

Van: Michiel Juttman

Onderwerp: Antw.: Brief aan gemeenteraad over het Havenkwartier

Datum: 18 januari 2022 om 17:39:01 CET

Aan: Douwe Wielenga

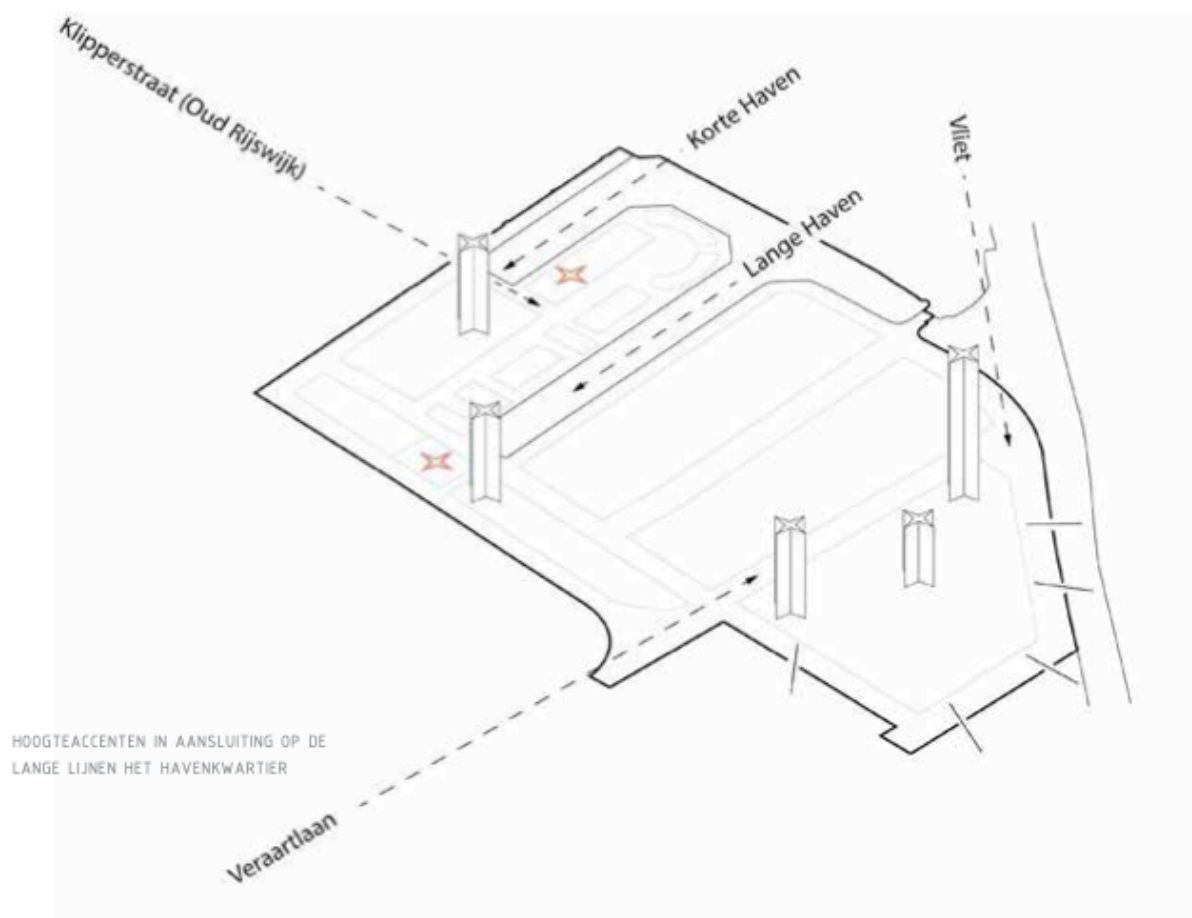
Beste Douwe,

Bedankt voor je brief. Wij beschouwen deze brief dan ook als bijdrage vanuit het "havencollectief" in de participatie voor wat betreffende de "gezamenlijke zoektocht zou zijn naar uitgangspunten, argumenten om verschillende oplossingsrichtingen".

Samenvattend destilleer ik de volgende punten aangebrachte punten;

1. De schaduw over het "eigen plangebied" dus binnen de ontwikkeling van het Sijthoffcomplex dient meer in beschouwing te worden genomen.
2. U ziet graag groen begroeide gevels
3. U wenst een oplopende bouwhoogte naar het octrooibureau ipv naar de A4
4. U wenst dat de hoogbouw direct aan de vliet wordt verlaagd

Wij danken u voor uw input en zullen punt 1 en 2 zeker meenemen als overweging in de planuitwerking. In reactie op punt 3 en 4 verwijzen wij u nogmaals naar het ontwikkelkader zoals vastgesteld door de Gemeente Raad van Rijswijk. Graag verzoek ik u nogmaals pagina 84 t/m 90 nogmaals aandachtig te lezen.



1. "Bouwplafond"

Voor de bebouwing in het Havenkwartier is een bouwplafond gedefinieerd waar- binnen alle toekomstige bebouwing moet passen. Het plafond is ontwikkeld vanuit een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden die te maken hebben met de plek en de omliggende bebouwing. Ten eerste is het plafond opgezet door twee oplopende vlakken die hun oorsprong kennen in de aansluiting op bestaande bebouwing. Aan de Handelskade wordt de beginhoogte van het oplopendevlak bepaald door de Indola-fabriek. Deze heeft op die locatie een hoogte van 17m. Aan de Industrie- kade begint het tweede vlak vanaf de referentiehoogte van 12m. Deze hoogte is gebaseerd op de bebouwing aan de overzijde van het water: de tweekappers aan de Prunuskade welke een hoogte hebben van 12m. **De vlakken lopen op richting de A4 waar het Sijthoff-gebouw het hoogste bestaande gebouw is van het Havenkwartier. Dit gebouw heeft een hoogte van 50m en vormt het hoogste punt van de bouwvelop. De vlakken bereiken dit hoogste punt aan het begin van het bouwveld waar de Sijthoff-toren zich inbevindt.**”

REGELS MET BETREKKING TOT COMPENSATIE:

- Eigendomsoppervlak als basis
- Delen die in huidige situatie actief worden gebruikt in openbare ruimte tellen niet mee in deze basis
- Eigendomsoppervlak opvullen met basishoogte: 4 plus 1 laag (max. 17m)
- Creëren van openbare ruimte op eigen oppervlakte
- Verloren BVO (door creëren openbare ruimte) keer twee is 'te compenseren BVO'
- Het te compenseren BVO mag worden toegevoegd bovenop de basishoogte (4+1)
- Een oppervlak van 40% van het bebouwbaar gebied mag hoger dan deze basishoogte worden gebouwd
- Minimaal 50% van de gevellengte heeft de basishoogte: Rijswijkse hoogte plus
- Daar waar hoger wordt gebouwd dan de basishoogte kan dit tot het bouwplafond (de oplopende lijn in het gebied)
- Meer openbare ruimte creëren dan de voorgeschreven 20% wordt aangemoedigd

Bouwen boven de basishoogte is mogelijk. Het is zelfs wenselijk - als antwoord op het EPO en de gewenste etalagezone A4, vanwege de vraag naar woningen, vanwege de wens vanuit de ontwikkelaars en om de wijk als geheel en plekken daarbinnen te definiëren.

Dit sluit aan op de visie op hoogbouw van gemeente Rijswijk. Het hoogbouw- beleid wijst een aantal concentratie- gebieden aan, waaronder de 'etala- gezone' langs de A4 en de SWC-laan, waar hoogbouw gewenst is.

Met vriendelijke groet,

Michiel Juttman



Graaf Arnulfpad 1
2553 GW Den Haag
Tel: 070-3971193
mob: 06-21171515

KvK-nummer 50277102