavel van Shell met 80.900 m2 (incl. kelders) kantoren en laboratoria.
- Kansrijke initiatieven zijn er om in de kantoren langs de Churchillaan nabij het station woningen en een levendige plint te realiseren.
- De bibliotheek vertrekt binnen enkele jaren.
- Er is de wens om de leegstand in de kantoren langs het spoor terug te dringen.
- Rijswijk wil het station te verbeteren met betere (loop- en fiets) verbindingen naar de Plaspoelpolder.
- Diverse initiatieven tot transformatie van kantoorgebouwen.
- Initiatief herbestemming bruggebouw Generaal Eisenhowerplein 109-147 (boven station).

Van deze ontwikkelingen heeft het vertrek van Shell in 2019 uit Kesslerpark de groot-

ste impact. Hierdoor is namelijk 80.900 m2 BVO (incl. kelders) toegevoegd aan de toch al hoge leegstand in kantoren in Rijswijk. Kadans Science Partner is daarom als de nieuwe eigenaar de grootste belanghebbende bij herontwikkeling van Kesslerpark en omgeving. Provincie Zuid-Holland, MRDH en gemeenten Den Haag en Delft hebben belang bij een aantrekkelijke locatie voor bedrijfs- en onderwijsontwikkeling in de regio. Zij komen ruimte tekort. De opgave die deze partijen hebben gesteld is een campusmilieu te ontwikkelen met veel ruimte voor kennisintensieve bedrijven, onderwijs en ondersteunende woningbouw, horeca en detailhandel met als thema technologische ontwikkeling.

Dit ecosysteem heeft de potentie voor een wisselwerking met de omliggende kantoren en de bestaande onderzoeksfaciliteiten; een werkmilieu dat zich onderscheidt zich door kennis en innovatie. Wensbeeld is dat in dit gebied onderzoeks- en onderwijsinstellingen plus bedrijven gehuisvest zijn die onderzoek doen naar de toepassing van innovaties. Mede gelet op de bestaande faciliteiten op

Kesslerpark die voor de uitoefening van toegepaste wetenschappen gebruikt kunnen worden, zouden bijvoorbeeld de sectoren Life Sciences of Energie en Duurzaamheid een logische richting kunnen zijn. Het Open Innovatie Centrum Well Technology en Warmte is al gevestigd in Kesslerpark. Het kan daarmee als een vliegwiel voor de verduurzaming van de rest van het bedrijventerrein dienen.

Flankerende ontwikkelingen

In de omgeving van Kesslerpark zijn er ontwikkelingen die weliswaar wat verder in de tijd en/of op grotere afstand liggen, maar die wel aansluiten op, en van belang zijn voor de ontwikkelingen in het gebied. Het betreft hier de mogelijke herinrichting van de stationsomgeving, de herinrichting van het groene Assenkruis en de langzaam verkeersverbinding met het Havenkwartier over de Treubstraat. Voor het station zelf is een verder intensivering van het gebruik van het station voorzien (van 4 naar 6 treinen per uur per richting, met een doorontwikkeling naar 8). Daarnaast is er planvorming in de directe omgeving van Kesslerpark die van invloed



LEEGSTAND IN KESSLERPARK EN OMGEVING

kunnen zijn op het plangebied.

Er loopt tenslotte nog een onderzoek naar het instellen van een gebiedsfonds voor de Plaspoelpolder. Deze heeft als doel heeft om onrendabele investeringen in omzetting van kantoren naar bedrijfsbestemming te vergoeden of hiervoor paden te verwerven, te dekken uit afroming van winsten uit omzetting van kantoren naar bestemming wonen. Ook investeringen in openbaar gebied kunnen hieruit worden gedekt. Gemeente Rijswijk onderzoekt de instelling van programmamanagement voor de gehele Plaspoelpolder dan wel breder voor alle bedrijfsterrinen in de gemeente.

Veranderingen binnen de Plaspoelpolder als geheel

Bedrijventerrein de Plaspoelpolder is sinds het ontstaan in 1953 volledig gericht op bedrijven en kantoren. Met het vaststellen van de Toekomstvisie in 2017 ontstond de ruimte om de randen van de Plaspoelpolder te transformeren tot woon-werkgebieden. De Toekomstvisie Plaspoelpolder is bedoeld om een duidelijk beeld te geven van de ambities voor het gebied. Dat beeld is belangrijk om

initiatiefnemers met plannen voor investeringen duidelijkheid te bieden over kansen en (on)mogelijkheden in de Plaspoelpolder. Tegelijkertijd geeft een Toekomstvisie de gemeente Rijswijk handvatten om initiatieven uit de markt te beoordelen. In de Toekomstvisie wordt het gebied en het krachtenveld waarin het zich bevindt geanalyseerd. Dit heeft geresulteerd in zes speerpunten voor de gebiedsaanpak:

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 Plaspoelpolder is recent geactualiseerd met een Addendum. In september 2019 is deze vastgesteld door de gemeenteraad. Door actuele marktontwikkelingen, zoals het vertrek van Shell, de minimale vraag naar kantoren en de grote vraag naar woningen, was een aantal wijzigingen en aanscherpingen van deze visie

Rijswijk groeit

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) kan het bewonersaantal van Rijswijk groeien van 48.000 inwoners nu, naar 65.000 inwoners in 2040. Dit betekent een groei van 25.000 huishoudens naar bijna 35.000 huishoudens. Die groei levert een extra vraag op naar 8.000 tot 10.000 woningen. Rijswijk heeft echter nog (fysieke) ruimte voor ongeveer 5.000 à 6.000 woningen. Daarin is Rijswijk Buiten al meegeteld. Als Rijswijk ervoor kiest om alle mensen die in Rijswijk willen wonen te verwelkomen, dan is het nodig om slimmer met de omgeving om te gaan, moeten ruimte en bebouwing worden hergebruikt en moet er dichter op elkaar worden gebouwd.

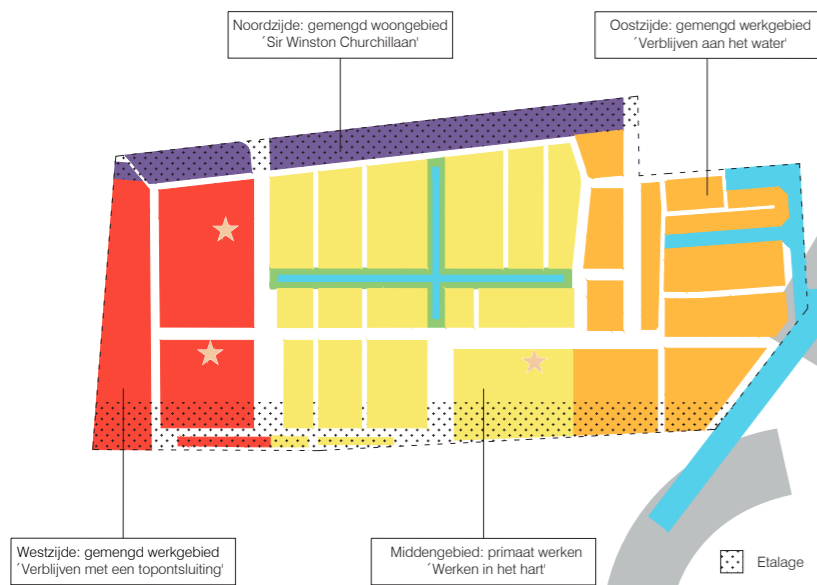
Uit: Stadsvisie Rijswijk 2030

noodzakelijk. Een belangrijke toevoeging is om op meer locaties functiemenging toe te staan, waaronder wonen. Er is een nieuwe gebiedsindeling, waarbij ieder deelgebied zijn eigen profiel kent met toegestane functies. Kesslerpark en de omliggende kantoren en bedrijven nabij het station er hier één van. Hier wordt een verdere verruiming van toegestane functies voorzien.

Dit bepaalt de ontwikkelrichting naar een gemengd werkgebied: 'verblijven met een topontsluiting' (westzijde Plaspoelpolder) en 'gemengd woongebied' (Sir Winston Churchillaan). Het beschrijft de wens voor een campusmilieu op Kesslerpark waarbij een duidelijke definitie van werken, hotel, flexwonen en wonen is toegevoegd. De speerpunten van de Toekomstvisie Plaspoelpolder blijven in de actualisatie onveranderd.

Westzijde: Verblijven met een topontsluiting

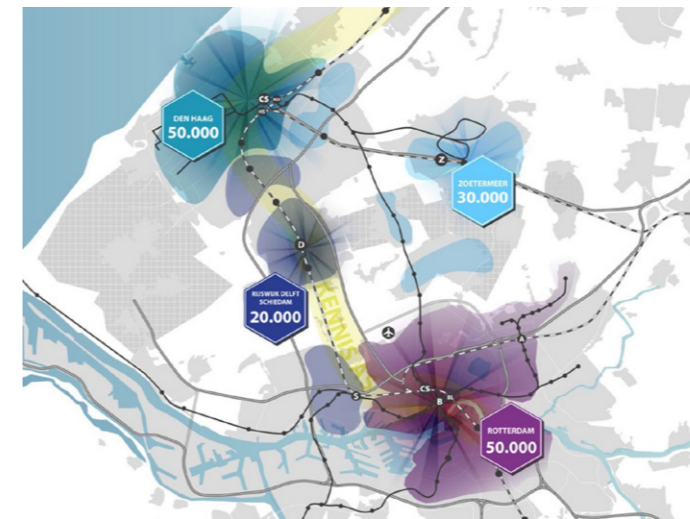
De westzijde van de Plaspoelpolder is nu de zone met hogere verstedelijking en publieksgerichte functies, zoals kantoren, leisure en



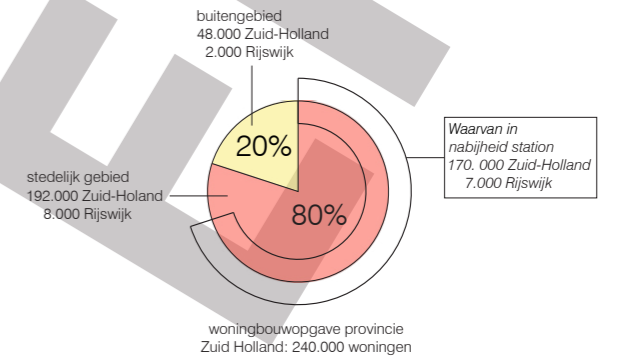
PLASPOELPOLDER GEBIEDSPROFILEN
BRON: ADDENDUM TOEKOMSTVISIE PPP



PROJECTGEBIED STADSAS
BRON: GEMEENTE RIJSWIJK



WONINGBOUWOPGAVE ZUID-HOLLAND, VERDICHTING LANGS DE 'OUDE LIJN'
BRON: VERSTEDELIJKINGSALLIANTIE



WONINGBOUWOPGAVE RIJSWIJK
VOLGENS VERSTEDELIJKINGSOPGAVE

horeca. Hier bevinden zich de kantorenstrook langs het spoor, Kesslerpark en een concentratie van leisure activiteiten (ontspanning en vermaak). Vooral dichtbij het station en Kesslerpark is kantoorgerelateerde bedrijvigheid ideaal. Een campusmilieu en ondergeschikte verblijfsvormen krijgen hier ruimte ten gunste van het vestigingsklimaat.

Passend in het gebiedsprofiel 'Verblijven met een topontsluiting' en in samenhang met de campusontwikkeling op Kesslerpark is functiemenging met verblijfsvormen op pandniveau mogelijk in de kantorenstrook langs het spoor of op andere kantoorlocaties. Functiemenging is mogelijk wanneer dit 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 Kesslerpark en in de huidige Broodfabriek aan de Volmerlaan. Bovendien dient er dan ten minste sprake te zijn van een commerciële plint en is er een mix van gebruikersgroepen/functies per pand.

Noordzijde: Sir Winston Churchilllaan
De rand langs de Sir Winston Churchilllaan (vanaf hoek Generaal Eisenhowerplein tot en met hoek Burgemeester Elsenlaan) wordt als één zone gezien. Hiervoor werd er onderscheid gemaakt tussen het kantorenversterkingsgebied (station tot Volmerlaan) en etalagezone (Volmerlaan tot Burgemeester Elsenlaan). Door het nu als één zone te beschouwen, is de functie wonen hier verruimd. In deze zone zou ook een verblijfsvorm voor studentenhuysvesting wenselijk kunnen zijn in relatie tot de gewenste campusontwikkeling op Kesslerpark. In dit gebied is dan ook een geleidelijke overgang naar verblijfsvormen mogelijk, waarbij het gebied een primaat wonen krijgt, maar nog steeds plek is voor kantoorgerelateerde bedrijvigheid. Vooral aan de zijde van het station tot Volmerlaan is er een functiemix gewenst, waarbij er sprake is van ten minste een commerciële plint.

Verstedelijkingsopgave Stadsas
De gemeente Rijswijk brengt de verdichting onder in de "verstedelijkingsopgave Stadsas". In de Stadsvisie heeft de raad vastgelegd dat de woningbouw moet plaatsvinden in

gebieden die al bebouwd of in ontwikkeling zijn. De Stadsas (In de Bogaard, Stationsgebied en de Plaspoelpolder) wordt herontwikkeld tot modern stedelijk gebied en is dé locatie voor grootschalige infrastructuur (maar ook mobiliteitstransitie), relatieve hoogbouw en stedelijke voorzieningen. De woningbouwopgave en de economische ontwikkeling van Rijswijk en de regio is echter maar een deel van de verstedelijkingsopgave.

Het ontwikkelen van een modern stedelijk gebied gaat veel verder dan de kwantitatieve opgave van het toevoegen van woningen of bedrijfsruimtes. Er ligt ook een kwalitatieve opgave. Zo slibt het wegennet dicht en staat het leefklimaat in de regio onder druk. Verstedelijking biedt daarom tevens de mogelijkheid om diverse maatschappelijke uitdagingen aan te pakken zoals deze ook in de Stadsvisie en het coalitieakkoord zijn benoemd. Zo ontstaat de kans om een gebied te ontwikkelen met een meer gevarieerde bevolkingsopbouw qua leeftijd, achtergrond en inkomensniveau. Dit leidt tot meer sociale cohesie, betrokkenheid en levendigheid in een buurt. Het creëert ook de

mogelijkheid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen door het realiseren van woningen en voorzieningen voor specifiek deze doelgroep.

Uitgangspunt in deze ontwikkeling is de hittestress en klimaatbestendigheid in het gebied aan te pakken en om vastgoed duurzamer te maken door middel van renovatie of vervanging. Het bevordert het vestigingsklimaat voor bedrijven en biedt kansen om de bereikbaarheid te verbeteren. Bovendien heeft de verdere verstedelijking van Rijswijk als bijkomend voordeel dat dit de lokale markt voor voorzieningen, zoals detailhandel, cultuur en onderwijs, versterkt.

Verstedelijkingsopgave 'De Oude Lijn'
Kesslerpark en omgeving ligt op een centrale plek in de Zuidvleugel. Qua bereikbaarheid via weg en spoor is het vanuit de hele Randstad zeer goed bereikbaar. Dit is ten dele toe te schrijven aan de perifere positie in het stedelijk weefsel tussen Den Haag en Delft en aan de uitstekende verbinding van het wegennet en het spoor.

In de verstedelijkingsalliantie de Oude Lijn worden in de komende jaren tot 2040 ongeveer 240.000 woningen bijgebouwd. Hiervan dient 80% binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd, waarvan weer 170.000 in de directe nabijheid van station. Het komt er dus op neer dat 70% van de toekomstige woningen bij stations gebouwd zullen gaan worden.

Feitelijk geldt voor Rijswijk dat vooral in de Bogaard en Kesslerpark en omgeving de twee locaties zijn waar het beste aan deze doelstellingen kan worden voldaan. Ter illustratie; bij een toename van het aantal woningen in Rijswijk tussen 7.000 en 10.000 zouden er rond het station tussen de 5.000 en ruim 7.000 woningen moeten worden toegevoegd! De plannen voor in de Bogaard voorzien in ongeveer 2.000 woningen. Voor de overige zouden dus in gebieden als Kesslerpark en omgeving plek moeten worden gevonden.

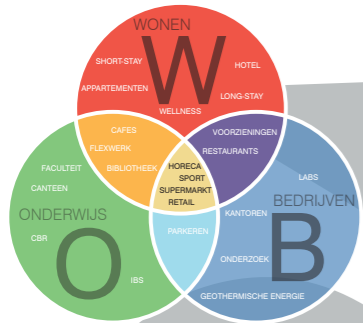
Kern van de opgave
De kern van de opgave voor Kesslerpark en omgeving is voorzien in een hoogwaardige en samenhangende ruimtelijke onderlegger waarin de ruimtelijke en economische mogelijkheden van het gebied optimaal worden benut, verschillende programmaonderdelen elkaar versterken en (nieuwe) mobiliteit geen knelpunt is, maar een kans. Een ontwikkeling die de Plaspoelpolder als geheel versterkt en het stationsgebied in het bijzonder de impuls geeft die het verdient.

Het Ontwikkelkader dient een stevig en aantrekkelijk houvast te bieden waarbinnen verdichting en flexibele invullingen mogelijk worden gemaakt. Tegelijk dient het Ontwikkelkader te sturen in de beeldvorming van het gebied. Van een monofunctioneel deel van de stad, naar een dynamische en dichterbouwd gebied met campuskwaliteiten. Kesslerpark en omgeving krijgt een sterker karakter en kan daarmee nog meer een bijdrage leveren aan de omgeving en Rijswijk als geheel.

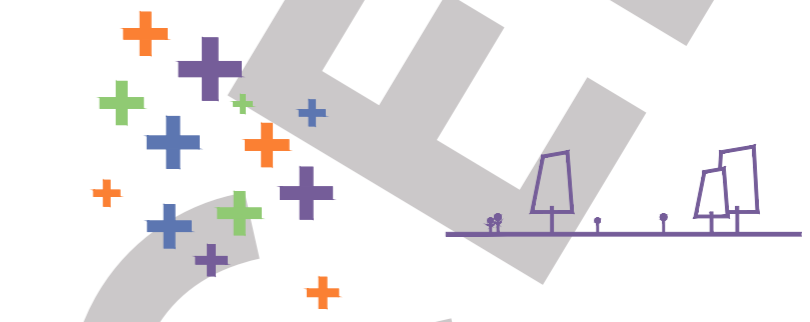
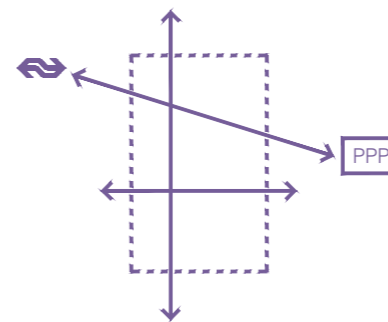


Ambitie

De ambitie voor Kesslerpark en omgeving is maken van een goed bereikbaar en aantrekkelijk campusmilieu, met een aantrekkelijk mix van functies die elkaar versterken en bijdragen aan de sterke identiteit van het gebied. Het gebied krijgt dynamisch stedelijke kwaliteiten waardoor het levendiger zal worden en waardoor ook de verblijfskwaliteiten zullen toenemen. Deze kwaliteitsslag zal een positieve uitwerking op de omgeving kunnen krijgen. Dit campusmilieu heeft een aantrekkelijk interne samenhang, maar is tegelijk goed verbonden met de omgeving. De bereikbaarheid wordt verbeterd door aansluitingen te verbeteren en de kwaliteit van de openbare ruimte als geheel centraal te stellen. Om deze ambities waar te maken zal aan een drietal ruimtelijke aspecten gewerkt worden; betere verbindingen, meer verdichten met gemengde functies, een aantrekkelijke openbare ruimte.



EEN MIX VAN BEDRIJVEN, ONDERWIJS EN WONINGEN KOMT SAMEN OP DE CAMPUS



Betere verbindingen

Vanuit zijn oorsprong is Kesslerpark een gesloten bolwerk. Het complex was voorheen immers niet publiek toegankelijk. De openbare ruimte beperkt zich tot de straten en een onbenoemde groene ruimte voor de gebouwen (richting Kesslerpark). De herontwikkeling van het gebied maakt het mogelijk het totale plangebied een meer openbaar karakter te geven. Meer ruimte voor de voetganger en een grotere verblijfskwaliteit.

Door openingen te maken in de bestaande structuur van bebouwing ontstaan mogelijkheden de bestaande hoven van buitenaf bereikbaar te maken. Het stelsel van hoven en verbindingen voor langzaam verkeer door Kesslerpark maakt het gebied doorwaadbaar en maakt routes dwars over het voormalig gesloten Kesslerpark mogelijk. Zo ontstaat een route tussen het station en (het assenkruis van) de Plaspoelpolder. Het is van belang dat de huidige doorgang van station naar Kesslerpark tot een betere verbinding wordt gemaakt.

Meer verdichten met gemengde functies

De gebouwcomplexen op het rond Kesslerpark zijn relatief groot, afstandelijk en monofunctioneel. Het toevoegen van volume en het meer divers maken van de programmatische invulling kan een belangrijke rol spelen in het vergroten van het stedelijke karakter van het gebied. Het gebied wordt meer levendig en krijgt een meer openbaar karakter. Verschillende functies vullen elkaar aan en versterken elkaar. Niet alleen voor de directe gebruiker, maar ook voor bezoekers en passanten krijgt Kesslerpark en omgeving kwaliteit. De verdichting en functiediversificatie maakt het stationsgebied als geheel meer aantrekkelijk. Het draagt bij aan een betere benutting van het OV doordat meer mensen werken en wonen op loopafstand van het station. Ook zorgt de aanwezigheid van mensen rond het station voor een gevoel van veiligheid en een algehele kwaliteitsimpuls die positief kan bijdragen aan het gebruik van het spoor.

Een aantrekkelijke openbare ruimte

Kesslerpark en omgeving wordt gevoed door een aantal lange lijnen waarlangs auto, fiets, voetganger en OV het gebied ontsluiten. Daar bovenop ligt het plangebied pal naast het station wat als een krachtig bronpunt geldt voor de ontwikkelingen.

Door de lange lijnen aantrekkelijker te maken, met meer ruimte voor fietsers en voetgangers, wordt het gebied beter en aantrekkelijker ontsloten. Vooral de inrichting en de maatvoering van de stoepen speelt een belangrijke rol in het vormgeven van de stedelijke continuïteit. De afzijdigheid die bepaalde gebouwen en complexen hebben van de straat, moet veranderen in een samenwerking tussen binnen en buiten, met aantrekkelijke plinten, goede voordeuren en hoogwaardige architectuur.

Intermezzo 1 Campusvorming

De campus

Er bestaan veel ideeën over wat een campus is en zou moeten doen. Campusontwikkeling; de ontwikkeling van een innovatielocatie waar de magneetwerking vanuit gaat van zowel een 'manifeste kennisdrager' als van één of meerdere 'corporate anchor tenant(s)' welke R&D verrichten en waar ook andere bedrijven zich kunnen vestigen en onderlinge wisselwerking en samenwerking actief wordt gestimuleerd. Indien mogelijk kan het programma aangevuld worden met één of meerdere onderwijsinstellingen. Met deze definitie in de hand komt Buck Consultants tot een totaal van 35 campussen in Nederland.

Vanuit de Verenigde Staten is daarnaast het idee overgewaaid dat een echte campus niet zonder woningen kan. Hiermee verschilt een campus wezenlijk van een universiteit waarin alle gebouwen en woningen van elkaar gescheiden zijn. Dit idee van een campus gaat ervan uit dat bij de bouw van nieuwe universiteiten niet alleen collegezalen en bepaalde voorzieningen werden gebouwd, maar ook woningen voor studenten.

Als laatste kan nog worden gesteld dat in de beeldvorming campussen vaak groene omgevingen zijn. Het zal ongetwijfeld te maken hebben met het feit dat het woord campus in het Latijn open ruimte of veld betekent. Vele Amerikaanse campussen zoals die van de Ivy League en vele meer R&D omgevingen van onder andere technologiebedrijven liggen vaak aan de randen van de stad en kennen een groene omgeving die bijdraagt aan concentratie en afzondering.

Al met al kan gesteld worden dat in ruimtelijke zin een campus:

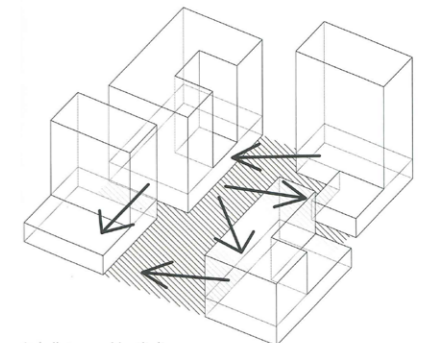
- een sterke identiteit heeft waarbij de buitenruimte een kenmerkend onderdeel is
- een (groen) gebied is waarin ontmoeting en uitwisseling van kennis worden gestimuleerd
- bestaat uit meerdere gebouwen die op elkaar zijn gericht
- meerdere functies kent die elkaar aanvullen en versterken
- een hoogwaardige verblijfskwaliteit heeft en toegesneden is op de voetganger
- relaties aangaat met zijn omgeving
- idealiter goed bereikbaar is (met OV en fiets)

Veel campussen liggen buiten de stad, vaak geïsoleerd van hun omgeving. De ligging draagt bij aan de herkenbaarheid en aan de identiteit van de campus. De community is immers goed te identificeren. De afstand tot de buitenwereld draagt bij aan de versterking van de interne relaties.

Stadscampussen zijn veel zeldzamer. In de Verenigde Staten zijn de campussen van New York University en Columbia (ook in New York) goede voorbeelden. In Nederland is eigenlijk alleen de VU Campus in Zuidas Amsterdam een echte stadscampus (in wording). Deze campussen zijn veel meer opgenomen in hun omgeving. Dit gaat ten koste van een herkenbare uitstraling en ook de interne samenhang is minder evident. Met andere middelen zal dan gezocht worden om de eigenheid en het thuisgevoel te waarborgen. Tegelijkertijd ontstaat er juist meer uitwisseling tussen binnen en buiten. Meer diverse ontmoetingen van mensen en gevarieerde deling van kennis. Eigenlijk is dat tot het beste wat een campus kan voortbrengen.

Voor Kesslerpark en omgeving zal er een omslag moeten plaats vinden om het om te vormen tot een campus:

- Gebouwen zullen kleiner moeten worden waarbij de uitwisseling via de buitenruimte plaatsvindt.
- De buitenruimte zal hoogwaardiger, samenhangender en groener moeten worden
- De aansluiting op de omgeving zal moeten worden verbeterd
- Er zullen aanvullende functies moeten worden toegevoegd
- Het gebied zal een sterkere identiteit moeten krijgen



UITWISSELING VAN MENSEN EN KENNIS
BUITENRUIMTE ALS VERBINDER EN DRAGER VAN IDENTITEIT

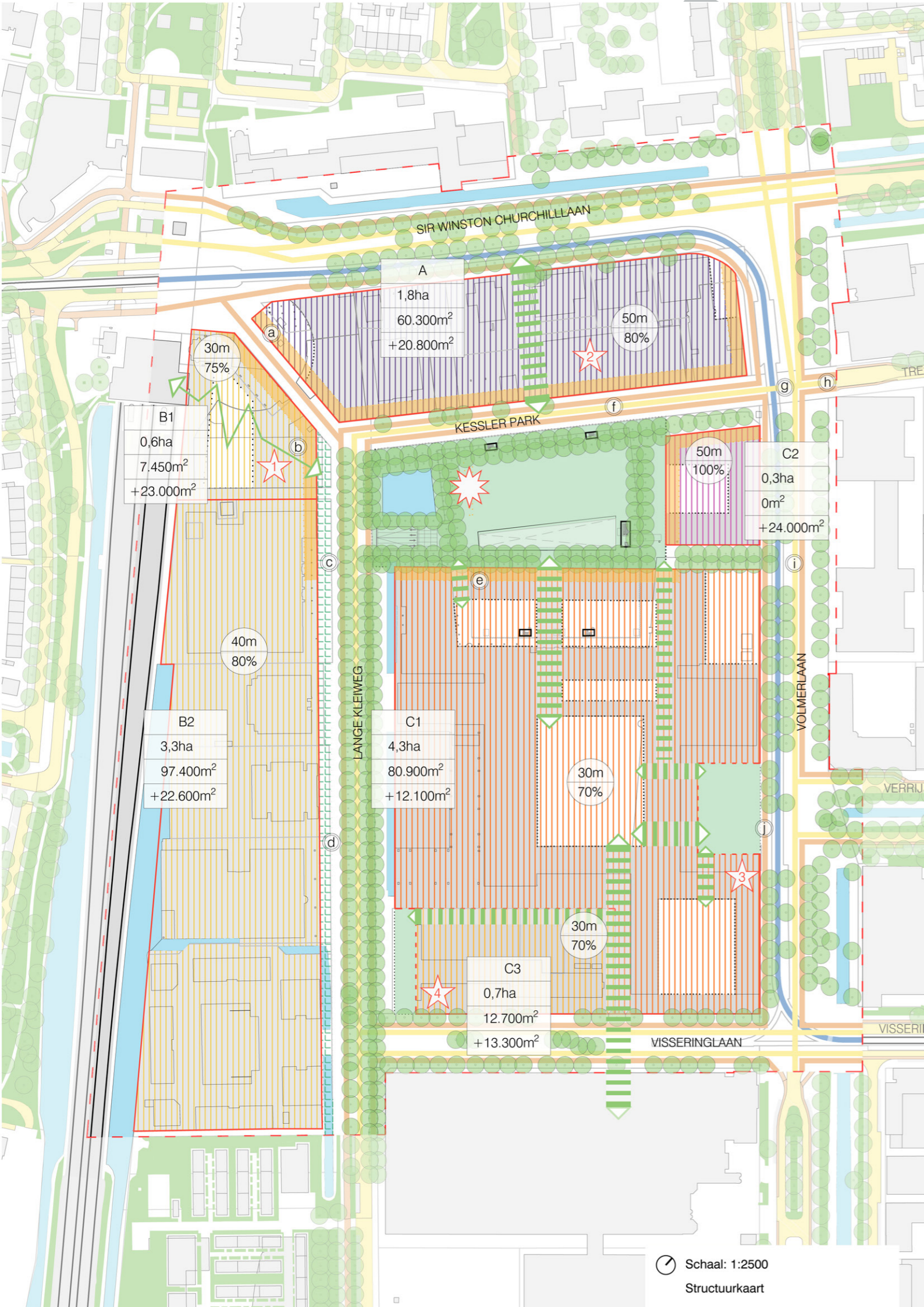




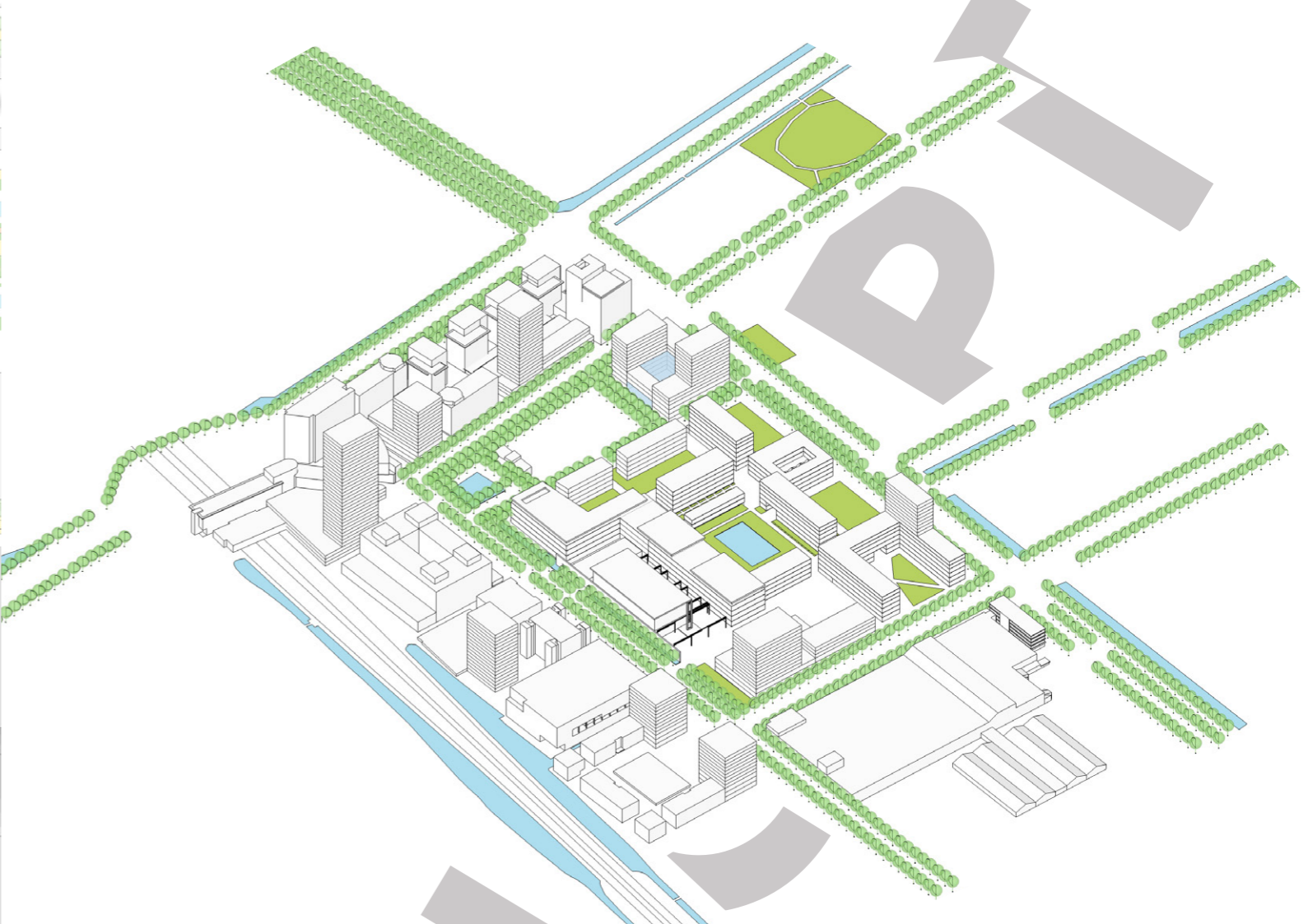
Structuurkaart

De structuurkaart vormt de ruggengraat van dit Ontwikkelkader. De kaart geeft op de verdeling weer tussen bebouwd en onbebouwd. Hier toe wordt de structuur van de openbare ruimte vastgelegd en ontstaan er binnen deze structuur bouwvelden. Voor de bouwvelden als geheel zijn vaste kaders gesteld. Wat als gevolg heeft dat binnen de bouwvelden een flexibele invulling mogelijk is.

Het geheel vormt een solide raamwerk dat de basis is van verdere planvorming, maar ook een aanjager van kwaliteit. Dit raamwerk vormt de basis voor een duurzame en bestendig gebiedsontwikkeling.



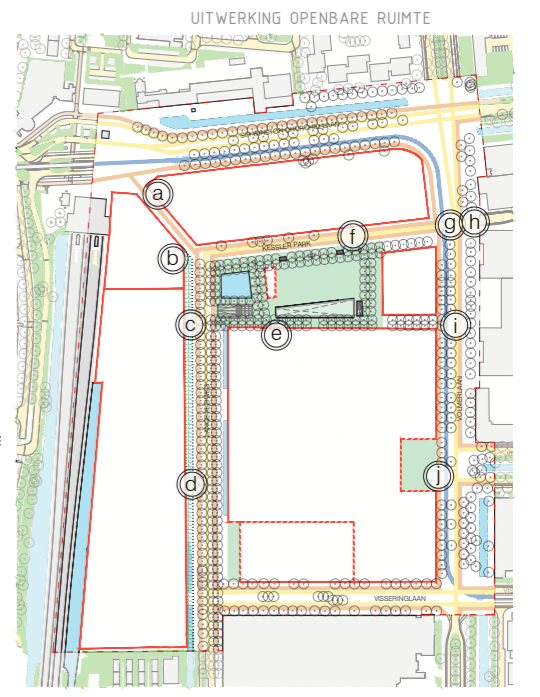
A	1,8ha	60.300m ²	+20.800m ²
B1	0,6ha	7.450m ²	+23.000m ²
B2	3,3ha	97.400m ²	+22.600m ²
C1	4,3ha	80.900m ²	+12.100m ²
C2	0,3ha	0m ²	+24.000m ²
C3	0,7ha	12.700m ²	+13.300m ²



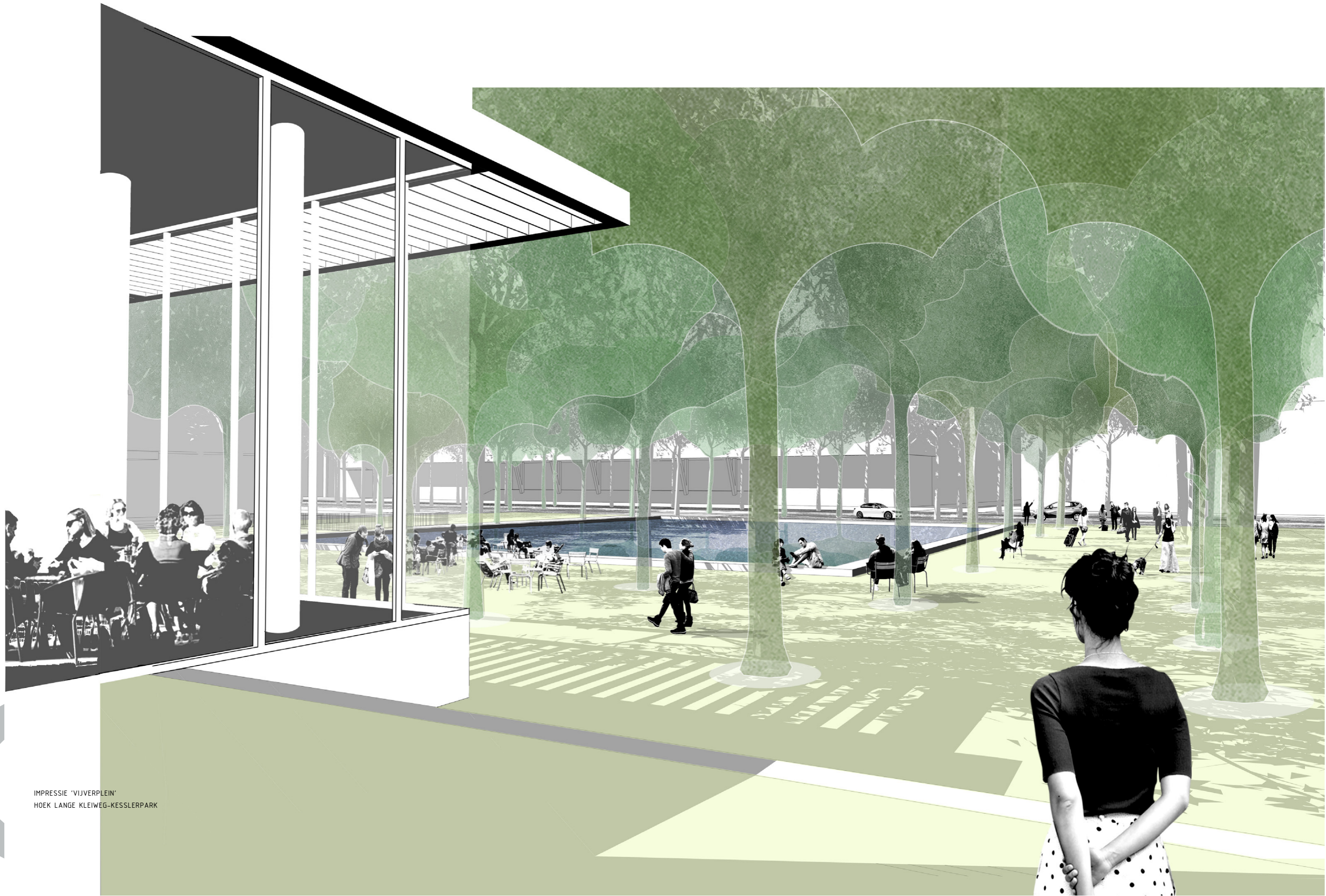
STRUCTUUR VAN GROENE LANGE LIJNEN MET INDICATIEF EINDBEELD BEBOUWING

- Projectgebied
 - Grens bouwveld
 - Bouwveld
 - a: Bebouwbaar
 - b: Suggestie hoven en pleinen
 - Stadsruimte
 - Interactie zone
 - Actieve plint
 - ↔ Voetgangersverbinding
 - Water
 - 30m Maximale bouwhoogte
 - 50m Maximaal bebouwd terrein
 - ★ Hoogteaccent: 100m
 - ★ Hoogteaccent: 70m
 - ★ Hoogteaccent: 50m
 - ★ Hoogteaccent: 50m
 - ★ Paviljoen
- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| A | Nummer bouwveld |
| 1,8ha | Oppervlakte bouwveld |
| 60.300m ² | Totaal BVO Bestaand |
| +20.800m ² | BVO Verdichtingsmogelijkheid |

- a** Onderzoek verbeteren (voetgangers) verbinding station-PPP
- b** Nadere studie aanpassing parkeerdek
- c** Onderzoek naar meer aantrekkelijke loop-/fietsroutes langs Lange Kleiweg
- d** Onderzoek volgend uit Mobiliteitsvisie Rijswijk Buiten om Lange Kleiweg om te vormen tot onbelemmerde snelfiets- en HOV verbinding. Vooralnog is uitgangspunt om bus via Volmerlaan te laten rijden/ via trambaan
- e** Onderzoek naar fijnmaziger looproutes door het gebied
- f** Onderzoek naar inpassing fietsstraat kesslerpark
- g** Verkeersafwikkeling kruispunt problematisch/ veel klachten (beïnvloeding kruising Volmerlaan/Churchillaan) nader onderzoek naar afsluiten tak/verkeersluw maken Kesslerpark
- h** Treubstraat: nader onderzoek naar optimalisatie positie fiets bv door tegengesteld 1-richtingsverkeer waardoor Treubstraat autoluw wordt
- i** Volmerlaan behoudt functie gemeentelijke hoofdontsluiting autoverkeer (niet versmallen) icm tram-/busbaan
- j** Onderzoek naar inpassing 2-richtingsfietspad



UITWERKING OPENBARE RUIMTE



IMPRESSIE 'VIJVERPLEIN'
HOEK LANGE KLEIWEG-KESSLERPARK

3

Openbare ruimte

In een aantrekkelijke stedelijke omgeving, en in een campus in het bijzonder, houdt de openbare ruimte alles bij elkaar. Hier vinden ontmoetingen plaats die horen bij (kennis)uitwisseling en sociale samenhang. De openbare ruimte bepaalt voor een groot deel van het karakter van een gebied door aankleding, sfeer en gebruik. De openbare ruimte is bovendien de plek voor activiteiten in de buitenlucht; eten, drinken, sporten, verpozen, etc. En de openbare ruimte is tenslotte ook de bewegingsruimte in een gebied. Het brengt je van A naar B, bij voorkeur op een logische en aantrekkelijke manier. En ook vormt het de verbinding met de omgeving.

De openbare ruimte is daarmee de duurzame en adaptieve onderlegger voor de duurzame ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In dit hoofdstuk willen we de uitgangspunten en de structuur van de openbare ruimte in twee paragrafen apart benoemen.

Openbare ruimte

Voor de inrichting gelden een aantal uitgangspunten die op verschillende manieren kunnen worden toegepast. De openbare ruimte zal toegesneden worden op meer verblijf en op aangename verbindingen voor fietsers en voetgangers. Om dit voor elkaar te krijgen zal zowel de maat en schaal als de huidige inrichting van de ruimtes moeten veranderen. Minder (geparkeerde) auto's en meer ruimte voor stoepen en fietspaden. Meer bomen in doorgaande structuren en ruimte voor de opvang van water. Heldere routes en een aangenaam microklimaat. Uitgesplitst in facetten gelden voor de openbare ruimte de volgende uitgangspunten:

Ruimte voor voetgangers – In dynamische stedelijke omgevingen heeft de voetganger prioriteit, dus ook in Kesslerpark en omgeving. Brede stoepen, goede oversteekmogelijkheden en aparte wandelpaden tussen de gebouwen door zorgen voor een fijnmazig netwerk. De routes zijn aantrekkelijk vormgegeven, volgen de logische verbindingen en kennen een prettig microklimaat. Als het goed is, zal er een goede wisselwerking zijn tussen openbare ruimte en gebouwen, met aantrekkelijke en levendige plinten. Hiermee wordt de kwaliteit van de ruimte versterkt en wordt de ruimte eerder als aangenaam en veilig ervaren. Belangrijk is ook met name de halteplaatsen van trein en tram (en route van en naar) voetgangersvriendelijk te maken.

Aantrekkelijke verbindingen – Kesslerpark en omgeving is op allerlei manieren goed bereikbaar. De ligging tussen station en de snelweg A4 zorgt ervoor dat het gebied door alle modaliteiten wordt bediend. De verandering van het gebied van kantoor- en bedrijfsomgeving naar een meer gemengd milieu brengt met zich mee dat er meer interne bewegingen zullen ontstaan binnen het gebied. Dat er meer en diverse gebruikers zullen zijn die elk op hun manier naar hun bestemming zullen gaan. De fiets zal belangrijker worden omdat Kesslerpark en omgeving in de aanrijdroute ligt van twee nieuwe woongebieden (Rijswijk Buiten en het Havenkwartier). Goede verbindingen voor iedereen betekent op zoek gaan naar meer integraliteit. Waarbij een afweging wordt gemaakt

van de impact van infrastructuur op de algehele ruimtelijke kwaliteit.

Klimaatadaptief, robuust en duurzaam – We leven in een tijd waarin het klimaat verandert. De hitte in de steden neemt toe, evenals de momenten van hevige regenval. Het gematigde klimaat dat we kenden krijgt nieuwe extremen. De openbare ruimte kan een belangrijke rol spelen in de opvang van de pieken in het klimaat. Voldoende schaduw kan hitte eilanden voorkomen en routes aangenamer maken. Goede en structurele opvang van water kan regenwater tijdelijk vasthouden in het gebied en daarmee overlast voorkomen.

Van de buitenruimte in Kesslerpark en omgeving mag, als innovatieve omgeving, verwacht worden dat het koploper is in het voorzien in klimaatadaptieve maatregelen. Mogelijk is het



interessant niet alleen deze maatregelen te nemen en hiervoor dus ruimte te reserveren, maar ook om deze zichtbaar te maken. Hierdoor kan duurzaamheid een bewust element zijn in deze stedelijke omgeving.

Groene ruimtes – Boven alles zou Kesslerpark en omgeving groen moeten zijn. Een aantrekkelijke campus met een landschappelijke uitstraling, zij het in een stedelijke variant. Passend ook bij het groene Rijswijk waar op allerlei plaatsen in allerlei vormen de groene ondergrond boven komt drijven. De parken, de landgoederen en de groene wegprofielen dragen alle op hun manier bij aan de groene identiteit van Rijswijk. In Kesslerpark zou letterlijk kunnen worden aangesloten op de groene profielen in de omgeving waardoor meer continuïteit ontstaat. Daarnaast zouden er groene plekken kunnen ontstaan; hoven, groene pleinen en pockets. Ruimtetypologieën die Rijswijk op dit moment niet of nauwelijks kent. Het kan

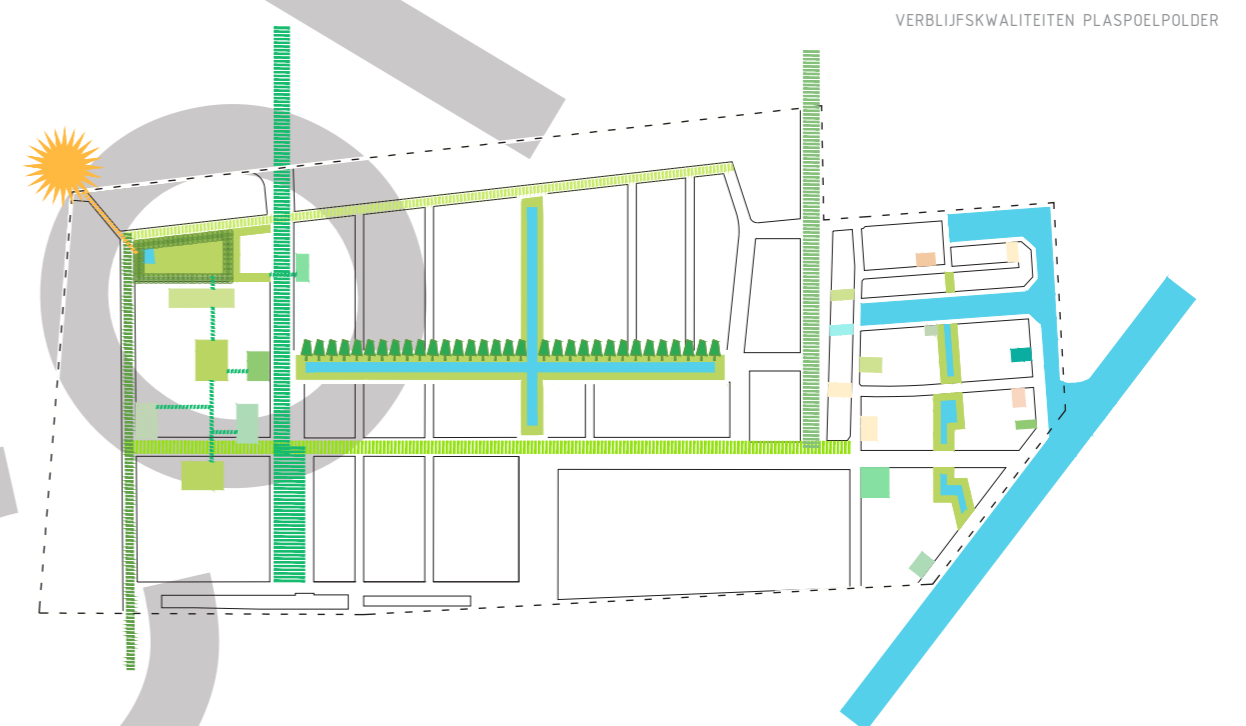
bijdragen Kesslerpark en eigen en onderscheidende kwaliteit te geven, aansluitend bij het groene karakter van de stad.

Structurele ingrepen

Naast de hiervoor genoemde kwaliteiten van de buitenruimte heeft de openbare ruimte ook een structurerende betekenis. Bepaalde structuren zijn in steden vaak eeuwen later nog steeds aanwezig. Het raamwerk van de openbare ruimte ordent de stad en geeft houvast. In het plangebied zijn bijvoorbeeld de Oude Kleiweg en de Sir Winston Churchillaan (Lange Kleiweg) al op oude kaarten terug te vinden. Binnen de Plaspoelpolder is het groene assenkruis een ruimtelijke ingreep die ook na 50 jaar nog steeds het geheel op z'n plek zet.

Voor Kesslerpark en omgeving wordt voorgesteld een ruimtelijk raamwerk als onderlegger aan te brengen, opgebouwd uit een viertal structurele ingrepen:

1. het versterken van de lange lijnen in het gebied
2. relatie tussen station en Plaspoelpolder versterken
3. openen van Kesslerpark door een fijnmazige structuur van hoven en pleinen
4. maken van een groen hart voor de ontwikkeling - het Stadsveld





VEEL VERHARDING EN WEINIG RUIMTE VOOR FIETS EN VOETGANGER

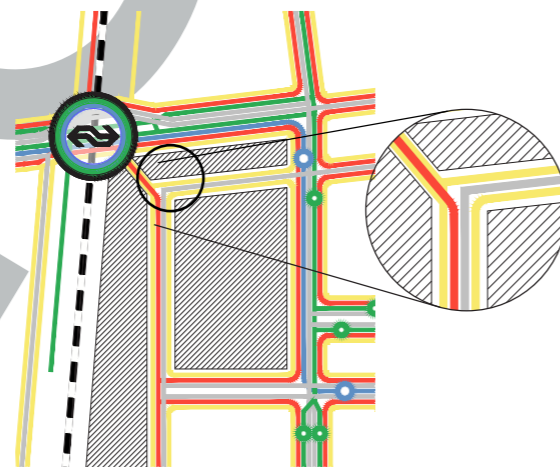
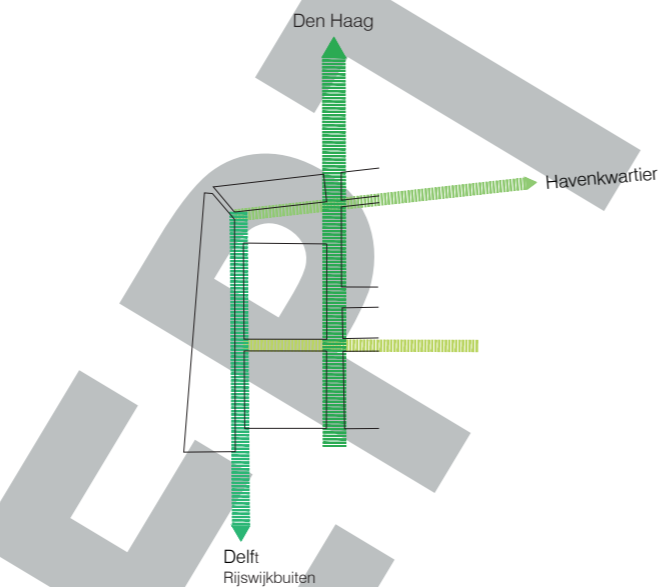
Ingreep 1 Versterken van de lange lijnen in het gebied

Het plangebied en de Plaspoelpolder als geheel worden gekenmerkt door lange groene lijnen. En eigenlijk geldt dit voor Rijswijk als geheel. Als product van de jaren '60 is er een sterk onderscheid tussen doorgaande ruimtelijke structuren (straten, wegen, lanen, watergangen) en de invullingen binnen deze hoofdstructuur. In het geval van Rijswijk is er een traditie ontstaan om de infrastructuur zeer groen in te richten. Wegprofielen met vier bomenrijen is geen uitzondering. Omdat de stad in veel gevallen beleefd wordt vanuit de beweging, wandelend, fietsend of rijdend, ontstaat een zeer groene beleving van de omgeving.

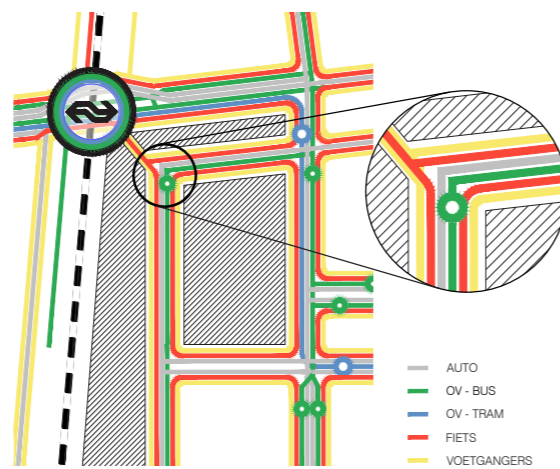
In en rond het plangebied zijn de Sir Winston Churchilllaan en de Visseringlaan hiervan voorbeelden. De Lange Kleiweg en de Volmerlaan zijn wel breed en ruim, maar kennen geen sterke doorgaande bomenstructuur (meer). Ook Kesslerpark (de weg) is relatief breed, maar niet structureel groen ingericht. Verder valt op dat de dominantie van de inrichting ten behoeve van de auto ten koste gaat van de voetganger, de fiets en van de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

In dit Ontwikkelkader wordt voorgesteld alle profielen ruimtelijk te versterken. Enerzijds door de continuïteit te waarborgen met heldere indelingen en veel ruimte voor voetgangers en fietsers. Anderzijds door in de profielen plek in te ruimen voor robuuste groene structuren van bermen en bomen.

Dit alles gebeurt op een manier dat de wegen niet alleen de structurerende lijnen binnen het plangebied zijn, maar dat de wegen door hun inrichting en aansluitingen ook aangename verbindingen maken met de grotere omgeving.



VERKEERSSTROMEN KESSLERPARK HUIDIG

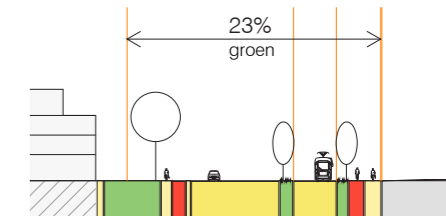


VERKEERSSTROMEN KESSLERPARK TOEKOMST

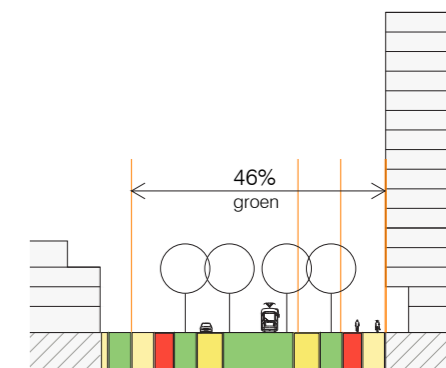
- AUTO
- OV - BUS
- OV - TRAM
- FIETS
- VOETGANGERS



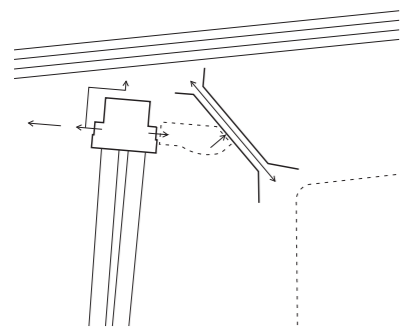
REFERENTIE VERGROENING: PROFIEL HUIS TE LANDELAAN



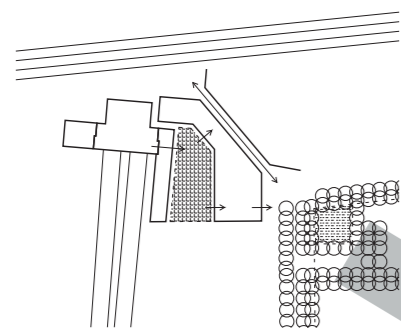
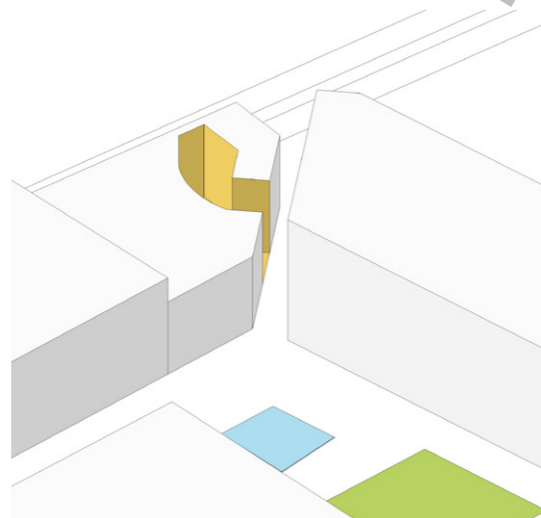
HUIDIGE PROFIELEN HEBBEN VEEL VERHARDING



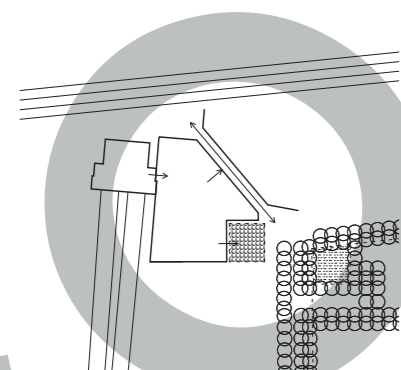
AMBITIE TOEKOMST: VERGROENEN PROFIELEN EN MEER RUIMTE VOOR FIETSER EN VOETGANGER



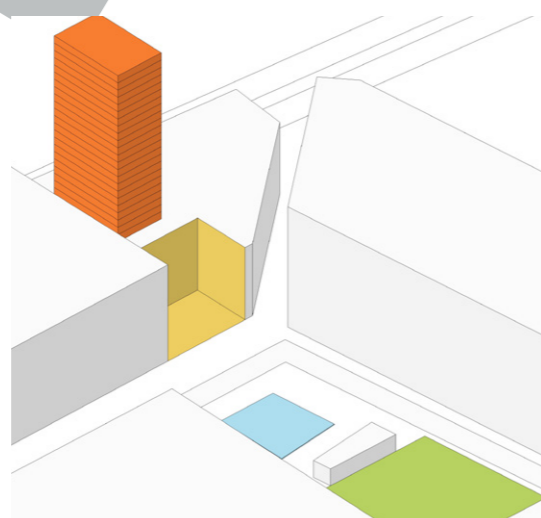
Huidige situatie



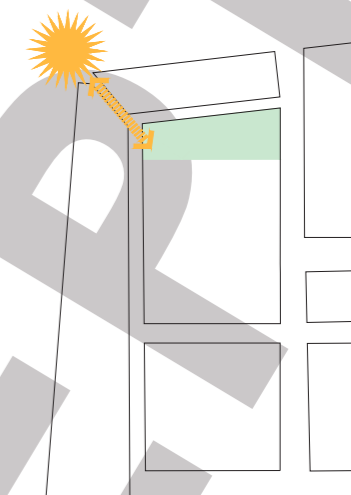
Variant 1: Plein verbonden met station
Vergroting van huidig binnenplein en intensievere bebouwing



Variant 2: Gebouw verbonden met station
Vergroot stationsgebouw met plein aan Stadsveld



NAUWE, ONAANGENAME VERBINDING



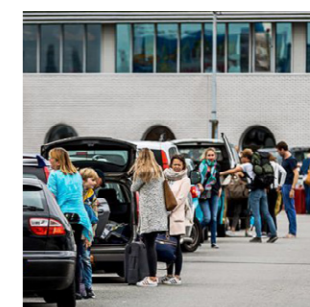
Ingreep 2 Relatie tussen station en Plaspoeipolder versterken

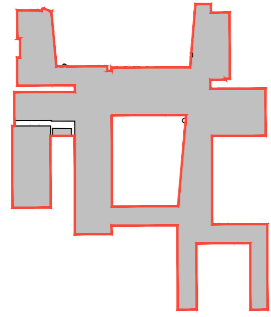
Steeds meer worden stationsgebieden belangrijke plekken in de stad. Stations worden aantrekkelijker en comfortabeler, stationsomgevingen steeds dynamischer en hoogwaardiger. Een mix van functies in combinatie met een hoge dichtheid van bebouwing zorgt ervoor dat deze omgevingen steeds meer mensen aantrekken en weten te binden. De openbare ruimte speelt hierin een cruciale rol. Door een goede inrichting is niet de logistiek van het station dominant maar is er veel aandacht voor de verblijfskwaliteit. De hoogwaardige inrichting zorgt ervoor dat een mix van gebruik en gebruiker geacommodeerd kunnen worden. Tegelijk zorgt de nadruk op verblijfskwaliteit ervoor dat de verschillen tussen hoog-intensieve momenten en stillere momenten worden gedempt en de omgeving door de dag en door de week heen altijd aantrekkelijk is.

Station Rijswijk is een bijzonder station. In 1996 is het spoor ondergronds gebracht. De stad aan weerszijden van het spoor is hierdoor verbeterd, maar de relatie station-omgeving

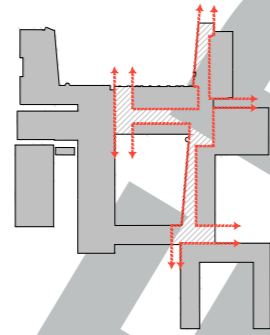
is feitelijk nog niet echt doorleefd is. De voorzijde van het stationsgebouw aan de Sir Winston Churchillaan is een doorgaande weg met veel gescheiden verkeersstromen en weinig verblijfskwaliteit. De zijanten van het stationsgebouw waar zich de in- en uitgangen bevinden kennen kleine pleintjes die vooral op doorgang zijn vormgegeven. Als de prognoses kloppen zal het station steeds meer reizigers gaan verwerken.

De komst van meer en ook een meer divers programma in de directe nabijheid van het station zal bovendien zorgen voor een grotere dynamiek van en naar het station. Het loont daarom om het station veel meer als poort naar de stad te gaan zien. Als plek waar bezoekers voor het eerst kennismaken met Rijswijk, een plek die voor anderen een dagelijkse loop betekent van en naar werk of huis. Meer aandacht dus voor heldere looplijnen, aantrekkelijke en veilige verbindingen, maar ook een ruimte om te verblijven.





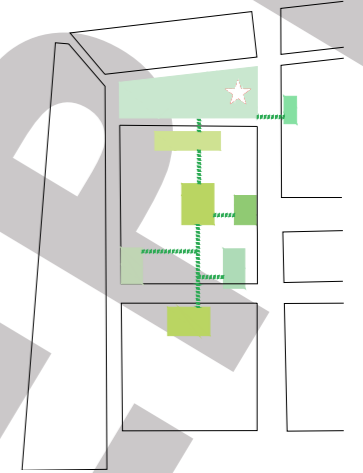
GESLOTEN



OPENEN



GESLOTEN WAND



Ingrep 3

Openen van Kesslerpark door een fijnmazige structuur van hoven en pleinen

IMPRESSIE HOF

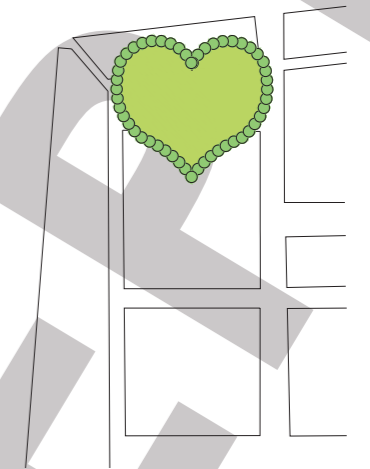


Het complex Kesslerpark zelf speelt een cruciale rol in de ruimtelijke transformatie van het gebied. Het complex heeft naar zijn aard een relatief gesloten karakter terwijl het in ruimtelijke zin juist een centrale rol kan spelen. Zo zou de doorwaadbaarheid van het gebied beter moeten, zonder dat de hoven aan kwaliteit inboeten. Zo zou er verdichting plaats kunnen vinden, met meer hoogte en een betere relatie met de straat, terwijl tegelijkertijd her en der de bestaande volumina geknipt zouden moeten worden. Er zijn veel mogelijkheden om de binnen-buiten relaties te vergroten en zo te komen tot een open en aantrekkelijke campus. Het complex van Kesslerpark functioneerde voorheen als kantorencomplex met één voordeur en één adres en is te omschrijven als een min of meer organisch gegroeide structuur van verbonden gebouwvleugels die royale groen ingerichte hoven geheel of gedeeltelijk omsluiten. De afmetingen van het complex, in combinatie met de eenduidige gevels en het royale parkachtige terrein geven het complex een zakelijk, statig maar ook enigszins massaal en afstandelijk karakter. Het streven voor Kesslerpark is een transitie van monofunctioneel werkgebied naar een duurzame en gezonde woon/werkomgeving met een hoge verblijfskwaliteit. Om de transitie succesvol te maken worden een aantal strategische ingrepen voorgesteld op gebouwniveau. Deze ingrepen zijn erop gericht om enerzijds de ruimtelijke relatie tussen het gebied en de omgeving te versterken en anderzijds randvoorwaarden te creëren voor een aantrekkelijke leefomgeving. Bij de realisatie van ingrepen op gebouwniveau is er een belangrijke rol voor

de eigenaar. De groene hoven worden met elkaar verbonden door op strategische plekken verschillende bouwdelen los te knippen of onderdoorgangen te maken. Zo wordt het mogelijk om routes door het gebied te leggen die een aantrekkelijk alternatief vormen voor de omliggende, door autoverkeer gedomineerde straten. Het gebied wordt doorwaadbaar en takt aan op routes van het omliggend stedelijk weefsel. De plek en maat van de ingrepen moet zorgvuldig worden bepaald waarbij de mate van beslotenheid van het hof, de functionaliteit en maat van de blokken en de routing door het gebied een rol spelen. De losgeknipte bouwblokken hebben een herkenbare maat en krijgen door verschillen in programma en gevelbehandeling een eigen identiteit die past bij de transitie naar een plek waar het ook fijn wonen is. De afwisseling van straten, stegen, hoven en poorten draagt bij aan de ruimtelijke beleving van de routes door het gebied. De verschillende inrichting en sfeer van de hoven versterkt de. De serie van verbonden groene hoven vormt de drager voor verblijfskwaliteit in Kesslerpark. De prettige atmosfeer in de gedifferentieerde hoven verleidt passanten om even te blijven hangen. Kleinschalige voorzieningen in de plint geven daar ook aanleiding toe. De groene inrichting wordt met aandacht voor ecologische processen vormgegeven. Waterpartijen dragen daaraan bij en zorgen daarnaast voor dynamiek in licht en ruimte. Zo verandert Kesslerpark van een gesloten en afstandelijk gebouwcomplex in een uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig stuk stad.



ANONIEME, OPEN RUIMTE

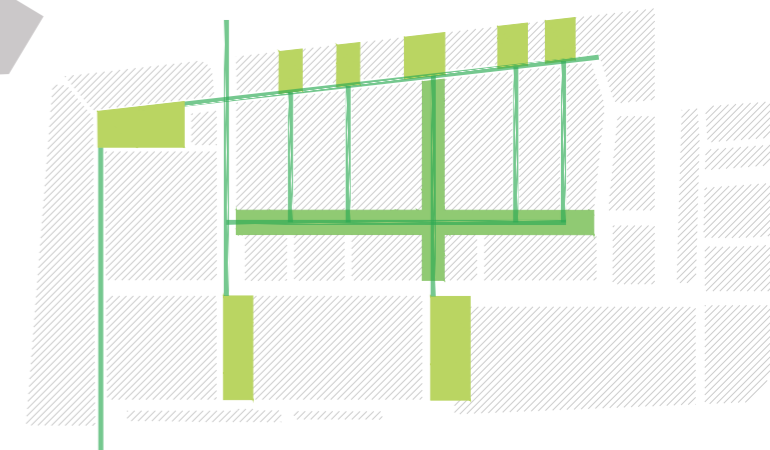


Ingreep 4

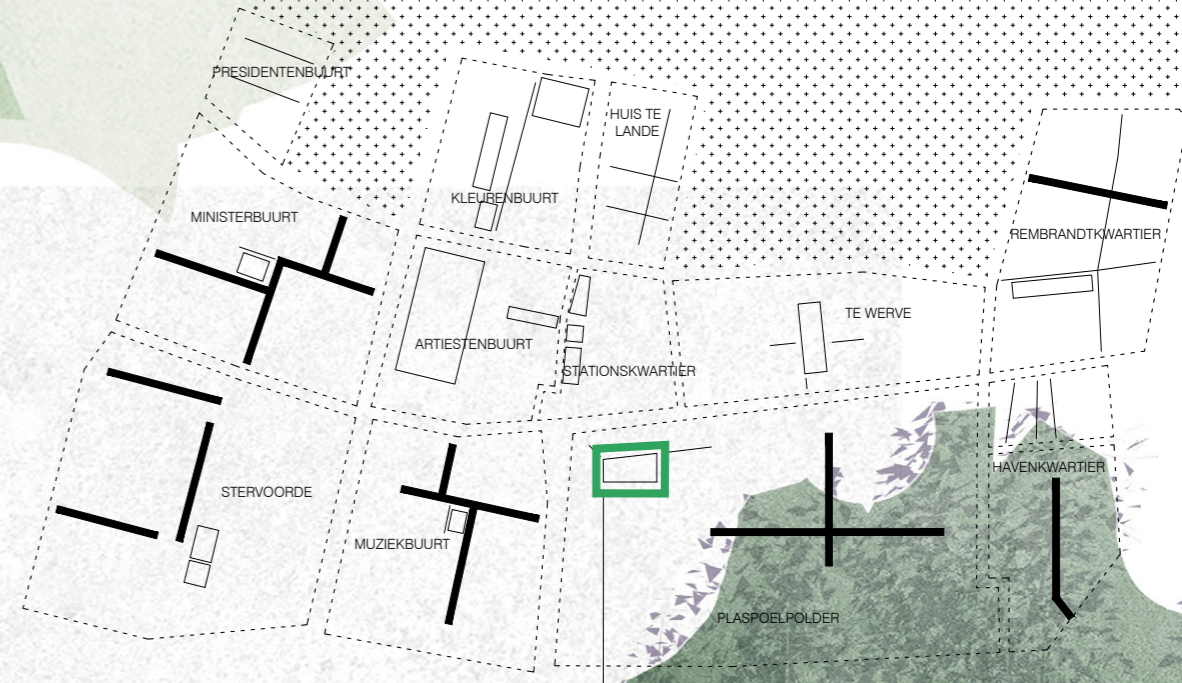
Maken van een groen hart voor de ontwikkeling - het stadsveld

In de structuur van de openbare ruimte is een prominente plaats ingeruimd voor een grote groene en stedelijke ruimte; het stadsveld. Op deze plek komen alle lange lijnen van, in, en rond het gebied bij elkaar, waardoor het optimaal zijn centrale positie kan innemen. Als groene leegte heeft het veld een multifunctioneel karakter. Zowel voor drukke evenementen als een rustig pauze moment in de zon is de ruimte geschikt. Een lommerijke omzoming van het veld zorgt ervoor dat de ruimte beschermt is en loskomt van het omliggende wegennet. In de omzoming is plaats voor wandelroutes, verblijfsplekken en een horecagelegenheid.

De omvang en plek van het stadsveld passen bij de functie die voor de ruimte is voorzien. Tegelijkertijd speelt de ruimte, los van het directe gebruik, een rol in de structuur van de Plaspoelpolder. Van origine worden alle lange lijnen in de Plaspoelpolder beëindigd met een groene open ruimte, als ware het dat het verstedelijkte gebied uitloopt in het landschap. Voor de Lange Kleiweg gold dat dit de enige al bestaande lange lijn was. Deze liep door tot aan de Winston Churchilllaan, die tot 1967 nog de Oude Kleiweg heette. Op de t-kruising die hierdoor ontstond bevond zich het tolhuis, de toegang tot Rijswijk. Pas in de eind van de 20e is deze verbinding doorgeknipt. Sinds die tijd vormt de Oude Kleiweg met de straat Kessler Park een winkelhaak en hebben beide lange lijnen geen echte beëindiging meer. Een grote groene open ruimte vormt het nieuwe eindpunt zoals in oude kernen alle wegen op het dorpsplein uitkomen.



STADSVELD ALS VERVOLMAKING RUIMTELIJKE STRUCTUUR PLASPOELPOLDER



IMPRESSIE 'STADSVELD'
GROENE RUIMTE AAN NOORDKANT KESSLER PARK

Intermezzo 2

Stationsomgevingen

Stationsomgevingen

Stationsgebieden zijn populair. Om te werken, te wonen en te ontmoeten. Niet langer de overgangszones tussen de trein als vervoersmiddel en de stad als bestemming, maar als entree van de stad een bestemming op zich. Door toenemend gebruik van openbaar vervoer, de ontwikkeling van stations en de doelgroepen die zich in deze omgeving begeven, groeien stationsgebieden uit tot het visitekaartje van de stad.

Van station naar stad. Steeds meer mensen reizen met het openbaar vervoer. Het gebruik van trein, tram, bus en metro neemt de afgelopen jaren zelfs sterker toe dan automobieliteit, blijkt uit onderzoek van CROW (CROW, 2016). Vooral onder stadsbewoners en jongeren is het autobezit de afgelopen jaren flink gedaald (CBS, 2018). Enerzijds vanwege het duurzame en soms efficiëntere alternatief ten opzichte van de auto, anderzijds vanwege het continu verbeterde en uitgebreide netwerk van openbaar vervoer. Stations vervullen daarin een belangrijke rol. Ze worden groter, iconischer, duurzamer, veiliger en veelzijdiger met een groot aanbod aan voorzieningen om te werken, winkelen en verblijven. Meer dan alleen mobiliteitshubs voor treinreizigers, bussen, trams, metro's, taxi's, voetgangers en fietsers; het zijn de entrees van de stad. Als centraal punt in het stedelijk netwerk hebben stations een aantrekkingskracht tot diverse mensen en voorzieningen, en daarmee (nieuwe) ontwikkelingen.

Met de grote woningbouwopgave waar onze steden voor staan vormen deze locaties ideale kansen voor aantrekkelijke woongebieden. Vanuit deze plekken kunnen mensen zich goed ontplooiën: centraal gelegen in de stad, in de nabijheid van een groot en divers aanbod van werk en voorzieningen en verschillende vormen van (openbaar) vervoer binnen handbereik. De coalitieakkoorden van veel steden – zoals Utrecht, Breda en Rotterdam – onderschrijven dit met hun ambities om stationsgebieden te transformeren en hier meer woningen toe te voegen. Ook kantoren worden door stations(gebieden) aangetrokken. Zichtbaar, goed bereikbaar en in de nabijheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken; allen belangrijke aspecten voor het aantrekken van talent. Het aantrekken van talent is weer een belangrijke pijler die locatiekeuze van bedrijven beïnvloedt (Jager Media, 2017). Kantoren verplaatsen zich van snelweglocaties naar deze makkelijk bereikbare plekken, zakenreizen gaan vaker per trein en de (zaken)auto wordt elektrisch of ingeruild voor fiets en OV (Agteren, 2018).

Stations en hun omgeving vormen het visitekaartje van de stad en presenteren dat waar de stad voor staat. In combinatie met het groeiend aantal reizigers leidt dit tot nieuwe ontwikkelkansen in stationsgebieden. Hoe creëer je fijne verblijfsplekken en kwalitatieve woningen op deze dynamische, vaak geluidsbelaste locaties en weerspiegelen je daarmee de identiteit en ambities van de stad? Reizigers moeten snel en efficiënt tussen en met verschillende vervoersmiddelen kunnen bewegen, maar dat contrasteert vaak met de verblijfskwaliteit die wonen en recreëren vragen. Kortom: stationsgebieden zijn aantrekkelijk en volop in ontwikkeling. De uitdagingen liggen in het samenbrengen van alle ambities, functies en doelgroepen op deze vaak complexe locaties, en daarbij de kwaliteit en identiteit van de stad te versterken. Dynamiek en verblijfskwaliteit; (hoog)stedelijke dichtheid en ruimte voor groen; inclusiviteit en individualiteit; elke locatie vraagt om een specifieke oplossing waarin uitlopende aspecten samenkomen.

Agenda van de stad

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.
Uit: Stadsvisie Rijswijk 2030

4

Bouwvelden

De tegenhangers van de structuur van de openbare ruimte zijn de bouwvelden. Hiervoor geldt dat de invulling relatief vrij is, gebouwen zijn eigenlijk te gast in het raamwerk van de buitenruimte. Toch is wel degelijk van belang hoe er gebouwd gaat worden. Gebouwen dragen in hun positionering en bouw immers sterk bij aan de omgevingskwaliteit met hun microklimaat (schaduw en wind), natuurinclusieve bouw, vergroening en wateropvang. Daarnaast heeft de bebouwing door maat en schaal een grote invloed op de beleving van een gebied, nog meer dan het al doet met materiaal, kleur en verschijning. Tenslotte vormen gebouwen de grens tussen massa en ruimte waarbij de interactie tussen gebouwen en ruimte van belang is. Een goede aanhechting met aantrekkelijke plinten en de voordeur op de juiste plek maken de stad beter.

Bouwvelden

De structuurkaart van het Ontwikkeldkader (Hoofdstuk 2) geeft naast de afbakening van de bouwvelden ook regels mee voor de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. In de basis geldt dat het gebied sterker wordt verdicht en tegelijk dat deze ontwikkelingsmogelijkheden goed zijn ingekaderd binnen de structuur van de openbare ruimte.

Het totale metrage BVO kan binnen deze kadering toenemen van 260.000m² nu, tot 375.000m² in de toekomst.

De meeste bebouwing zal in de rooilijnen worden gebouwd en in de structuurkaart worden suggesties gedaan voor openheid en routes binnen de bouwvelden. Zo dragen ook de bouwvelden bij aan de openheid en de doorwaadbaarheid van het gebied. Het parkeren wordt op eigen terrein en uit het zicht opgelost. Het zorgt ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd zal worden door auto's.

Bouwhoogte

In de hoogte van de bebouwing is een bepaalde differentiatie aangebracht. Aan de randen, richting het spoor en richting de Sir Winston Churchilllaan, is de bebouwing in de basis hoger (40-50m) dan in het middengebied (30m). Dit benadrukt de rol die het gebied inneemt als intermediair tussen station en Plaspoelpolder. Daarbij maakt hoogbouw aan de SW Churchilllaan onderdeel uit van de zone die binnen de schaal van Rijswijk als structuurdrager kan worden aangemerkt. Bovenop de basishoogte is een aantal sterlocaties

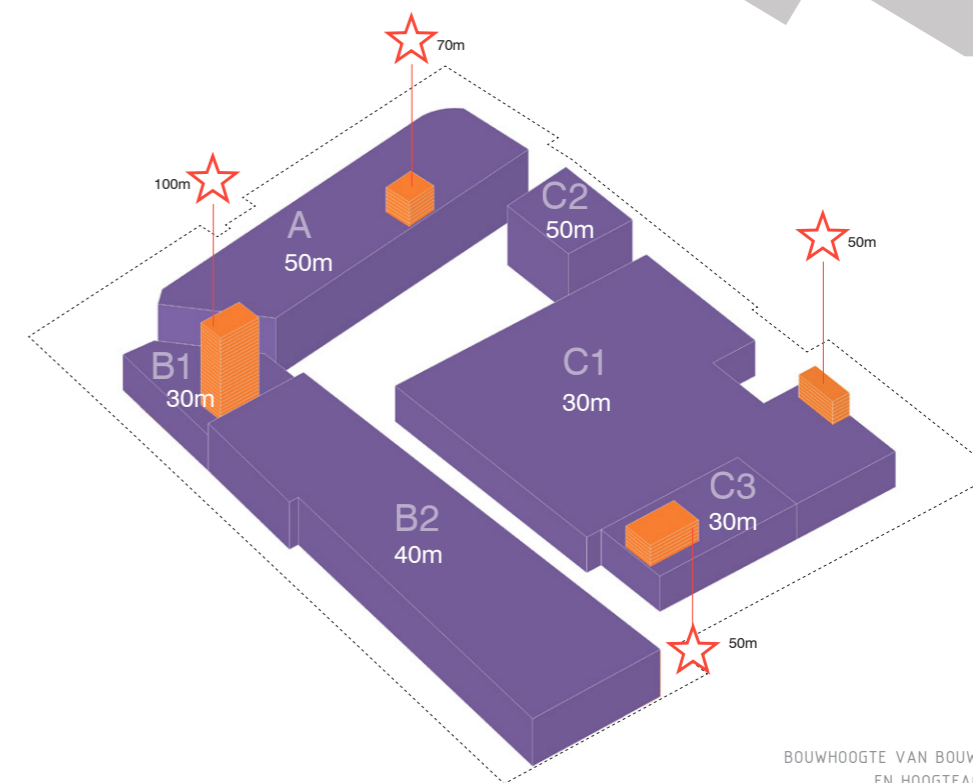
geduid. Hier is bij uitzondering hogere bebouwing mogelijk. De exacte locatie en de maximale hoogte van deze objecten zijn gerelateerd aan de structuur van het gebied en aan de duiding van het plangebied binnen de grotere context van Rijswijk. Zo is er een aantal hogere gebouwen gedacht aan open ruimtes in het plan, die de open ruimte markeren en de herkenbaarheid vergroten. Een hoogste accent is gedacht in de directe nabijheid van het station. Als onderdeel van het stationsgebied heeft deze zone op regionaal niveau betekenis. Naast deze meetbare onderdelen is er ook een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de bebouwing.

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een belangrijk thema voor iedere stedenbouwkundige ontwikkeling. Een duidelijke visie op de uitstraling van de omgeving zorgt ervoor dat de bedoelingen van een plan gaan spreken. Daarnaast draagt beeldkwaliteit bij aan herkenbaarheid voor de gebruiker en de bezoeker van een gebied.

Voor de ontwikkeling van Kesslerpark en omgeving is beeldkwaliteit zo mogelijk nog belangrijker dan in deze algemene termen kan worden omschreven. Het gebied moet immers transformeren van een verzameling gebouwen naar een campusmilieu, dat ook nog is gelegen in een stedelijke omgeving. Daar waar veel andere campussen een duidelijk afgebakend gebied innemen in de stad of zelfs buiten de stad liggen, zullen tussen Kesslerpark en zijn omgeving de grenzen gedeeltelijk vervagen. Fysieke overgangen worden soepel, functionele uitwisselingen met de omgeving worden gezocht en gestimuleerd.

Een extra complicerende factor is dat ook de bestaande bebouwing en de duur van het uitvoeringsproces deels beeldbepalend zullen zijn. Wensbeelden voor de toekomstige uitstraling dienen dus samen te kunnen gaan met de tijdelijkheid en de onzekerheid die hoort bij de uitvoering van een dergelijke ambitieuze en grootschalige stedenbouwkundige ontwikkeling.



Dit alles betekent dat op een inventieve en consequente manier aan de uitstraling van Kesslerpark en omgeving gewerkt zal moeten worden. Deel worden van de levendige stad en tegelijk herkenbaar zijn als campus.

Eenheid in verscheidenheid

De visie voor Kesslerpark en omgeving wordt gekenmerkt door uitwisseling, zowel tussen de gebruikers onderling als tussen de campus en zijn omgeving. Daarom is de buitenruimte van cruciaal belang. Hierin komt alles samen. Het Ontwikkeldkader geeft de buitenruimte daarom een centrale plek. Een karaktervolle buitenruimte die goed aansluit op de omgeving en zorgt voor de eenheid en herkenbaarheid. De gebouwen dienen hierop aan te sluiten. Deze zijn kleiner dan de huidige gebouwen, met bovendien een breder palet aan functies. Deze verscheidenheid wordt gezien als een grote kwaliteit en geeft uitdrukking aan de cultuuromslag die zal plaatsvinden.

Opzet van de beeldkwaliteit

Van veel aantrekkelijke stedelijke omgevingen is het nog knap lastig om te ontwerpen wanneer de kwaliteit wordt bereikt door de buitenruimte dan wel door de bebouwing. Gesteld zou kunnen worden dat in goede plannen buitenruimte en bebouwing in nauwe samenhang worden ontwikkeld. De één kan niet zonder de ander. Voor beide dient dus de beeldkwaliteit te worden benoemd en voor beide zal een manier gevonden moeten worden om het wensbeeld om te zetten in werkelijkheid. Aangezien meerdere opdrachtgevers en nog meer architecten gezamenlijk werken aan de gewenste uitstraling is het de bedoeling op een heldere manier te sturen.

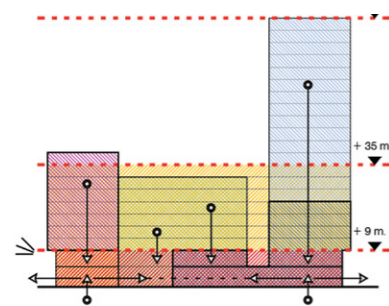
De beeldkwaliteit zal zich daarom niet richten op smaak, maar primair op beeldvorming op basis van kwalitatieve principes. Principes die behulpzaam zijn voor eenheid daar waar gewenst, en die ruimte bieden voor verscheidenheid daar waar mogelijk.

Bebouwing

De bebouwing draagt bij aan een dynamische en stedelijke omgeving waar ontmoeting en verblijf worden gestimuleerd. Soms profiteren gebouwen van hun plek aan loopstromen, zichtlijnen en de ruimte die de buitenruimte biedt. Omgekeerd kan een gebouwbuitenruimteverlevendigen door interactie tussen gebouw en ruimte te stimuleren middels een open en actieve plint. Deze wisselwerking tussen buiten en binnen is de sleutel voor een levendige campus. De beeldkwaliteit voor de bebouwing komt daarom 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
3. De gebouwen zijn veelzijdig
4. De gevels tonen architectonische rijkdom



1. Stedelijke gebouwen

In Kesslerpark en omgeving wordt gestreefd naar gebouwen van een kleinere korrel. Van de grootschaligheid van de bestaande gebouwen transformeert het gebied naar een stadscampus met een menselijke maat. Waar gebouwen in perifere locaties de neiging hebben op zichzelf te staan, zijn stedelijke gebouwen onderdeel van een groter geheel. Stedelijke gebouwen zijn dienstbaar aan de vorming van de buitenruimte, ze zijn benaderbaar en zijn samen meer dan de som der delen. Meerdere kleine gebouwen in plaats van enkele grote geven het gebied een meer aantrekkelijke menselijke maat. Er zijn meer voordeuren, er ontstaat meer interactie en er is meer openheid en zijn meer doorzichten en routes tussen de gebouwen.

Gebouwen voeden als het ware de buitenruimte. De kleinere korrel van de bebouwing zorgt er ook voor dat een bepaalde mate van veelheid ontstaat. De veelheid aan functies, gebouwen en verschillende gebruikers die dat met zich meebrengt, draagt bij aan het gevoel van openbaarheid en gelijkheid voor gebruikers, bewoners en bezoekers.

In dit kader dienen de gebouwen aan de volgende stedelijke eigenschappen te voldoen:

- Het raamwerk van stadsstraten en belangrijkste openbare ruimten definieert de bouwvelden; alle ingevulde bouwvelden vormen samen een samenhangend stadsdeel.
- Een bouwveld is een samenhangend ensemble van onderling herkenbare gebouwen die deel uitmaken van het grotere geheel.
- Uitwerking binnen de bouwvelden geschiedt pandsgewijs, volgend op de fijnmazige parcellering van het bouwveld. Daar waar mogelijk

wordt een opdeling van het gebouw gestimuleerd.

- Het is belangrijk voor stedelijke gebouwen dat alles wat voor het functioneren van het gebouw nodig is ook daadwerkelijk binnen de bouwvelop past. Entrees voor (fietsen)stallingen, vuilcontainers, vluchttrappen, etc. dienen in de envelop te worden opgenomen. Op die manier staan de gebouwen letterlijk op de stoep en is er niets wat de benadering van de gebouwen en de functies binnen de gebouwen fysiek in de weg staat.
- Optimale benadering van microklimaat: minimale impact op omgeving door schaduw- of windhinder.
- Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.
- Specifieke differentiatie binnen het bouwveld, bijvoorbeeld in de vorm van hoven, luifels, pocket park of

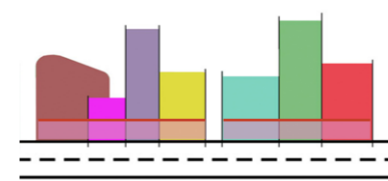


GEBOUWEN STAAN AAN DE STRAAT; ER BESTAAT INTERACTIE TUSSEN PLINT EN STRAAT



plein is mogelijk en gewenst indien deze het collectieve domein versterkt, zonder de samenhang van het bouwveld te verzwakken.

- Een flexibel gebruik van een gebouw geeft toekomstwaarde. Dit betekent dat er constructief gezorgd moet worden voor functionaliteit en aanpasbaarheid. Dit uit zich bijvoorbeeld in voldoende verdiepingshoogte en een draagconstructie op basis van kolommen.



2. Gebouwen staan aan de straat: interactie plint-straat

Op dit moment is in het plangebied sprake van een bepaalde afstandelijkheid van de gebouwen. Vaak is de plint gesloten, de voordeur afzijdig of is er een parkeerstrook voorlangs de gevel. Wil het gebied een stedelijke dynamiek krijgen, aantrekkelijk om te verblijven

en met een samenhang tussen gebouwen en ruimte, dan ligt de sleutel in de aanhechting van de gebouwen aan het maaiveld. Levendige plinten, royale entrees, hoogwaardige materialen en dat alles aansluitend aan het voetgangersdomein. Daar begint het mee. Maar ook het logisch positioneren van entrees van parkeergarages, goed bereikbare fietsenstallingen, bergingen en ander ondersteunend programma hoort bij een goede oplossing.

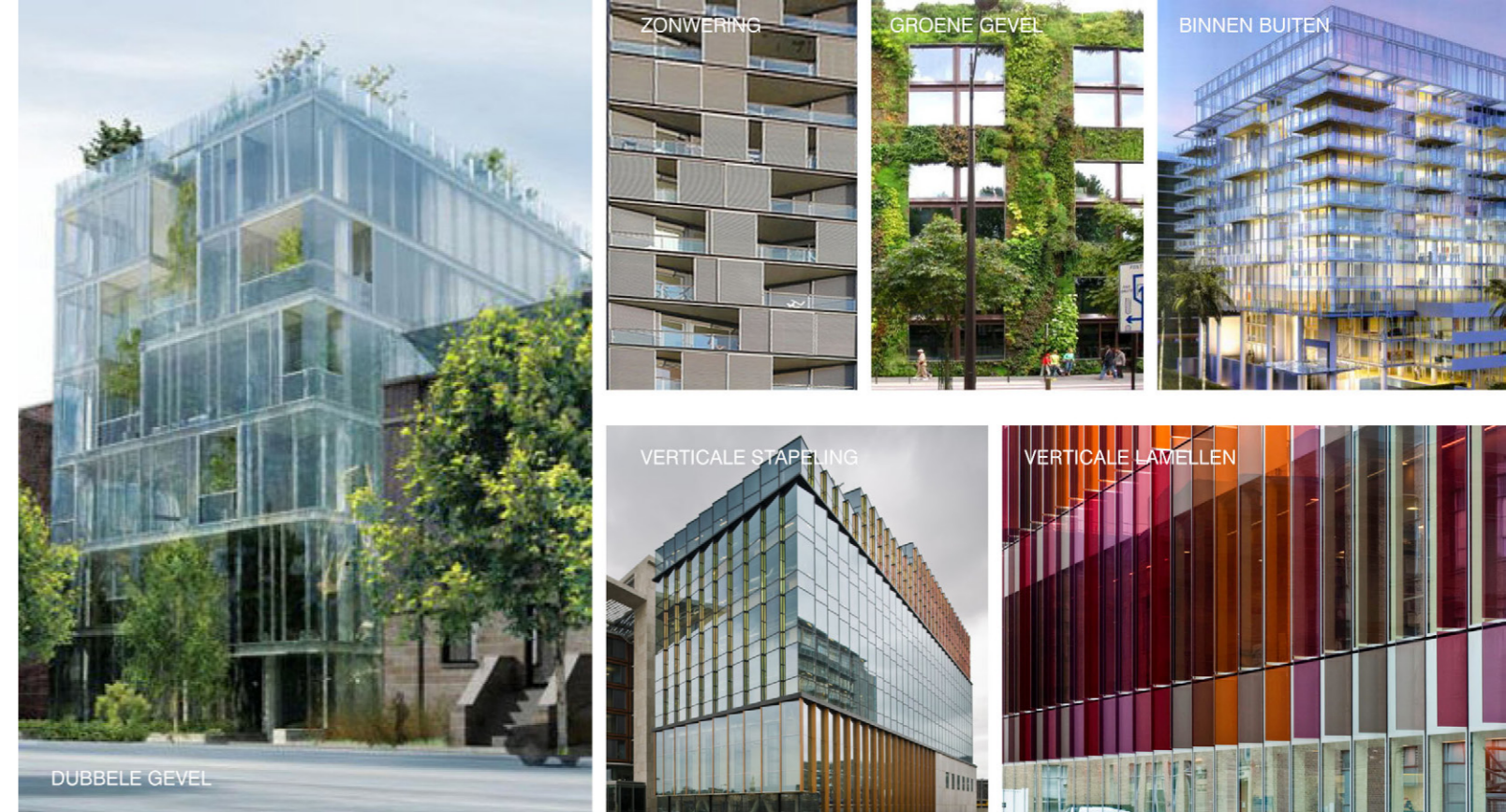
Daarbij is een verfijning per ontwikkellocatie gewenst. Sommige routes en plekken vragen om een bepaalde dynamiek, terwijl andere juist rustiger kunnen zijn. Daarbij moet bedacht worden dat een winkel die overdag aantrekkelijk kan zijn, 's avonds juist een zwart gat kan opleveren. De plint als ontwerptheema houdt in dat per plek gekeken zal moeten worden hoe de aanhechting van het gebouw aan het maaiveld bijdraagt aan de meest aantrekkelijke omgeving.

In de regel is het wenselijk wanneer gebouwen een duidelijk contrast maken met de openbare ruimte. Hoe stelliger de grens, hoe herkenbaarder het open en openbare karakter van het gebied. Gebouwen eigenen zich geen ruimte toe, maar zijn te gast in de ruimte en maken de ruimte. Daarom staan in de meeste gebouwen in de rooilijn. Hierdoor worden straten en straatprofielen leesbaar en de straten continu. Gebouwen op een lijn dragen bij aan de vorming van de lange lijnen in de stad.

Kesslerpark en omgeving wordt een hoogstedelijk gebied. De buitenruimte is aantrekkelijk en helder vormgegeven en publiek toegankelijk. Stedelijk bouwen is in de eerste plaats een goede overgang tussen buiten en binnen. De overgang van buitenruimte naar gebouw moet de uitwisseling tussen binnen en buiten optimaal maken.

Voorgesteld wordt daarom een belangrijke rol in de architectuur toe te kennen aan de plint:

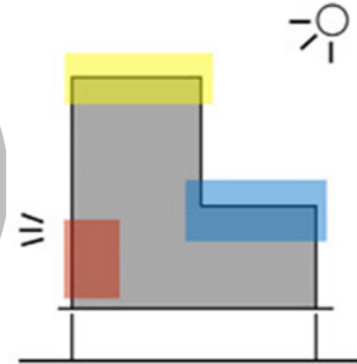
- De plint is hoog en is levendig en uitdagend, multifunctioneel en



- open.
- Een twee-verdiepingen-hoge plint is gewenst en kan een veelheid aan functies in zich opnemen zoals entrees, horeca, baliefuncties en winkelruimtes. Daarmee draagt het bij aan de uitwisseling tussen gebouw en openbare ruimte en aan de aantrekkelijkheid van de omgeving in het algemeen.
- De uitwisseling tussen binnen en buiten wordt in de plint gefaciliteerd, terwijl tegelijkertijd de loop langs de gebouwen zo min mogelijk dient te worden belemmerd. Penanten zijn mogelijk, maar nooit zodanig dat de gevel 'dichtloopt'.
- Door een consequente toepassing van extra hoogte en uitvoering kan de plint ook een rol spelen in de samenhang tussen de verschillende gebouwen. Al naar gelang de plaats in de het gebied zal de uitwerking van de plint anders zijn.
- Entrees tot gebouwen zijn herkenbaar en voornamelijk vormgegeven. Ze versterken daarmee de interac-

tie met het collectieve domein. Ook de toegang tot een openbaar of semi-privé-binnenruimte verloopt via de entreehal.

- Voorzieningen voor laden en lossen en voor techniek worden bij voorkeur niet in het publieke deel van de plint ondergebracht, maar geconcentreerd in logistieke gebieden.



3. Veelzijdige gebouwen

Bij de ontwikkeling van Kesslerpark en omgeving gaat intensief gebruik van het gebied hand in hand met een menselijke maat van de gebouwen. Hierin spe-

len de functies een belangrijke rol. Het campuskarakter van de functies maakt een open en transparante verbinding met het omliggende stedelijke landschap vanzelfsprekend. De gebouwen zijn in principe alzijdig. De stad is overal. Dat houdt niet in dat alle zijden gelijk zijn. Integendeel, de gevel kan juist uitdrukkingen geven aan de verschillen in de omgeving. Een gebouw kan zich met bepaalde specifieke kenmerken richten op de omgeving en reageren op de omgeving.

Aanknopingspunten voor het maken van veelzijdige gebouwen:

- Gestuurd kan worden op het positioneren van publieksfuncties aan de gevel. Een lobby, aula, horeca of een concentratie van studie- of werkplekken kan vervolgens tot uitdrukking komen in de architectuur van het gebouw. Hierdoor oriënteert het gebouw zich op zijn omgeving en, omgekeerd, is vanaf de straat een inkijk in (de functie van) het gebouw mogelijk.

- Op een vergelijkbare manier kan de topverdieping worden gebruikt. Een eigen functie kan hier tot uitdrukking komen in een bijzondere verticale beëindiging van het gebouw. De verbijzondering van de bovenverdieping(en) gaat hand in hand met de samenhang met het gehele complex en de relatie tot de aangrenzende openbare ruimte; straat en open ruimtes als park of plein.

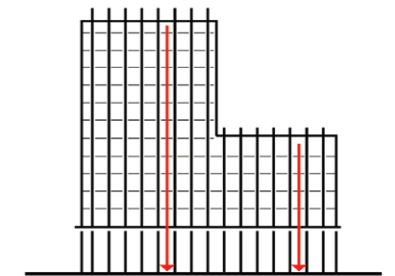
Specifiek wordt gekeken naar de overgangen in de gevel. Van plint naar corpus, corpus naar verticaal accent en de verticale beëindiging van de gebouwen. Hoe ingetogener de gebouwen hoe meer nadruk komt te liggen op deze overgangen. Het is precies op de overgangen waar de ruimtelijkheid van het gebouw verandert en waardoor vaak ook functionele mogelijkheden ontstaan. Op de overgangen kunnen accenten gemaakt worden in uitstraling, programma en volume:

- De overgang tussen de plint en het

corpus is belangrijk. Fysiek speelt de overgang een rol in verband met de functionaliteit van de plint en met de effecten van wind en schaduw op de grond. Gevoelsmatig kan hier menselijke maat worden neergezet en het 'gewicht' van de bovenliggende massa minder voelbaar worden gemaakt.

- De overgang tussen corpus en eventuele hoogbouw kan op meerdere manieren worden vormgegeven. Effecten van hoogbouw als wind en schaduw op de aangrenzende ruimte dienen minimaal te zijn. Wanneer hoogbouw in de tweede lijn staat loopt de laagbouw voorlangs de hoogbouw of een setback wordt benut voor het maken van een stedelijke voorruimte.
- Het daklandschap is integraal deel van de bouwopgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Het daklandschap dient altijd aanvullend op de primaire dakfunctie (beschutting) benut te worden als:

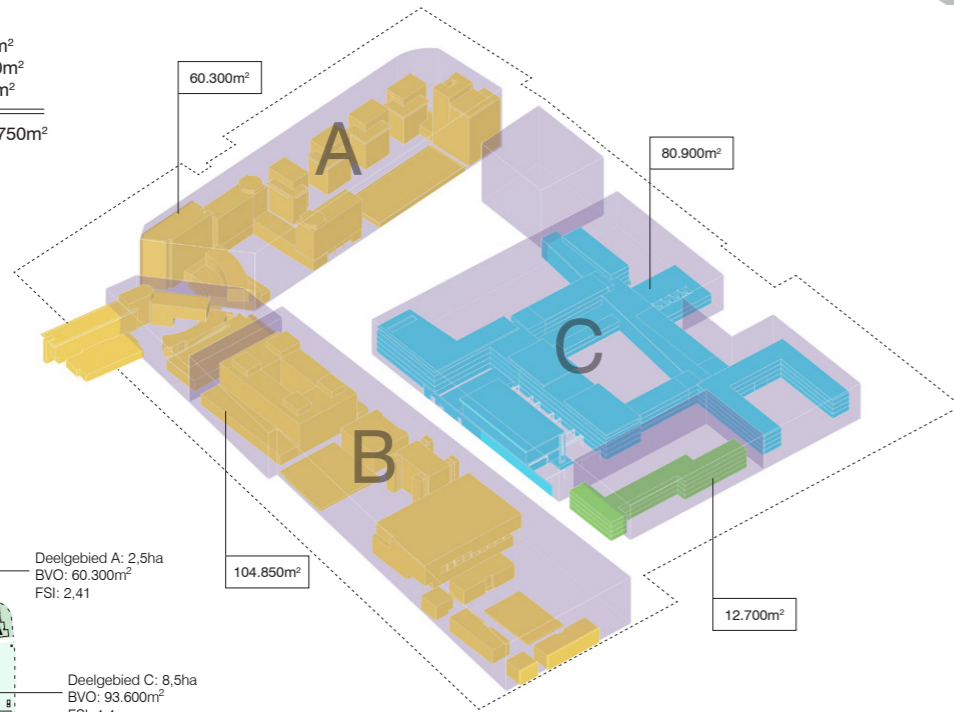
- buitenruimte, groen- of regenwaterbuffer
- De verticale beëindiging van de gebouwen geeft smoel aan het gebied op afstand. Het vormt letterlijk de bekroning en dient ook zo te worden behandeld.



4. Architectonische rijkdom

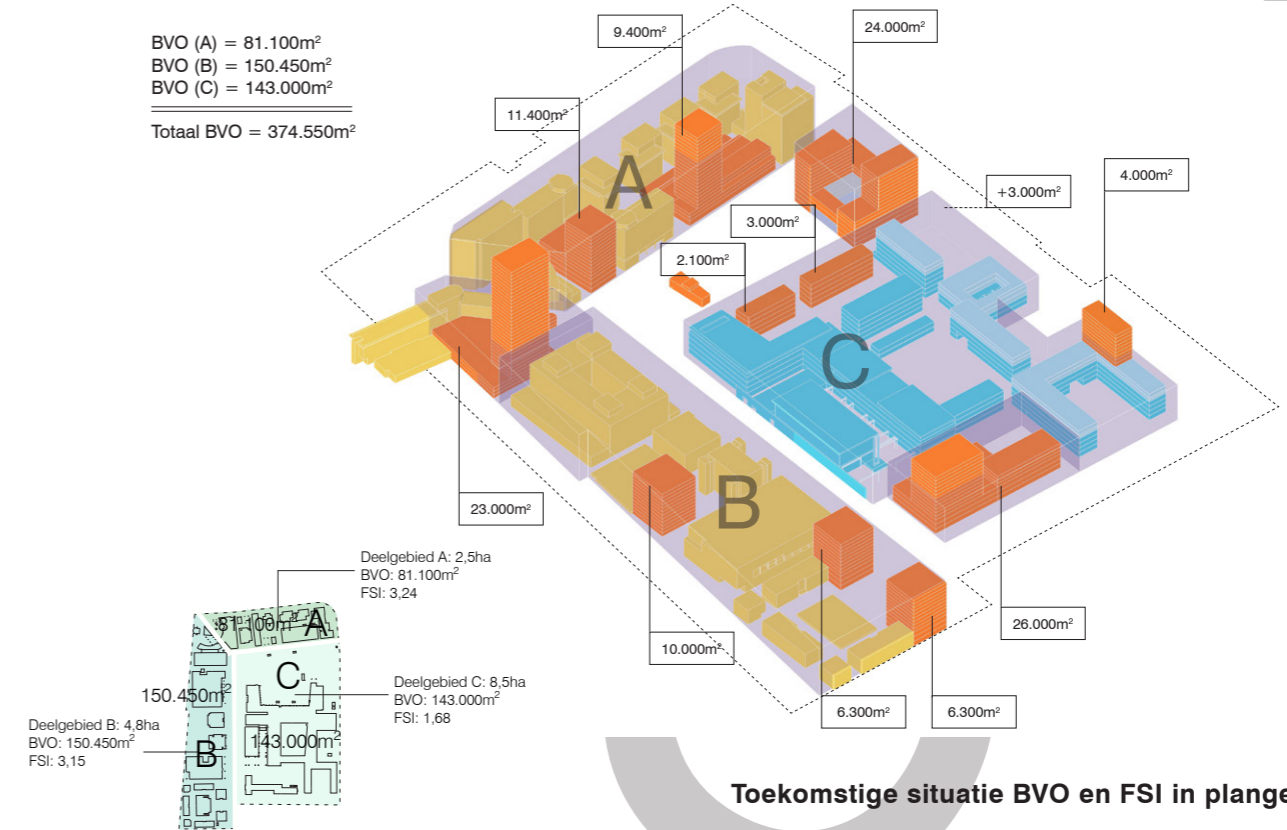
De uitstraling van de gevels kan in een aantal kernbegrippen worden uitgedrukt; allure, levendigheid, menselijke maat en rationaliteit. Allemaal begrippen die aangeven dat Kesslerpark en omgeving niet 1-dimensionaal is en dus ook niet zomaar in één beeld is te vatten. Deze veelzijdigheid en rijkdom zal dan ook tot uiting komen in de gelaagd-

BVO (A) = 60.300m²
 BVO (B) = 104.850m²
 BVO (C) = 93.600m²
 Totaal BVO = 258.750m²



Huidige situatie BVO en FSI in plangebied

BVO (A) = 81.100m²
 BVO (B) = 150.450m²
 BVO (C) = 143.000m²
 Totaal BVO = 374.550m²



Toekomstige situatie BVO en FSI in plangebied

heid van de architectuur. De gelaagdheid of architectonische rijkdom is de resultante van het complexe geheel van functionele, programmatische en klimatologische eisen die aan het gebouw gesteld worden.

Door interne en externe eigenschappen van het gebouw expliciet te benadrukken en hier bewust mee om te gaan wordt de architectuur verrijkt en zal bovendien verscheidenheid in het gebied ontstaan:

- De gevel is de expressie van de functie van het gebouw zelf. In de basis is een gevel daarmee repetitief en rationeel. Vaak worden functies immers over meerdere verdiepingen herhaald. Hoe sterker de functionele uitdrukking van een gebouw, hoe groter bovendien de afwisseling tussen de gebouwen onderling.
- Gelaagdheid is belangrijk om diepte in de gevel te realiseren. Hierdoor worden de gebouwen en daarmee de campus als geheel

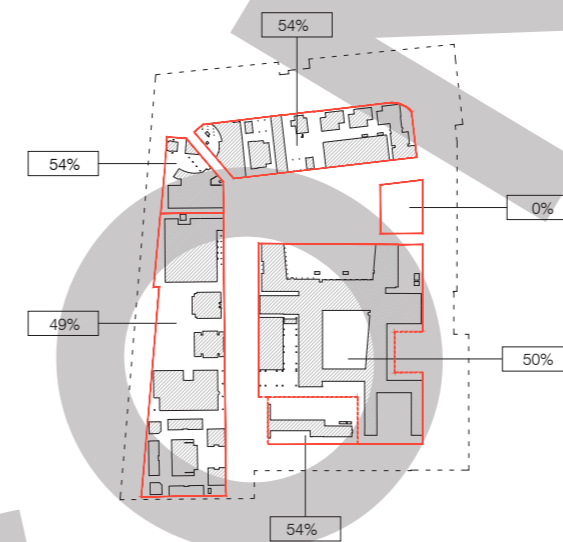
meer benaderbaar en de functies ervaarbaar. De gelaagdheid is zo vormgegeven dat op de verschillende schaalniveaus (omgeving, straat, voordeur) het gebouw steeds opnieuw interessant is.

- De gelaagdheid kan ontstaan door de verschillende eisen die aan de gevel kunnen worden gesteld: duurzame gevelbehandeling kan betekenen dat er in architectuur en materiaaltoepassing onderscheid is tussen noord en zuid-georiënteerde gevels. Het gebruik van duurzame, tijdloze materialen die mooi verouderen en weinig onderhoud vergen wordt daarbij gestimuleerd. Glas dient transparant te zijn, niet reflecterend. Er dient verwantschap te zijn tussen de materiaaltoepassing van het gebouw en die van de opbouwen op het dak. En tenslotte dient het buitenklimaat op een natuurlijke manier te worden gedempt. Hier toe moet intelligent/innovatief en efficiënt omgegaan worden met

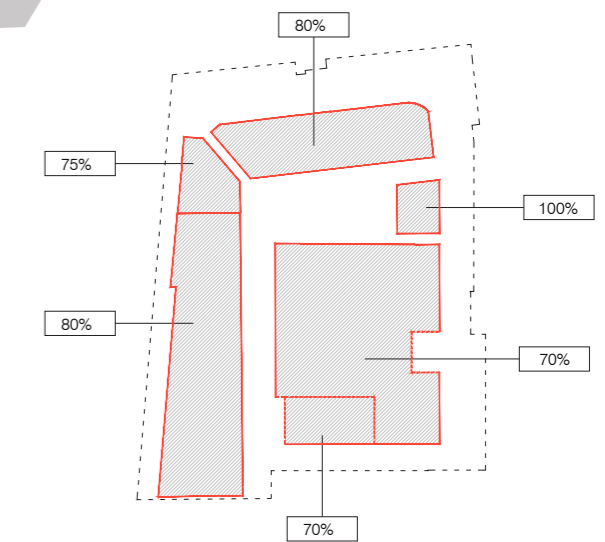
licht, warmte, koude en ventilatie. Dit moet uitgangspunt zijn in het ontwerp van de gevels.

- Aangegeven dient te worden hoe het gebouw integreert met de directe en ruimere context. Er dient aantoonbaar ingezet te worden op de best mogelijke toepassing wat betreft duurzaamheid en microklimaat. Belangrijke thema's hierin zijn onder andere het gebruik van duurzame energievormen, natuurinclusief bouwen, ruimte voor duurzame vervoersmiddelen en een gezond leefklimaat in en rond de woningen. Met name bij hoogbouw is windhinder in relatie tot de beoogde gebruikskwaliteit van de buitenruimte een zeer belangrijk uitgangspunt.

HUIDIGE SITUATIE:
 PERCENTAGE BEBOUWD TERREIN



TOEKOMSTIGE SITUATIE:
 PERCENTAGE MAXIMAAL BEBOUWD TERREIN





IMPRESSIE VERGROENING VAN LANGE LIJNEN
LANGE KLEIWEG TER HOORTE KRUISING MET VISSERIJLAAN

5

**Programmatische
invulling**

Programmatische invulling

Voor de programmatische invulling gelden de uitgangspunten geformuleerd in het Addendum. Het 'werken overdag' maakt geleidelijk plaats voor een 24/7 verblijfsklimaat. Daarbij hoort een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en ook wonen, maar wel in de juiste opzet.

In het plangebied is een veelvoud aan kantoren te vinden: tussen het spoor de Lange Kleiweg, het voormalig Shell kantorencomplex Kesslerpark en een concentratie van leisure activiteiten aan de Sir Winston Churchilllaan/Generaal Eisenhowerplein. Dit gebied heeft, zoals eerder beschreven, potentie voor versterking van de kennis-as en voor de verdichting van woningbouw rondom het stationsgebied van Rijswijk.

Versterking kennis-as

Rondom het station, in nabijgelegen kantoren, is ruimte voor kennisintensieve werkgelegenheid. Het kantorencomplex Kesslerpark heeft in het bijzonder potentie voor een campus met als hoofdfunctie research & development en daarnaast onderwijsfaciliteiten, woon/werkunits en woningen. Hierbij geldt dat er bij de geschiedenis van de locatie kan worden aangesloten. Mede gelet op de vestiging van het 'Rijswijk Centre for Sustainable Geo Energy' en de bestaande laboratoriumfaciliteiten, zou deze locatie kunnen worden her-

ontwikkeld tot een innovatiecampus. Op deze campus kan vervolgens worden gewerkt aan het maken en testen van producten en diensten op het gebied van energie en technologie. De campusontwikkeling heeft ook als achterliggend doel dat de invulling van het gebied Kesslerpark zorgt voor aantrekking van bedrijven in heel Plaspoelpolder. Mocht blijken dat het bestaande gebruik als kantoor kan worden voortgezet, dan sluiten we dat niet uit, mits er langzaam maar zeker wordt toegewerkt naar de campus-doelstelling.

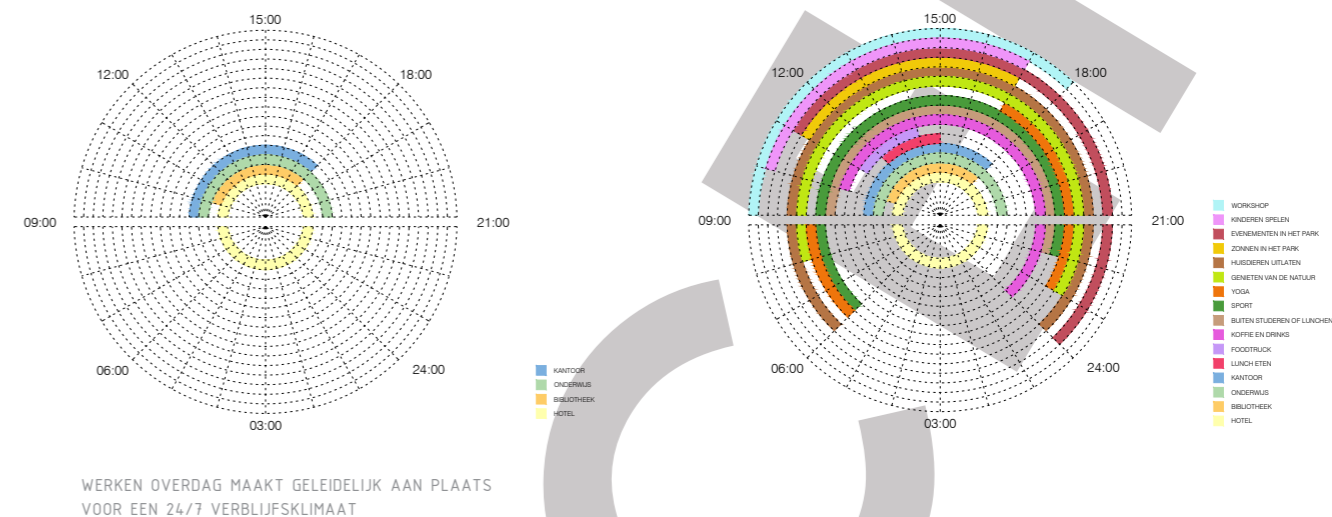
Verdichting woningbouw

Gezien de ligging van en de bestaande gebouwen in het gebied lijkt de toevoeging van woningen voor de doelgroep kleine huishoudens in verschillende leeftijden van student/jongere tot oudere leeftijd hier kansrijk. De stedelijke en recreatieve voorzieningen voor de doelgroepen zijn dichtbij, wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor deze doelgroep. Woningbouw voor gezinnen of voor senioren (mogelijk met zorg-

voorzieningen) is hier niet voor de hand liggend.

Toevoeging van sociale huurwoningen bij transformatie is in principe mogelijk als een particuliere vastgoedeigenaar/ontwikkelaar en een corporatie tot een vergelijk kunnen komen. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat er woningen voor specifieke doelgroepen worden toegevoegd die door de markt niet worden opgepakt.

Qua hoeveelheid lijken 1.000 tot 2.000 woningen in het gebied te passen. Er zal aandacht moeten zijn voor het doseren en faseren van het aanbod van woningen in relatie tot de vraag. Een goed leefmilieu is nodig voor een dergelijk aantal woningen. Daarvoor is het openbaar krijgen van het Kesslerveld, het gedeeltelijk toegankelijk maken van de binnentuinen, een prettig gebied voor fietser en voetganger en het vestigen van voorzieningen zoals horeca en maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk.



Programma per deelgebied

Het ontwikkelkader kadert het gebied in drie gebieden: Sir Winston Churchilllaan (bouwveld A), de Lange Kleiweg (bouwveld B) en Kesslerpark (bouwveld C). Deze gebieden hebben hun eigen kenmerken zoals verwoord in het Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder. Dit heeft invloed op de gewenste functiemix en de verhouding werken/ wonen.

1. Bouwveld A

Dit gedeelte van de Sir Winston Churchilllaan is nu een gemengd gebied (kantoren, wonen en hotel), waarbij een geleidelijke overgang naar meer verblijfsvormen, zoals wonen, mogelijk is. Door de nabijheid van het station is een functiemix gewenst, waarbij er nog steeds plek is voor kantoor gerelateerde bedrijvigheid. Op plekken waar veel bezoekersstromen langs gaan, is het wenselijk dat verlevendiging wordt gestimuleerd. Dit kan door op de begane grond (of een gelijkwaardige oplossing) voorzieningen of werkfuncties te vestigen. Echter, een commerciële plint

is niet altijd nodig, zoals bij een pand wat (gedeeltelijk) als kantoor wordt gebruikt. Er is hier een verdeling voorzien voor werkfunctie in de plint: 15%-25%; en woonfunctie: 75%-85%. Gemeente Rijswijk doet momenteel een marktanalyse naar kantoren. Hiermee zal het percentage werkfunctie binnen de gegeven bandbreedte worden bepaald.

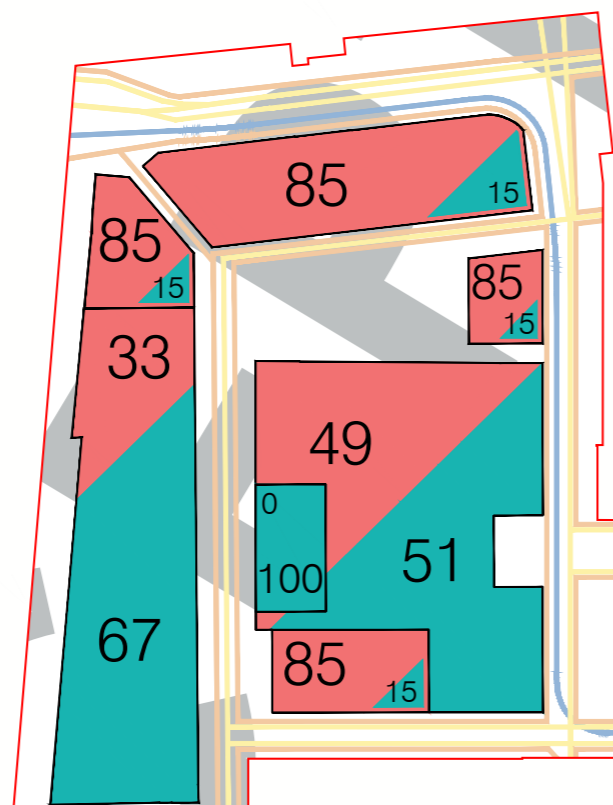
2. Bouwveld B

Aan de Lange Kleiweg staan goede kwaliteit kantoren met ondersteunende voorzieningen, zoals een kinderopvang en kleinschalige horeca. Het is de bedoeling dat deze huidige verdeling van werkfuncties en ondersteunende voorzieningen in de nabije toekomst gelijk blijft. Op lange termijn wordt er, indien passend bij de campusontwikkeling op Kesslerpark, nieuwbouw voor woningen mogelijk gemaakt. Woningbouw in deze is mogelijk wanneer dit ook hier ondergeschikt is aan werkfuncties en de economische en ruimtelijke structuur versterkt, zoals de verbinding tussen het station en Plaspoelpolder. Er is

hier een verdeling voorzien voor werkfunctie: 90%; en voor ondersteunende voorzieningen: 10%. Op de lange termijn kan deze verdeling door toevoeging van nieuwbouw veranderen. Inclusief nieuwbouw is er in dit bouwveld ruimte voor woningbouw tot maximaal 33% van het beschikbare bruto vloeroppervlak in dit deelgebied. De mogelijkheid voor woningbouw in deze strook wordt beperkt in verband met de goede kwaliteit van de kantoren en de ruimere mogelijkheden voor woningbouw elders.

3. Bouwveld C

Deze kantoorlocatie wordt bij voorkeur tot een campus ontwikkeld met kennis- en onderwijsinstellingen en bedrijven. Woonconcepten en horeca die bijdragen en of passend en daarmee ondergeschikt zijn aan de campusontwikkeling worden toegestaan. Dit om een campus te laten slagen. Er is hier een hoofdzakelijke verdeling voorzien voor werkfunctie: 51%; en woonfunctie: 49%. De woonconcepten dienen passend te zijn bij de campus en een kwalitatieve



bijdrage te leveren aan het campusmilieu. Bij Visseringlaan 26 (bouwveld C3) mag op pandniveau van de verdeling af worden geweken in verband met de incourantheid en langdurige leegstand van het bestaande kantoor. Mits er een goede invulling wordt gegeven aan een ondergeschikte functie werken en de ontwikkeling toegevoegde waarde heeft voor de ruimtelijke economische structuur. Er is hier een verdeling voorzien voor werkfunctie in de plint: 15%; en woonfunctie: 85%.

Wonen werken en voorzieningen
Het ontwikkelkader categoriseert functies in drie groepen: werk, wonen en voorzieningen. Hieronder wordt beknopt beschreven wat onder de drie functies wordt verstaan en wat de randvoorwaarden zijn om de beoogde functiemix per deelgebied of projectplan te bereiken.

Wonen:
Appartementen in verschillende groottes, prijsklassen, doelgroepen: vooral

kleinere huishoudens, van studenten, starters, en young professionals tot vitale senioren. Initiatiefnemer dient marktonderzoek te doen.

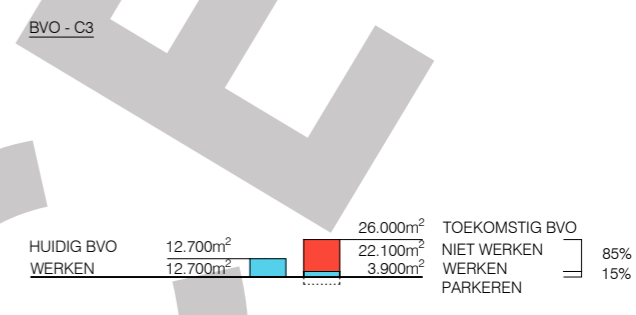
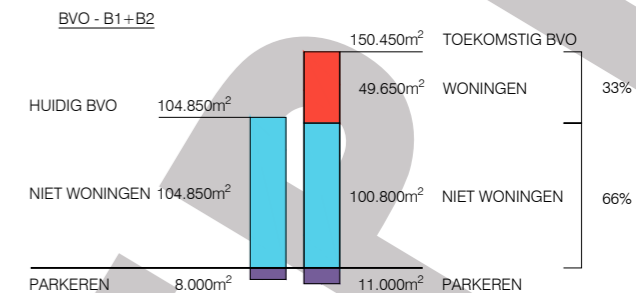
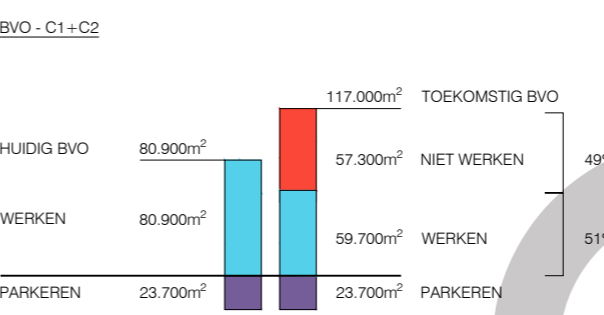
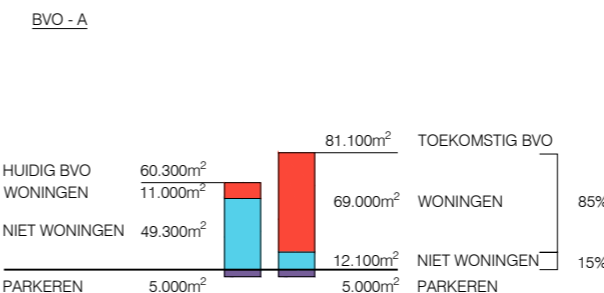
- Werk:**
- Kantoren
 - Bedrijfsruimte
 - Laboratoria
 - Beroepsonderwijs

Voorzieningen:
Horecacategorie t/m 2 is mogelijk met uitzondering van:

- Hotel op de gronden van Kesslerpark en panden langs de Lange Kleiweg;
 - Short stay
 - Commerciële dienstverlening
- Retail in de vorm van een kleine gemakwinkel voor de reiziger en werknemer, waarbij:
- deze geen concurrentie vormt met winkelcentrum In de Bogaard;
 - deze wordt gevestigd op het station of in een straal van 50 meter rondom het station;

- een omvang van maximaal 100 m2 per zaak heeft.
- Maatschappelijke en culturele voorzieningen: medische voorzieningen, kinderopvang/-dagverblijf, ontspanning en vermaak. Voor Kesslerpark geldt dat de nadruk ligt op voorzieningen passend zijn bij het profiel van de campus en die de interactie tussen de gebruikers van de campus stimuleert.

- Randvoorwaarden voorzieningen**
- Bij de toetsing van het concrete plan bij transformaties wordt het totale metrage aan voorzieningen bepaald op basis van het programma aan woningen, bedrijven, kantoren en onderwijs.
 - Bij de toetsing van het plan wordt specifiek bepaald welke functies er worden toegelaten, bijvoorbeeld op basis van al aanwezige of gerealiseerde functies en voorzieningen in de directe omgeving.
 - Met inachtneming van de eerste twee genoemde randvoorwaarden en het totale BVO van het volledige



PROGRAMMAVERDELING VAN BVO PER BOUWVELD
HUIDIGE VERDELING LINKER STAAF, TOEKOMSTIGE VERDELING RECHTER STAAF

- planvoornemen wordt het aantal BVO ondersteunende voorzieningen als volgt bepaald:
- bij een planvoornemen vanaf 100.000m2 BVO: tussen de 500 en 800m2 BVO voorzieningen per plan;
 - Bij een planvoornemen tussen 50.000 en 100.000m2 BVO: tussen de 300 en 500m2 BVO voorzieningen per plan;
 - Bij een planvoornemen van minder dan 50.000m2 BVO: maximaal 100-200m2 BVO voorzieningen per plan.
 - Voor herontwikkeling Kesslerpark is een maximaal oppervlak van 5000 m2 BVO aan voorzieningen toegestaan.
 - Voor Kesslerpark wordt nog een gespecificeerde functielijst, bedrijvenlijst en horecavoorzieningen lijst gemaakt. Hiermee worden functies uitgesloten die als onwenselijk worden gezien in het gebied, bijvoorbeeld vanwege de nabije ligging van In de Bogaard, maar

- ook is het noodzakelijk voor een campusmilieu om te sturen op het soort bedrijvigheid dat mogelijk wordt gemaakt. Er moet nadrukkelijk worden gezocht naar bedrijvigheid die verbintenis heeft met onderwijs, onderzoek, productontwikkeling en valorisatie.
- Voor de zone Sir Winston Churchillaan wordt nog bekeken of ook een gespecificeerde functielijst, bedrijvenlijst en horecavoorzieningen lijst nodig is.
 - Het aantal m2 BVO voorzieningen kan worden meegerekend als m2 BVO werkfunctie om de verdeling werkfunctie – woonfunctie per deelgebied te berekenen.
- Aanvullende randvoorwaarden**
- De functies wonen en voorzieningen belemmeren niet nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven dan wel bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten.
 - De gemeente stuurt op het behoud bij voorkeur verhogen van werk-

- gelegenheid in het gebied. Denk hierbij aan functiemenging op pandniveau, het behoud van het minimaal aantal gebruikte vierkante meters voor werk of het aantal arbeidsplaatsen minimaal gelijk te houden.
- De marktsituatie voor kantoren wordt continue gemonitord. De programmatische verhouding tussen werken en wonen kunnen ten gunste van de functie werken worden bijgesteld, zodat kwalitatief goede kantoren behouden blijven.
 - In 2020 komt er een addendum van de woonvisie, daar komen richtlijnen uit voort onder andere voor de Plaspoelpolder. Ook de markt krijgt een belangrijke stem in de programmering, mits de behoefte goed onderbouwd wordt.

Uitvoering

Het Ontwikkelkader is een beleidsvisie die de gemeenteraad en het College bindt, niet alleen aan de inhoud, maar ook aan de wijze waarop dit beleid wordt uitgevoerd. Aangezien het gebied zich perceelsgewijs zal ontwikkelen, worden op basis van het Ontwikkelkader ook per perceel of eigenaar ruimtelijke procedures gevoerd. Hierbij zal het College en de raad de procedures toetsen aan het Ontwikkelkader. De procedures omvatten een (postzegel)-Bestemmingsplan of een uitgebreide vergunningsprocedure.

In het eerste geval stelt de raad een Bestemmingsplan vast, in het andere geval geeft ze een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af. Bij kruimelgevallen (plannen met weinig impact) is het College bevoegd om de vergunning te verlenen. Het College toetst de kruimelgevallen aan het Addendum, het concept Ontwikkelkader en inspraakreacties daarop. Deze plannen hoeven niet op de vaststelling van het Ontwikkelkader door de raad te wachten. Hierdoor kunnen

kleine verbeteringen in het gebied sneller worden gerealiseerd.

Onder de Omgevingswet veranderen de procedures naar respectievelijk omgevingsplannen en afwijkingsprocedures. Indien nodig wordt een MER-beoordeling opgezet voor het in beeld brengen van de milieueffecten. De verwachting is dat de effecten niet zodanig zijn dat een MER nodig is. De MER-beoordeling kan bij alle individuele procedures worden gebruikt.

Borging van wonen en werken

Het borgen van de programmatische verhouding 49% wonen en 51% werken uit het Addendum wordt middels een monitoringstool, nog in ontwikkeling bij gemeente Rijswijk, verwezenlijkt. In het geval er sprake is van transformatie van bedrijfsgronden met een hoge milieucategorie moet ook in het ruimtelijk plan voldaan worden aan de provinciale compensatieplicht voor deze gronden. Separaat van dit Ontwikkelkader werkt gemeente Rijswijk daarom aan een gemeentelijk breed compensatieplan voor diverse ontwikkelingen waarbij sprake

is van transformatie van bedrijfsgronden met een hoge milieucategorie naar andere functies. De realisatie van deze ambities is een proces dat stap voor stap zal gaan en 7 tot 15 jaar gaat duren. Deze termijn houdt verband met de mogelijkheid kantoorruimte op Kesslerpark tijdelijk te blijven verhuren indien zich een grote huurder meldt. Wel zal vanaf dag één gewerkt worden aan het einddoel.

Milieucategorie voor bedrijven

Voor bestaande en nieuwe bedrijven wordt voor de toekenning van de maximaal toegestane (milieu)gebruiksruimte gebruik gemaakt van de milieuzonering nieuwe stijl. Met de toepassing van deze nieuwe stijl wordt een maximale standaard-gebruiksruimte toegekend, waarbij gebruik wordt gemaakt van de staalkaart bedrijfsmatige activiteiten en de VNG-publicatie milieuzonering nieuwe stijl. Bij de toepassing hiervan loopt de gebruiksruimte voor bedrijven in een viertal stappen op. Deze regeling limiteert de gebruiksruimte per bedrijfsmatige activiteit.



IMPRESSIE 'STRAATSFEER'
NIEUWBOUW RONDOM STADSVELD

De regeling onderscheidt voor geluid vier deelgebieden (in de vorm van werkingsgebieden) met bijbehorende geluidruimte op een afstand van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gehanteerde afstanden voor gemengd gebied sluiten aan bij de nu nog veel gebruikte systematiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering, voor respectievelijk de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

- **Niveau 1** is de basiswaarde, die geldt in het gebied op een afstand van 30 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 1 en 2 uit de oude VNG-publicatie.)
- **Niveau 2** kan standaard worden toegekend in het gebied op een afstand van tenminste 30 meter van gemengd woongebied (Dit is te vergelijken met milieucategorie 3.1 uit de oude VNG-publicatie.)
- **Niveau 3** kan standaard worden toegekend in het gebied op een afstand van tenminste 50 meter van

gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 3.2 uit de oude VNG-publicatie.)

- **Niveau 4** kan standaard worden toegekend in het gebied op een afstand van tenminste 100 meter van gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 4.1 uit de oude VNG-publicatie.)

De gebruiksruimte voor nieuwe bedrijven wordt afgestemd op de omgeving van het betreffende bedrijf waarbij wordt gekeken naar de bestaande en toekomstige functies. Hierbij wordt werkingsgebied niveau 2 gehanteerd voor het toekennen van de maximale standaard gebruiksruimte. Voor bestaande bedrijven wordt een gebruiksruimte toegekend die aansluit bij de bestaande bedrijfsvoering dan wel bij de nu geldende planologische milieucategorie. Er wordt in eerste instantie uitgegaan van een standaard gebruiksruimte, maatwerk blijft mogelijk.

Epiloog Rijswijks groene weelde

Het is nu 3 jaar dat ik in Kesslerpark 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 Kesslerpark 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. Kesslerpark 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, eens 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 Kesslerpark, 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 gemeen-

schappelijkheid. 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.

Wist ik veel dat ik precies hier 6 maanden later een woning zou gaan huren. Ik kwam steeds vaker in Kesslerpark, 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 10 jaar 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. Vorige 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. Kesslerpark 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 Rijswijk kan je ruim wonen in een groene omgeving. Al in de Gouden Eeuw wisten stedelingen dat. De rijke stedelingen bouwden daarom hier hun buitenplaatsen voor lommerrijk en ontspannen wonen. In de 21e eeuw heeft Rijswijk nog steeds die aantrekkingskracht, maar dan wel in een moderne variant. In 2030 betekent groen nog steeds veel natuur, maar ook: energie-neutrale wijken, uitstekend openbaar vervoer en voorzieningen voor elektrisch rijden. Rijswijk loopt voorop in het toepassen van Cleantech innovaties in de gebouwde omgeving. Er zijn verschillende typen woningen, die de diversiteit van de Rijswijkers weerspiegelen. Rijswijk is goed bereikbaar en heeft goede verbindingen met de regio. Zo is Rijswijk in 2030 een groene buitenplaats, die ruimte geeft aan Rijswijkers en nieuwkomers, levendige ontmoetingsplekken kent en slim is ingericht met de blik op de toekomst.

Uit: Stadsvisie Rijswijk 2030



Bijlagen

- a Gebiedsstatistieken
- b Profielen

Bijlage a

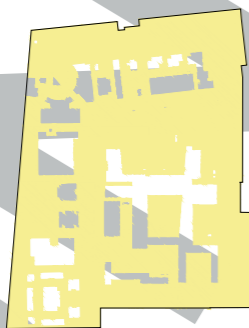
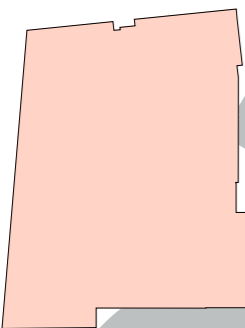
Gebiedsstatistieken

TOTAALOPPERVLAK
SPOORZONE: 21,6ha

OPENHEID: 16,2ha

BEBOUWING: 5,4ha

GROEN: 4,2ha

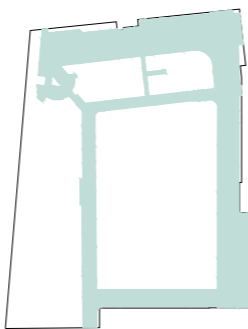
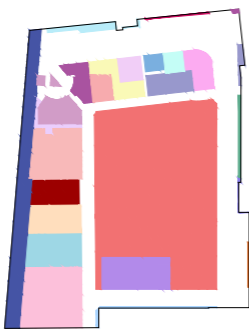
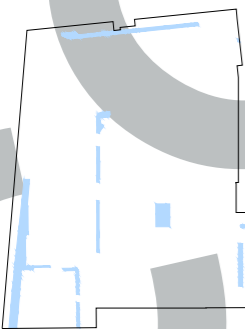


WATER: 0,9ha

VERHARDING
TERREIN: 11,1ha

PRIVAAT TERREIN: 14,7ha

OPENBAAR TERREIN: 6,9ha



■ SPOOR
■ KESSLER PARK

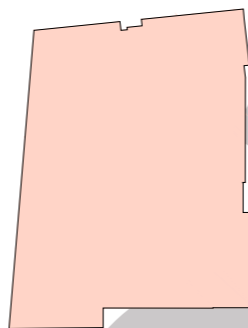
HUDIGE SITUATIE

TOTAALOPPERVLAK
SPOORZONE: 21,6ha

OPENHEID: 16,1ha

BEBOUWING: 5,5ha

GROEN: 4,2ha

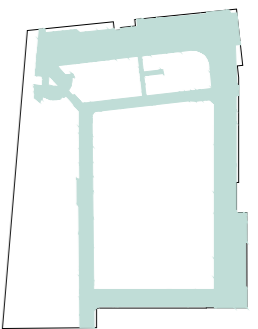
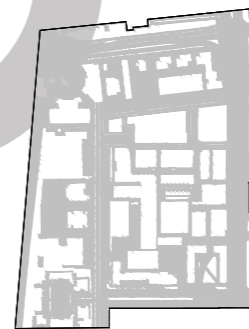


WATER: 0,9ha

VERHARDING
TERREIN: 11,0ha

PRIVAAT TERREIN: 14,7ha

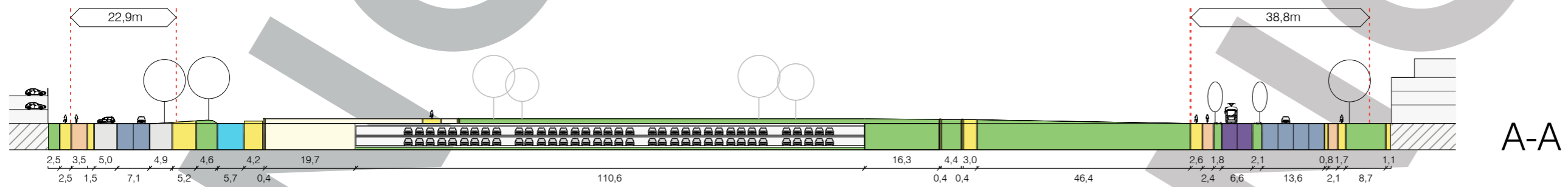
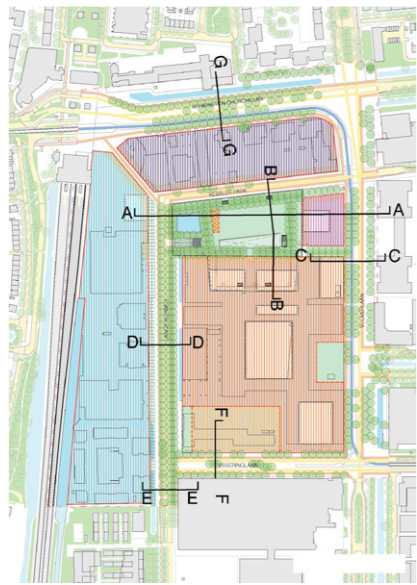
OPENBAAR TERREIN: 6,9ha



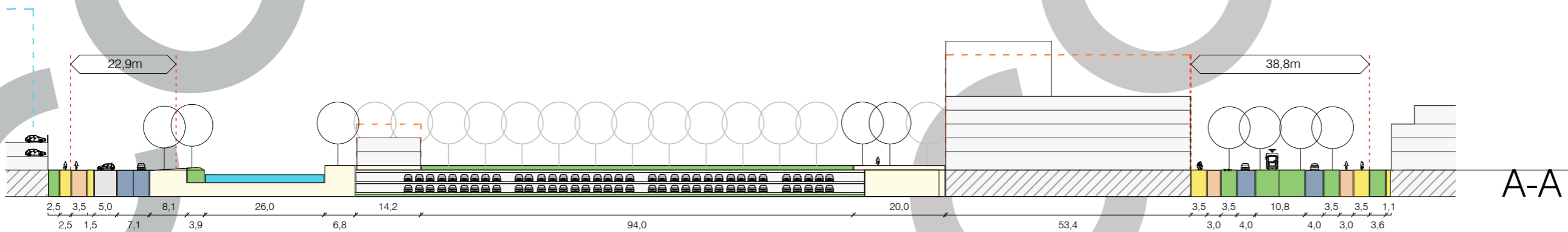
■ SPOOR
■ KESSLER PARK

TOEKOMSTIGE SITUATIE

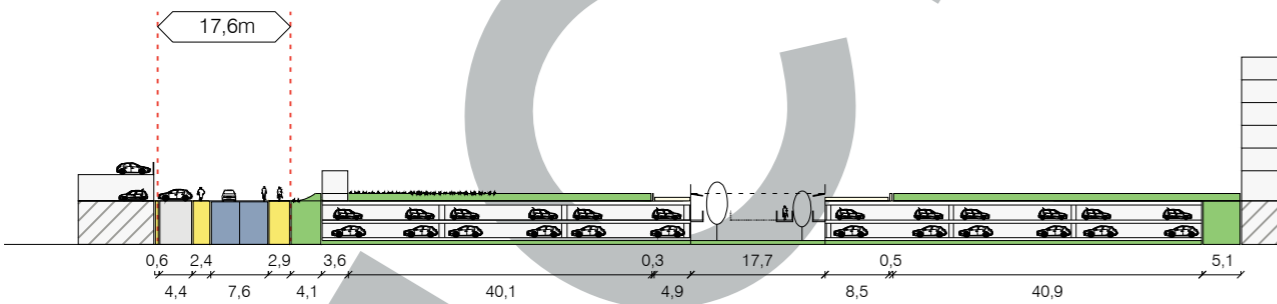
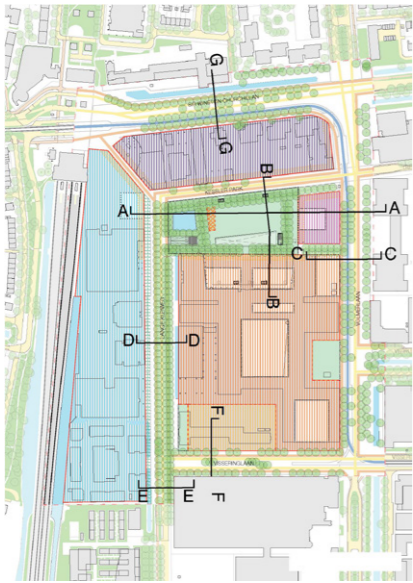
Bijlage b



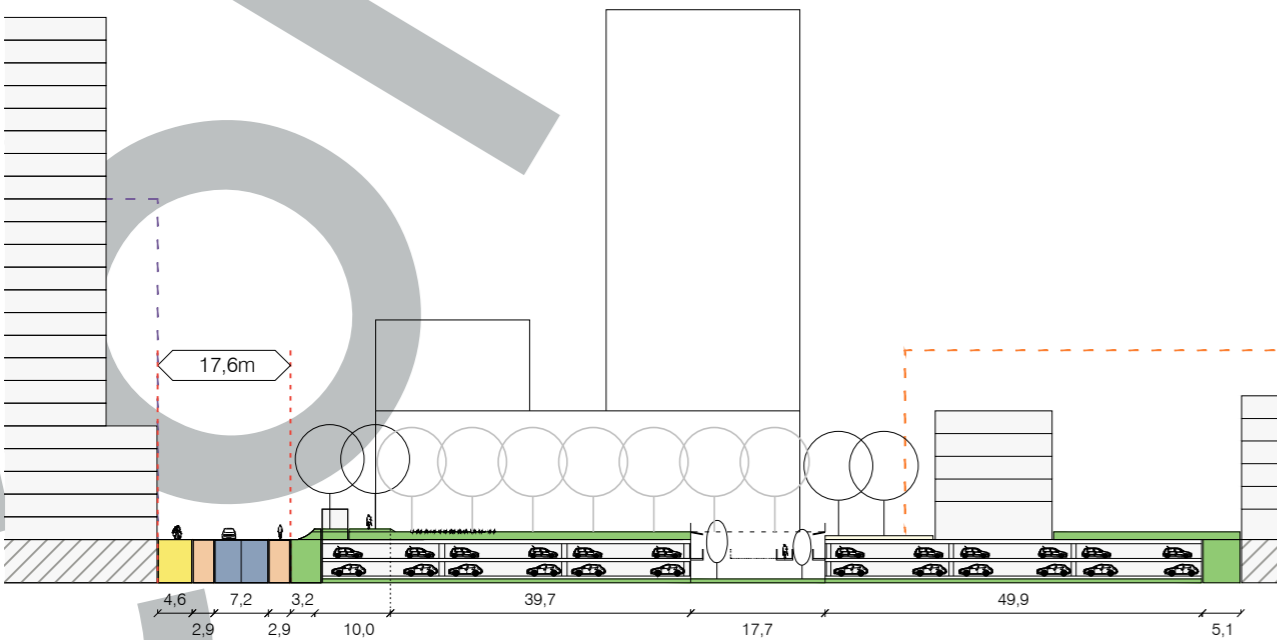
Profiel AA - Huidige situatie
schaal 1:1000



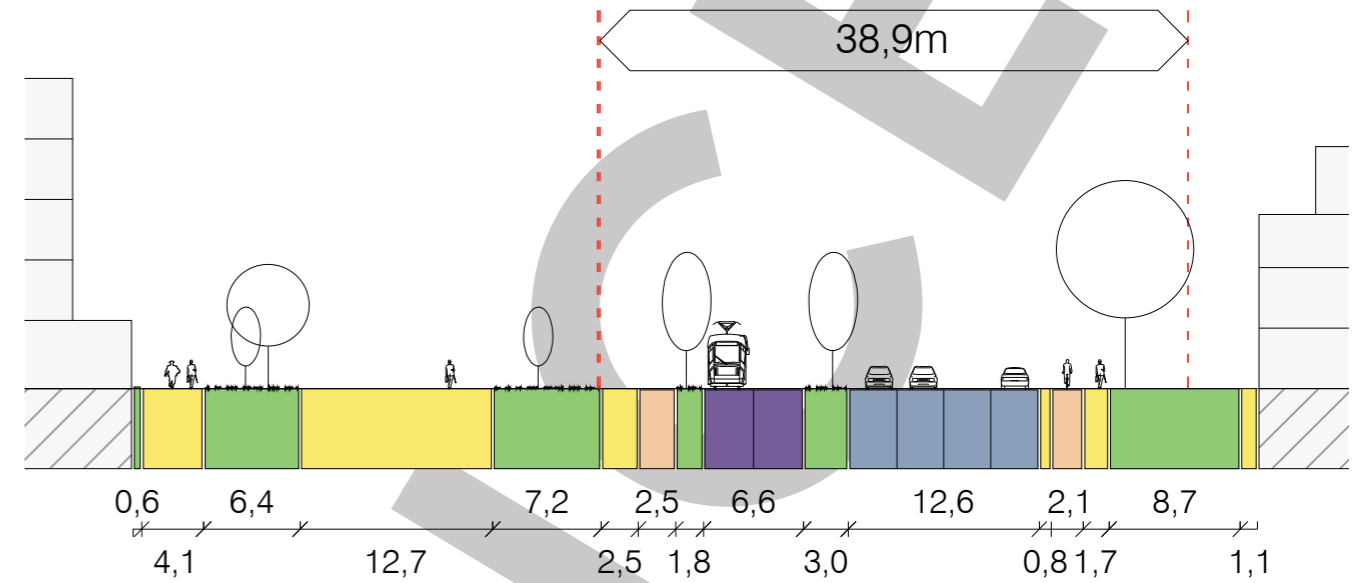
Profiel AA - Mogelijke toekomstige situatie



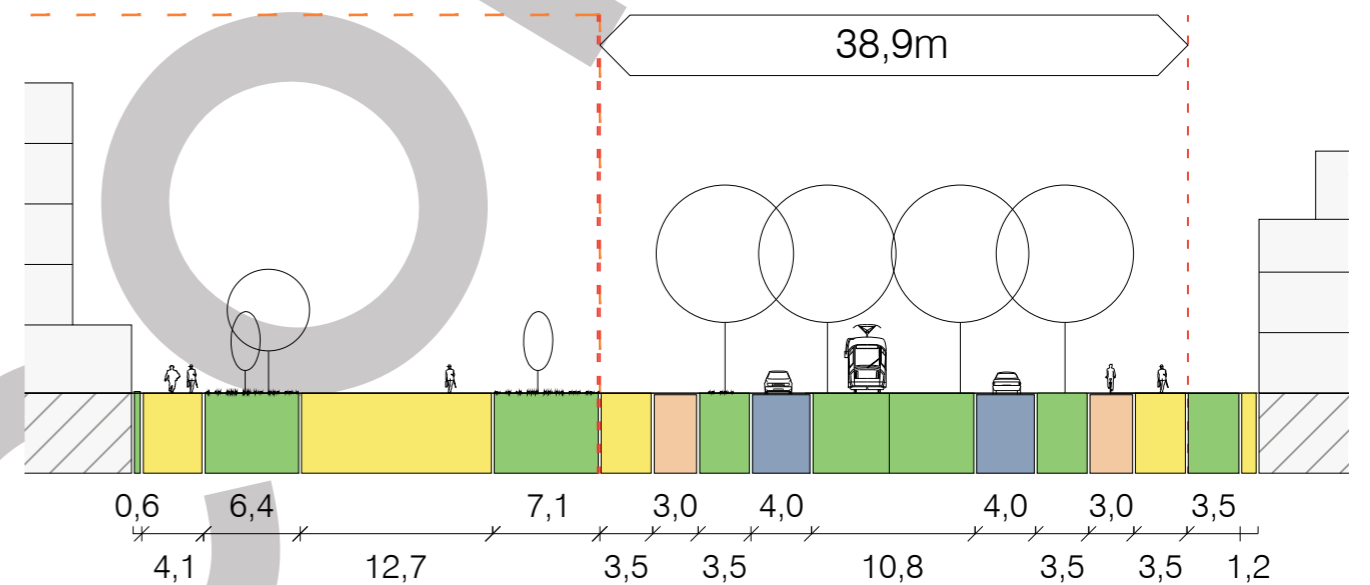
Profiel BB - Huidige situatie
schaal 1:500



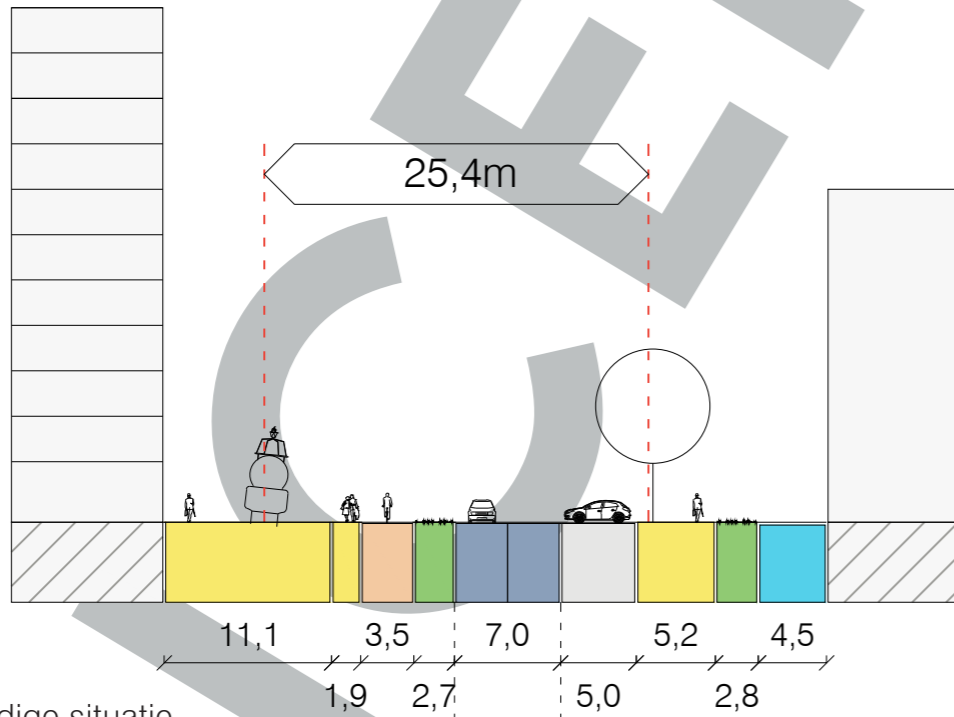
Profiel BB - Mogelijke toekomstige situatie



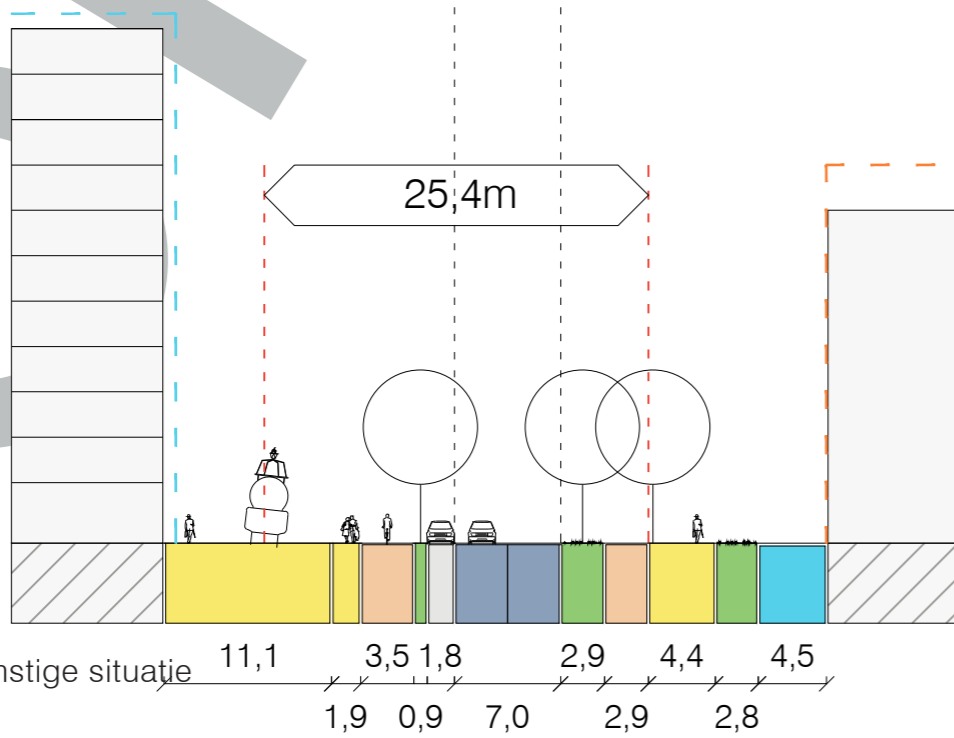
Profiel CC - Huidige situatie
schaal 1:500



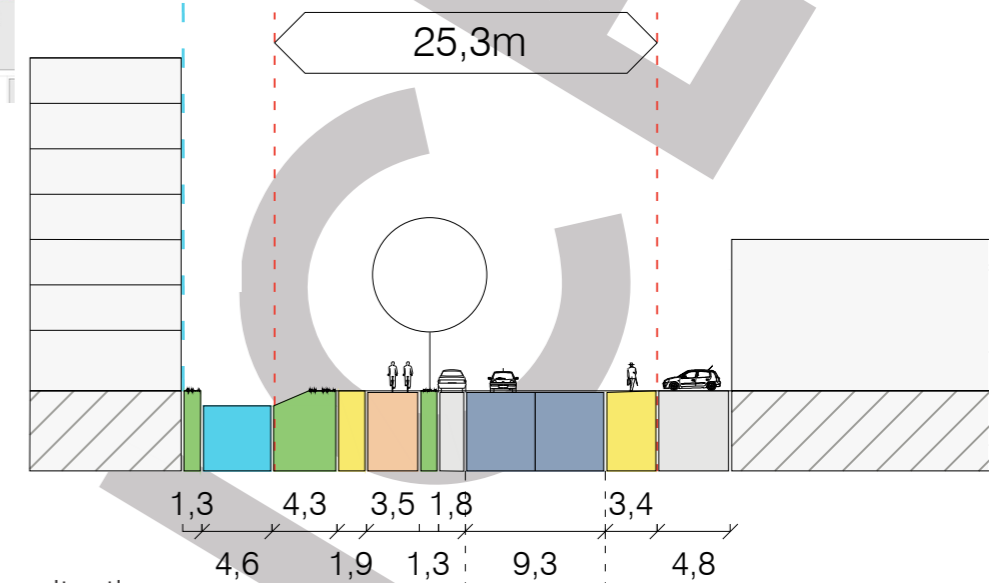
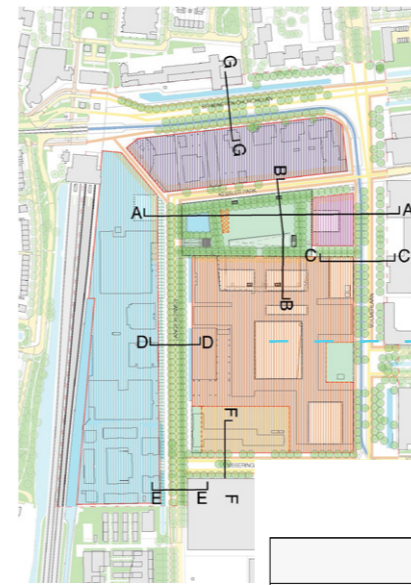
Profiel CC - Mogelijke toekomstige situatie



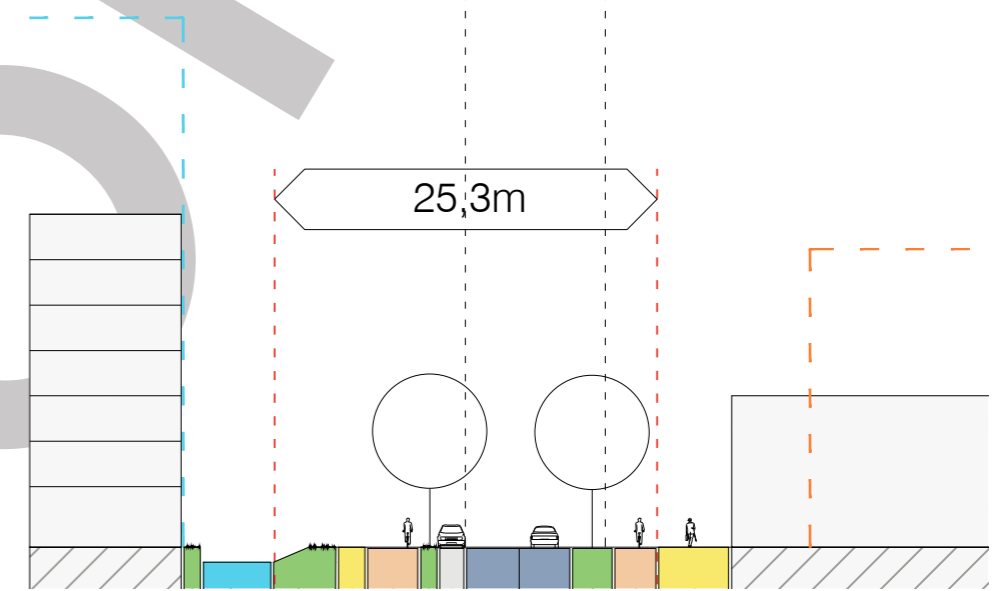
Profiel DD - Huidige situatie
schaal 1:500



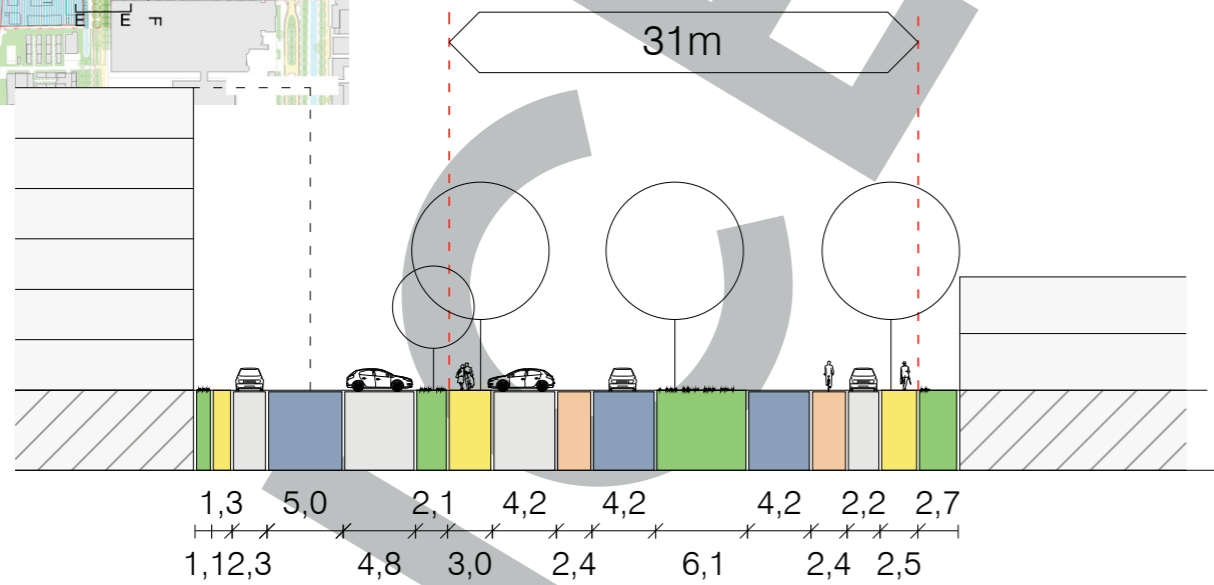
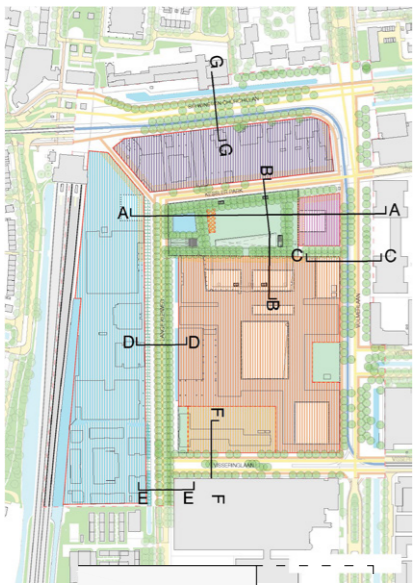
Profiel DD
Mogelijke toekomstige situatie



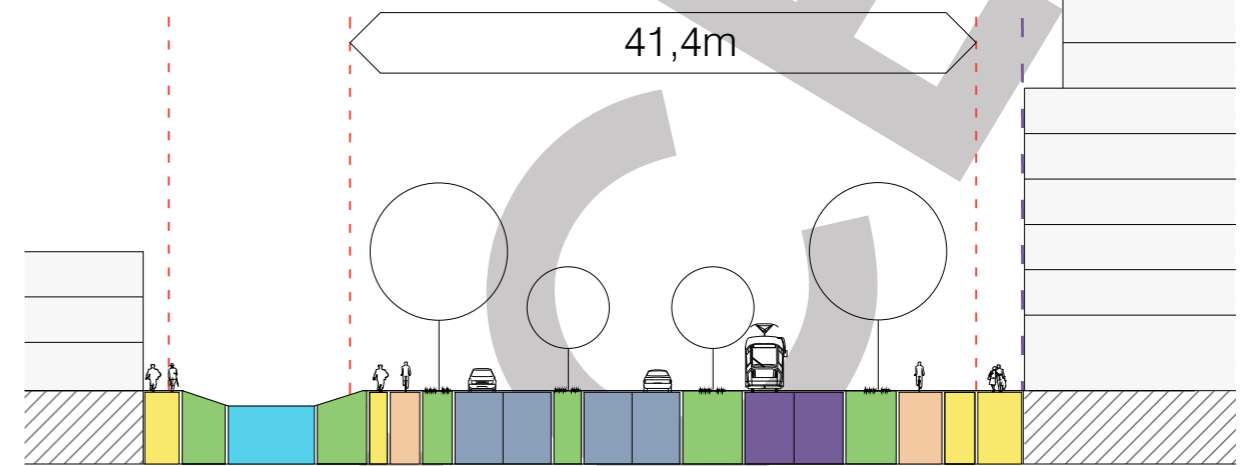
Profiel EE - Huidige situatie
schaal 1:500



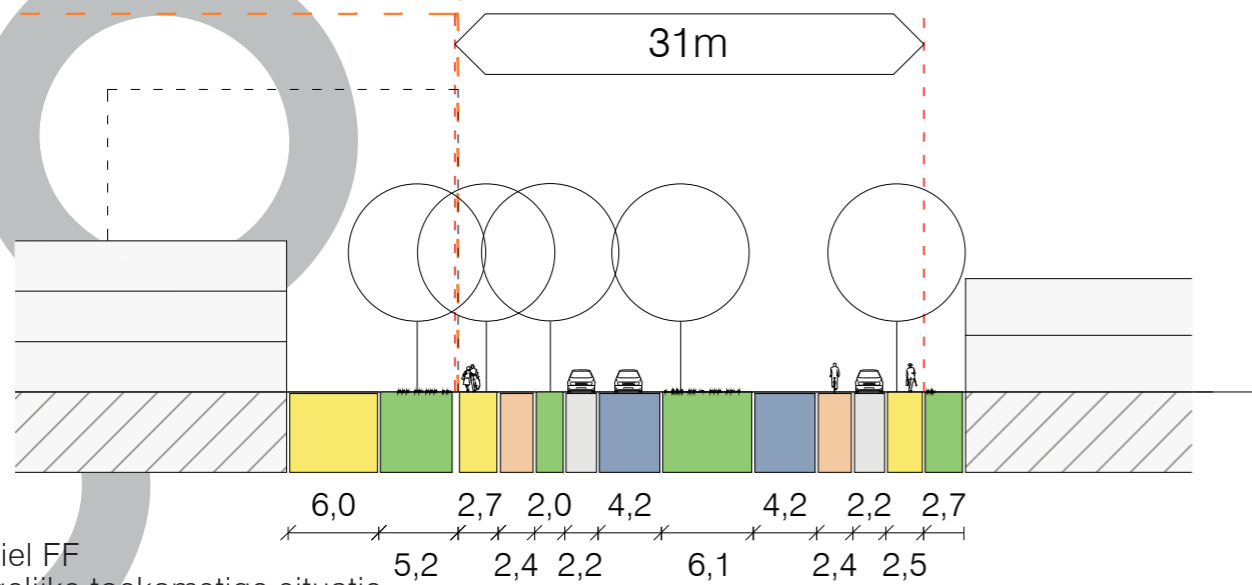
Profiel EE - Mogelijke toekomstige situatie



Profiel FF - Huidige situatie
 schaal 1:500



Profiel GG - Huidige situatie
 schaal 1:500



Profiel FF
 Mogelijke toekomstige situatie

COLOFON

KESSLERPARK EN OMGEVING Ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving

Van kantoorpark naar campusmilieu

FINAAL CONCEPT

29 oktober 2020

Dit document komt voort uit opdracht van gemeente. Met dit document stelt de gemeente haar ambities voor Kessler Park en omgeving. Daarmee wordt door middel van dit Ontwikkelkader een samenhangende visie geschetst die ervoor kan zorgen dat het geheel meer is dan de som der delen. Het Ontwikkelkader dient als aanleiding tot en houvast bij gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaars.

Opdrachtgever

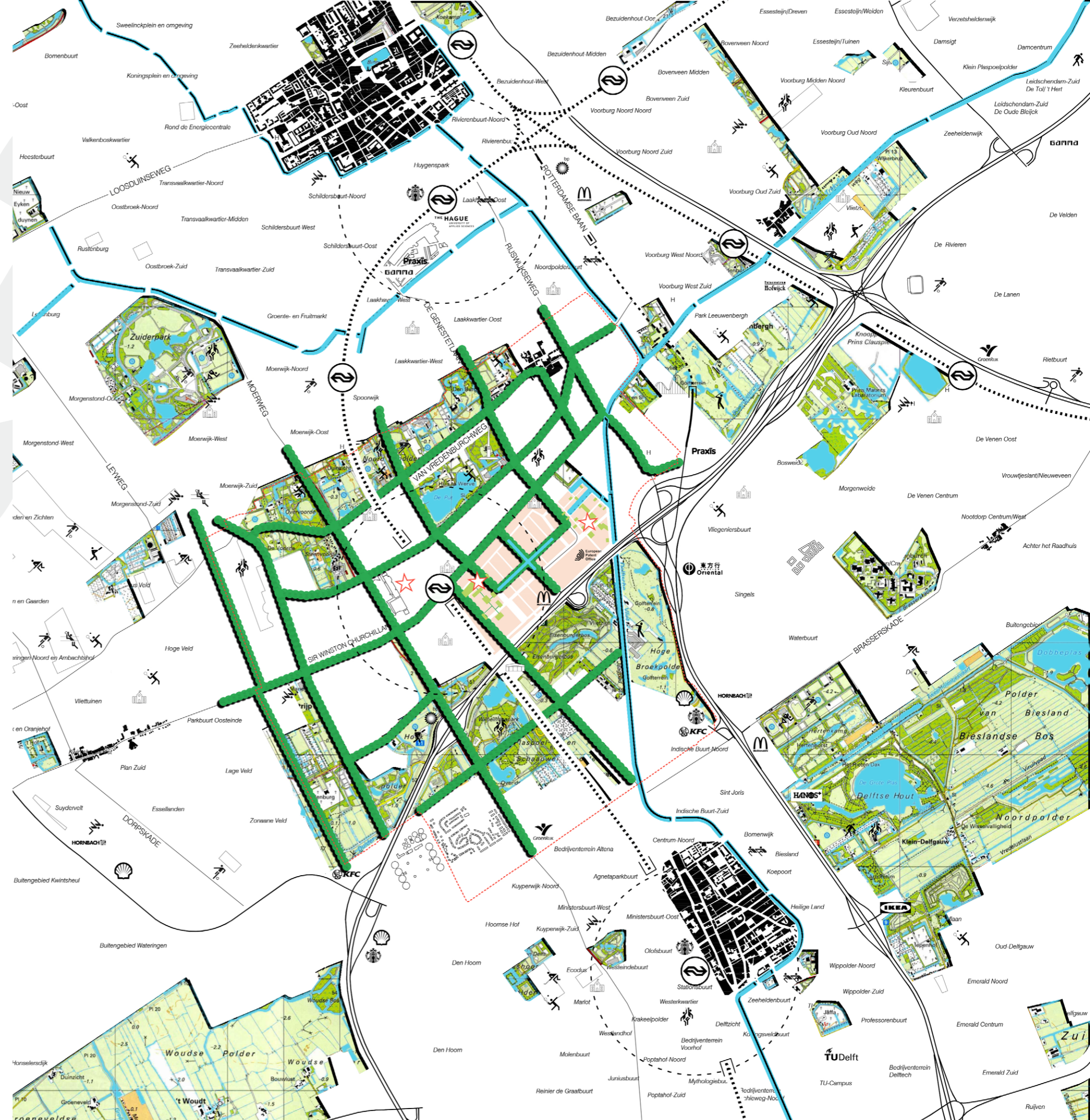
Gemeente Rijswijk
Projectgroep gemeente Rijswijk

Opstellers

Studio Hartzema
Henk Hartzema
Pim Heikoop (projectleiding)
Sába Schramkó
Michele Fuschini
Pieter Scholten

Betrokkenen

Kadans Science Partner
Sjoerd Harsveldt
Hagenaar Vastgoed
Wietze Hagenaar
Bouwhuis Groep
Pascal Kok
Cepezed
Paddy Sieuwerts
Marcel Steeghs
Jeroen van Lier
Roelant Nijwening





**S
TU
DIO.
HART
ZEMA.**