



Toekomstbestendige werklocaties

Economische analyse en strategie

-  Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH
-  Telefoon 14 070
-  stadhuis@rijswijk.nl
-  www.rijswijk.nl
-  www.facebook.com/gemeenterijswijk
-  www.twitter.com/Gem_Rijswijk

Voorwoord

De bedrijvigheid op de bedrijventerreinen neemt toe. Uit de provinciale behoefteraming van 2021 blijkt ook dat in vrijwel de gehele provincie sprake is van kwantitatieve en kwalitatieve tekorten aan bedrijventerreinen.

Ruimte voor werken vinden wij als college belangrijk, want bedrijven genereren werkgelegenheid en leveren een belangrijke bijdrage aan de verduurzamings- en circulaire opgave waar we voor staan. We omarmen de diversiteit van het Rijswijkse bedrijfsleven, die creëert een interessant aanbod aan werkgelegenheid, van theoretisch tot praktisch opgeleide mensen. Daarnaast maakt het ons minder afhankelijk van schommelingen in economische sectoren en geeft deze veerkracht.

Succesvolle klimaat- en energietransitie bij bedrijven is cruciaal. Niet alleen voor het behalen doelstellingen, maar ook voor huidige en toekomstige welvaart. Slimme toepassingen en innovaties op bedrijventerreinen dragen bij aan onze opgaven. Niet voor niets zijn de speerpunten in onze (onlangs vastgestelde) Economische visie 2030 ook innovatie, techniek en de energietransitie.

Rijswijk ligt centraal in het sterk verstedelijkte en het economisch kerngebied van de Metropool Rotterdam Den Haag. Met onze relatief vele werklocaties nemen we als middelgrote gemeente een belangrijke plek in binnen de regio. Onze bedrijventerreinen zijn goed bereikbaar en belangrijk voor het regionale economische vestigingsklimaat. Door de diverse ruimteclaims die ontstaan door verstedelijking wordt de druk op onze ruimte steeds groter. Het is belangrijk dat ruimte voor werken blijft bestaan. De ruimtelijke puzzel moeten we samen verder leggen.

Als college zien wij het belang van behoud en investeren in toekomstbestendige werklocaties en hebben we door adviesbureau STEC een uitvoerige analyse en strategierapport laten opstellen. Per bedrijventerrein zijn de kernstrategie en de korte en lange termijn opgaven in beeld gebracht. We streven naar een balans van vraag en aanbod op de werklocatiemarkt, zowel qua type werklocaties, als in verschillende segmenten, als in kwaliteit (fysiek-ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, veiligheid, duurzaamheid). Dit komt terug in deze strategie toekomstbestendige werklocaties wat de belangrijkste opgaven en de positionering van de verschillende terreinen ten opzichte van elkaar én in de regio beschrijft.

De economische analyse en strategie toekomstbestendige werklocaties vraagt om gezamenlijke uitvoering. We grijpen kansen en dragen bij aan de (boven)lokale opgave door aan te sluiten bij de investeringsstrategieën, zoals van Provincie Zuid-Holland en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, en via netwerksamenwerkingen, zoals rondom de Energy Cave met bedrijven, onderwijs, kennis- en overheidspartners en stakeholders.

Samen met onze ondernemers, bedrijven, en (regio)partners gaan we collectief de komende periode verder aan de slag met de actuele én toekomstige opgaven op de thema's circulariteit, duurzaamheid, energietransitie, bereikbaarheid en arbeidsmarkt. Op thema's zijn we vanuit bijvoorbeeld de uitvoeringsagenda Plaspoelpolder al actief. Hierbij sluiten we aan bij de ambities en prioriteiten vanuit ons collegewerkprogramma en uit de regio.

Met vriendelijke groet,

Werner van Damme
Wethouder Financiën, Economische zaken,
Voorkomen ondermijning, Bedrijfsvoering,
Dienstverlening.



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inleiding	5
Samenvatting 'Werken aan toekomstbestendige werklocaties'	6
STEC rapportage.....	9-54

Inleiding

Rijswijk heeft een Economische analyse op de Rijswijkse werklocaties opgesteld. Hierbij is aandacht voor een passend vestiging- en verblijfsklimaat. Een klimaat wat toekomstbestendig is en versterkend werkt voor zowel bestaande bedrijvigheid, als voor het aantrekken van nieuw ondernemerschap.

De waarde van werklocaties in Rijswijk is groot

De waarde van de bedrijven- en kantoorlocaties in en voor Rijswijk is groot. De bedrijventerreinen en kantoorlocaties -de (formele) werklocaties- zijn goed voor circa twee derde van het totaal aantal banen in onze gemeente. Rijswijk is echt een werkstad, te zien aan de vele inkomende pendelstromen en het hoge aantal banen per 1.000 inwoners in vergelijking met de regio Haaglanden. Rijswijk zorgt met haar acht formele werklocaties met goede bereikbaarheid ook een belangrijke rol in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Het is het dan ook van groot belang dat de werklocaties aantrekkelijk blijven en maximaal aansluiten op kansrijke economische clusters en aansluiten op de steeds veranderende trends, ontwikkelingen en (ruimte) behoeften vanuit de markt.

De ruimte is schaars en druk neemt toe

De marktverkenning werklocaties Rijswijk liet zien dat het aanbod (uitgeefbaar en in de bestaande voorraad) zeer beperkt is in onze gemeente en dat het kwalitatief naar verwachting niet toereikend is voor eindgebruikers op de bedrijfsruimtemarkt. Tegelijkertijd wordt in Nederland en ook in Rijswijk de ruimte steeds schaarser. We constateren dat er diverse ruimteclaims op de werklocaties ontstaan door trends als verstedelijking, digitalisering, duurzaamheid, nieuw ondernemerschap en circulaire economie.

Bijdrage aan klimaat- en energietransitie en circulaire economie

Succesvolle klimaat- en energietransitie van bedrijven is cruciaal, niet alleen voor het behalen van onze nationale CO2-doelstelling, maar ook voor huidige en toekomstige welvaart. Slimme toepassingen en innovaties op bedrijventerreinen op terrein van duurzame energieopwekking volgen elkaar ook in snel tempo op, bijvoorbeeld door ontwikkelen van energieopwekking in gevels en op daken. Dergelijke vormen van dubbel grondgebruik dragen bij aan onze opgave. Ook voor de circulaire economie is op bedrijventerreinen ruimte nodig. Bedrijven zijn grootverbruikers. Een groot deel van deze bedrijven is gevestigd op werklocaties. Hier valt dus veel winst te behalen.

Lange termijn perspectief

Vanwege het grote belang van toekomstbestendige werklocaties is een economisch lange termijn perspectief per locatie noodzakelijk, ook als bouwsteen voor de omgevingsvisie. Daarnaast geeft deze strategie bedrijven en investeerders investeringsperspectief, zekerheid maar ook duidelijkheid, bijvoorbeeld voor het doen van investeringen op gebied van zon of groen op daken.

Samenvatting ‘werken aan toekomstbestendige werklocaties’

Rijswijk werkt samen met de diverse stakeholders aan duurzame, circulaire werklocaties waarbij, passend bij de eigen unieke kenmerken, aandacht is voor belangrijke opgaven zoals veiligheid, voorkomen van ondermijning, de energietransitie, klimaatadaptatie, arbeidsmarkt vraagstukken en goede bereikbaarheid.

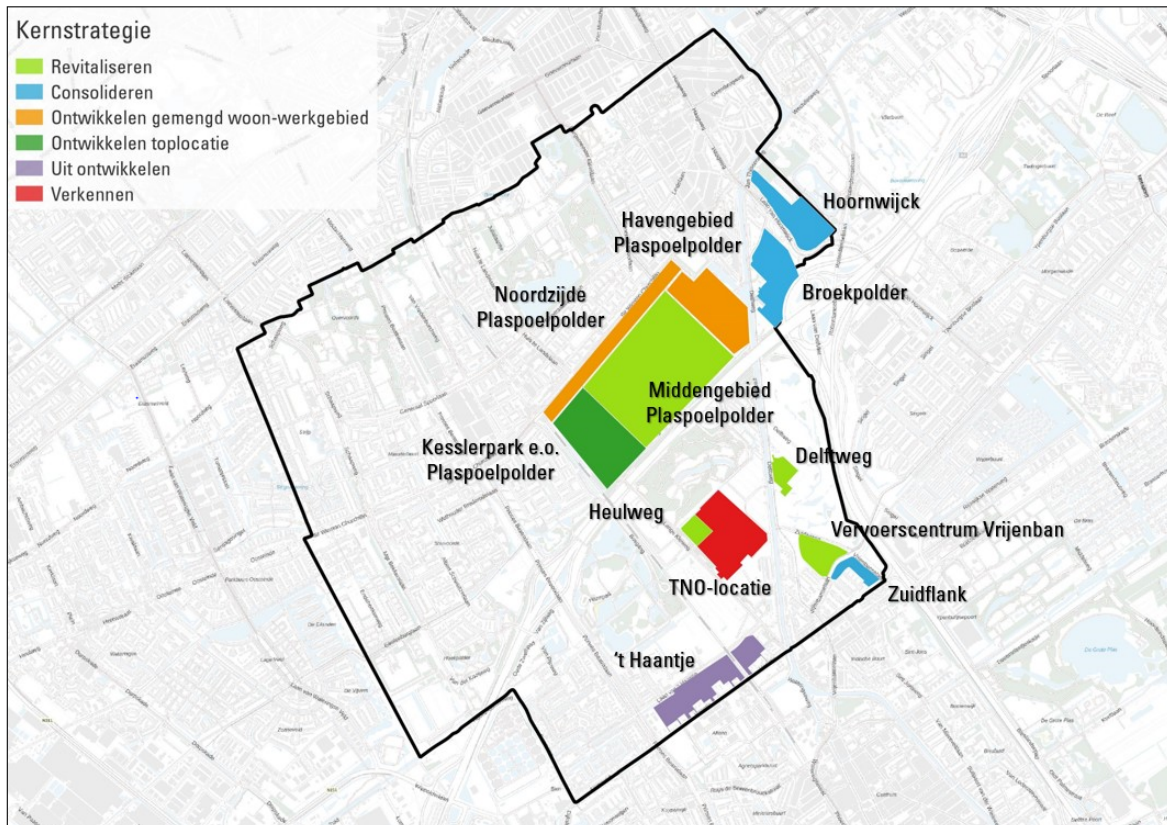
Portefeuille met toekomstbestendige werklocaties

Het doel is om een passende portefeuille werklocaties aan te kunnen blijven bieden die kwantitatief en vooral ook kwalitatief aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van ondernemers. Een helder gebiedsprofiel en strategie per werklocatie draagt hieraan bij. Met onze analyse en strategie werklocaties hebben we de verschillende locaties in Rijswijk beter in beeld gebracht, kunnen we die verder (her)positioneren en versterken, en geven we een economische impuls.

Deze analyse geeft inzicht in hoe we op korte en lange termijn om gaan met onze werklocaties. Voor onze werklocatieportefeuille als geheel en aan de hand van een robuust en toekomstbestendig toekomstbeeld voor de afzonderlijke bedrijventerreinen, kantoorlocaties en gemengde werklocaties. We hebben input opgehaald bij de zittende bedrijven en vastgoedeigenaren van bedrijven op deze werklocaties.

Deze analyse geeft daarmee de belangrijkste opgaven en de positionering van de verschillende terreinen ten opzichte van elkaar én in de regio. We beschrijven het gebiedsprofiel en strategie per locatie, de kernstrategie die we voor ogen hebben, en met welke opgaven we aan de slag willen gaan. In de overzichtskaart staan de toegekende kernstrategieën.

Overzichtskaart met kernstrategieën



Uitvoering

Voor de deelgebieden Havengebied en Kesslerpark en omstreken in de Plaspoelpolder zijn recent de ontwikkelkaders vastgesteld, het Middengebied in de Plaspoelpolder blijft bedrijven'reserveaat'. We gaan door met het herstructureren van de Plaspoelpolder. De kern van de Plaspoelpolder wordt benut om mkb in dienstverlening en productie te huisvesten, bij voorkeur met een duurzaam bedrijfsprofiel en aandacht voor circulaire economie. De randen ontwikkelen we tot (gemengde) woon-werkgebieden. Kwaliteitsverbetering en het zorgen voor een goed bereikbare en veilige omgeving hebben prioriteit. Onze bestaande bedrijventerreinen willen we behouden en revitaliseren. In Rijswijk Buiten bieden we bedrijven op bedrijventerrein t Haantje nieuwe ruimte. Gemeente Rijswijk wil een bredere visie ontwikkelen voor het TNO-terrein als ruimtelijk zoekgebied, hierin wordt ook bedrijventerrein Heulweg betrokken. Voor de bedrijven in Vrijenban en rond de Delftweg gaan we een toekomstvisie opstellen. Voor dit gebied wordt een economisch profiel opgesteld waarbij ook rekening wordt gehouden met beleidswensen en -prioriteiten van de regio. We maken een voorstel voor clustering, kwaliteitsverbetering en positionering van het gebied waarbij rekening wordt gehouden met vraag naar bedrijvenlocaties met hogere milieucategorie en ruimtelijk grotere behoeften, zoals technische en logistieke dienstverlening. Echt grootschalige logistieke bedrijven of datacentra met extensieve kavelomvang en behoeften passen niet binnen de ruimtelijke structuur van Rijswijk. Nieuwvestiging van dit soort type grootschalige bedrijven faciliteren we niet.

Ruimte voor werken behouden

Er moet ruimte voor werken blijven. We willen de bestaande werklocaties voor werken behouden. Op de juiste plekken kan een overschot aan kantoor vierkante meters worden getransformeerd naar andere (economische) functies. Het belang van de zittende ondernemers en de bestaande milieuruimte is daarbij bepalend voor de gewenste transformatie. 'Nieuwe economie' bedrijven vestigen zich graag in dynamische en bruisende omgeving voor hun medewerkers met mogelijkheden tot kennisuitwisseling en samenwerkingen. Op bepaalde plekken werken we aan clustervorming, zoals de campusontwikkeling op Kesslerpark, maakbedrijven in het middengebied van de Plaspoelpolder, het vervoerscentrum Vrijenban en zakelijke dienstverlening in Hoornwijk en Broekpolder.

In samenwerking met ruimtelijk advies- en onderzoeksbureau Stec Groep is een economische analyse en strategie toekomstbestendige werklocaties opgesteld, waarbij aandacht is voor een passend vestiging- en verblijfsklimaat wat toekomstbestendig en versterkend werkt voor zowel bestaande bedrijvigheid als voor het aantrekken van nieuw ondernemerschap. We hebben hierbij aandacht voor de balans tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte en kantoren en ruimtelijke afwegingen. De volledige rapportage van Stec Groep in samenwerking met de gemeente Rijswijk is bijgevoegd.

Samen verder aan de slag

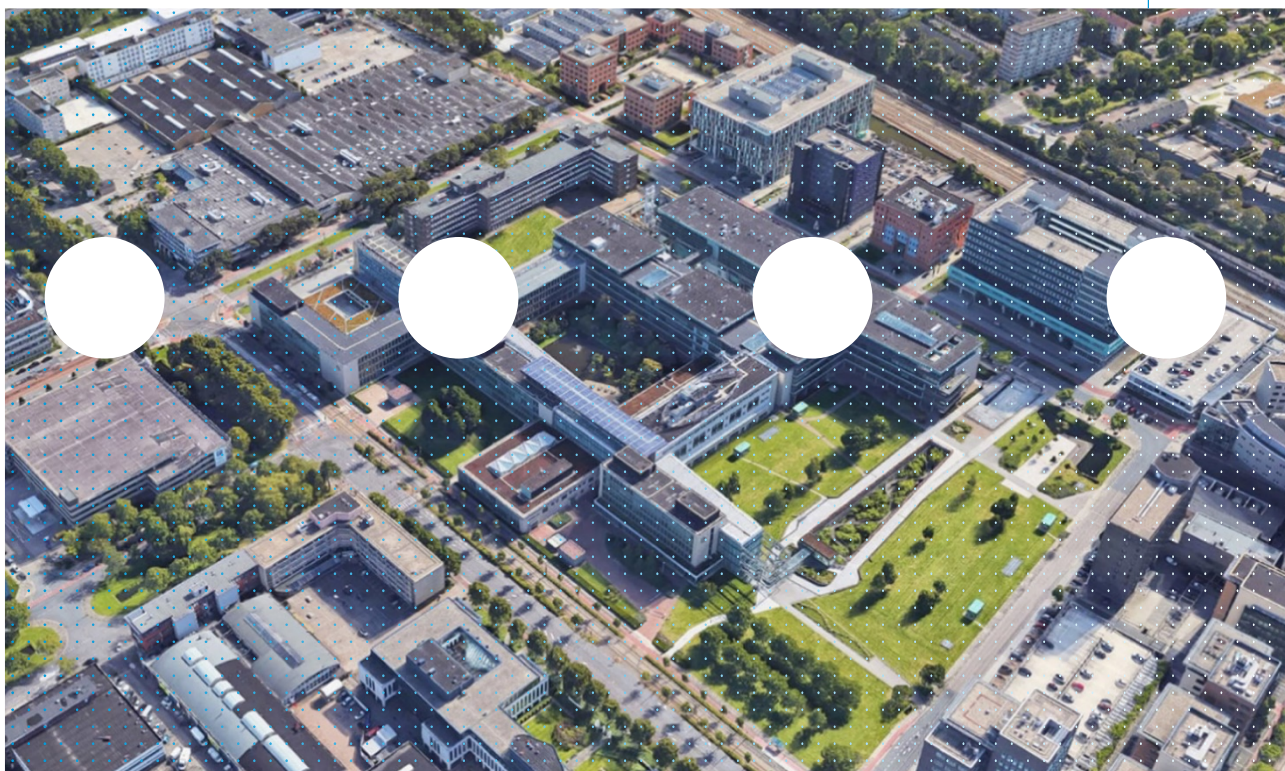
We investeren samen met het bedrijfsleven in toekomstbestendige werklocaties. Met onze toekomstvisie geven we uitwerking aan deze ambitie en willen we de juiste randvoorwaarden en uitgangspunten verwoorden en bedrijven duidelijkheid verschaffen over de strategie en koers. De gemeente staat niet alleen in het werken aan toekomstbestendige werklocaties. Als overheid kunnen we de economie niet regisseren, maar wel zorgen voor de randvoorwaarden voor het behouden, stimuleren en aantrekken van bedrijven. Hieraan werken we omdat we de belangrijke bijdrage die bedrijven aan de economie en samenleving willen behouden. Hierbij hoort een goede afstemming tussen publieke en private investeringen in werklocaties. In het verlengde van onze rol ligt de verantwoordelijkheid voor investeringen ook vaak bij het bedrijfsleven. We vergroten de organisatiegraad en versterken netwerken tussen ondernemers, bedrijven (collectieven), kennisinstellingen en de overheid.

De economische analyse en strategie toekomstbestendige werklocaties vraagt om gezamenlijke uitvoering. De concrete uitvoering vindt plaats via de lijn van (gezamenlijke) uitvoeringagenda's en onderliggende en of verdiepende strategieën, zoals de Mobiliteitsvisie en de uitvoering van het programma 'Rijswijk schakelt Over' met acties die meer gedetailleerd op de thema's en opgaven ingaan. We grijpen kansen en dragen bij aan de (boven)lokale opgave door aan te sluiten bij de investeringsstrategieën, zoals van Provincie Zuid-Holland en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, en via netwerksamenwerkingen, zoals rondom de Energy Cave met bedrijven, onderwijs, kennis- en overheidspartners en stakeholders. En we pakken samen de handschoen op. Zo is een nieuwe Investeringsagenda 2022 van IPP Haaglanden opgesteld voor het bedrijventerreindeel het Middengebied in de Plaspoelpolder in Rijswijk (en Westvlietweg in Den Haag). De investeringsagenda is voortgekomen uit de eerder opgestelde toekomstvisie IPP Haaglanden. Met behulp van een gezamenlijk opgesteld afwegingskader zijn aangedragen opgaven en projecten beoordeeld, op basis waarvan de investeringsagenda is geformuleerd. Er vinden economische activiteiten plaats op gebied van aanpak van achterstallig onderhoud van gebouwen en openbare ruimte. Zogenaemde 'kansenzones' worden in collectieve samenwerking (her)ontwikkeld. Eerder werd ook de uitvoeringsagenda Plaspoelpolder opgesteld. De raad wordt via raadsbrieven tussentijds over de uitgevoerde acties geïnformeerd.

Onze doelen voor 2030 zijn;

- Er wordt voldoende vestigings- en uitbreidingsruimte geboden om te kunnen ondernemen binnen een levendige omgeving, en waar nodig, zonder belemmering van andere functies;
- Rijswijk heeft duurzame, circulaire werklocaties waarbij, passend bij de eigen unieke kenmerken, aandacht is voor belangrijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, arbeidsmarkt-vraagstukken en goede bereikbaarheid;
- De toekomstbestendige werkgebieden sluiten aan bij de wensen en behoeften van de ondernemers.

stec
groep



Rijswijkse strategie op toekomstbestendige werklocaties

Rick Meijerink, Jasper Beekmans en Marijn Gradussen
1 februari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Afbakening werklocaties	4
1.3	Trends en ontwikkelingen	5
1.4	Aanpak en processtappen	5
1.5	Leeswijzer.....	5
2	Kaders en context	6
2.1	Aansluiten op beleid.....	6
3	Toekomstvisie	9
3.1	Ambitie: toekomstbestendige werklocaties.....	9
3.2	Creëren aantrekkelijke plekken door gerichte profilering	10
3.3	Behouden van ruimte voor economie en beperkt ontwikkelen van nieuwe ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers.....	12
3.4	Intensiveren en meervoudig gebruik maken van de ruimte	13
3.5	Toestaan van selectieve functiemenging en transformatie	14
3.6	Investeren in toekomstbestendigheid	16
4	Gebiedsprofiel en strategie per locatie	21
4.1	44.14444444.....Vervoerscentrum Vrijenban	24
4.2	Delftweg	25
4.3	Heulweg & TNO-locatie.....	26
4.4	Plaspoelpolder.....	27
4.5	Broekpolder.....	29
4.6	Hoornewijk	30
4.7	Zuidflank.....	31
4.8	't Haantje.....	32
	Bijlage A: Trends en ontwikkelingen	33
	Bijlage B: Relevante beleidsdocumenten	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Waarde van werklocaties in Rijswijk is groot, maar ruimte is schaars en druk neemt toe

De waarde van de bedrijven- en kantoorlocaties in en voor Rijswijk is groot. De bedrijventerreinen en kantoorlocaties – de (formele) werklocaties – zijn goed voor circa twee derde van het totaal aantal banen in onze gemeente. Rijswijk is echt een werkstad, te zien aan de vele inkomende pendelstromen en het hoge aantal banen per 1.000 inwoners in vergelijking met de regio Haaglanden. Rijswijk speelt met haar acht formele werklocaties ook een belangrijke rol in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag.

We vinden het dan ook van groot belang dat de werklocaties aantrekkelijk blijven en maximaal aansluiten op kansrijke economische clusters en aansluiten op de steeds veranderende trends, ontwikkelingen en (ruimte)behoeften vanuit de markt. Tegelijkertijd wordt in Nederland en in het bijzonder Rijswijk de ruimte steeds schaarser; er ontstaat een forse ruimtedruk. Ook de werklocaties komen hierdoor ruimtelijk onder druk te staan. De marktverkenning werklocaties Rijswijk (zie bijlage rapport 'analyses strategie werklocaties Rijswijk') laat zien dat het aanbod (uitgeefbaar en in de bestaande voorraad) zeer beperkt is in de gemeente en dat het kwalitatief naar verwachting niet toereikend is voor eindgebruikers op de bedrijfsruimtemarkt. Naast de uitgifte van een nieuw bedrijventerrein ('t Haantje) in de nieuwe wijk RijswijkBuiten zetten we als gemeente in op behoud, revitalisering en herontwikkeling van bestaande terreinen. En onderzoeken we de mogelijkheden van potentiële (aanvullende) uitbreidingsruimte om in extra ruimte te voorzien. Tot slot zien we kansen om op een aantal locaties oud en leegstaand kantoorvastgoed te onttrekken en te transformeren om zo meer ruimte te maken voor werken in combinatie met andere functies.

Werken aan een portefeuille met toekomstbestendige werklocaties

Ons doel is om een passende portefeuille werklocaties aan te kunnen bieden die kwantitatief en vooral ook kwalitatief aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van ondernemers. Een helder gebiedsprofiel en strategie per werklocatie draagt hieraan bij. Hiermee werken we aan toekomstbestendige werklocaties. We zetten daarnaast in op het versterken van het Rijswijkse vestigings- en ondernemersklimaat.

Met onze strategie werklocaties willen we de verschillende locaties in Rijswijk beter positioneren, versterken en daarmee een economische impuls geven. De strategie werklocaties geeft inzicht in hoe op lange termijn om te gaan met onze werklocaties. Voor onze werklocatieportefeuille als geheel en aan de hand van een robuust en toekomstbestendig toekomstbeeld voor de afzonderlijke bedrijventerreinen, kantoorlocaties en gemengde werklocaties. De portefeuille werklocaties staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een breder ruimtelijk, economisch en sociaal perspectief. We constateren dat er diverse ruimteclaims op de werklocaties ontstaan door trends als verstedelijking, digitalisering, duurzaamheid, nieuw ondernemerschap en circulaire economie. Vanwege het grote belang van toekomstbestendige werklocaties is een economisch langetermijnperspectief per locatie noodzakelijk inclusief ruimtelijke afwegingen, als een bouwsteen voor de omgevingsvisie.

Eén vraag staat daarbij centraal:

'Op welke wijze kunnen de Rijswijkse werklocaties optimaal bijdragen aan de economische vitaliteit en duurzame (door)ontwikkeling van de stad en de regio?'

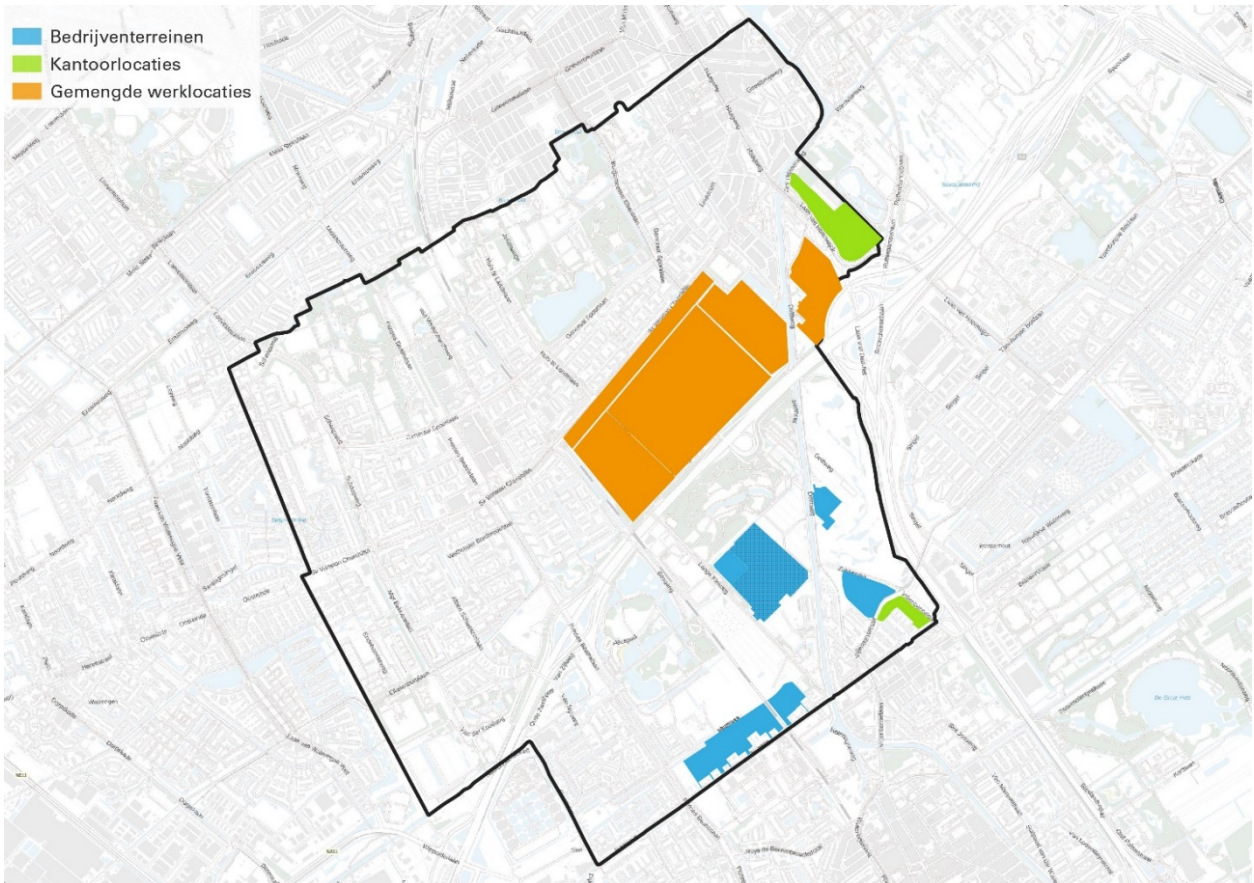
Dit beleidsdocument geeft een economische toekomstvisie op de Rijswijkse werklocaties, waarbij aandacht is voor een passend vestiging- en verblijfsklimaat wat toekomstbestendig en versterkend werkt voor zowel bestaande bedrijvigheid als voor het aantrekken van nieuw ondernemerschap. We hebben hierbij aandacht voor de balans tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte en kantoren en ruimtelijke afwegingen.

1.2 Afbakening werklocaties

Definitie bedrijventerrein, kantoorlocatie en gemengde werklocatie

Voorliggende strategie heeft betrekking op de acht formele werklocaties die we in Rijswijk onderscheiden. Het gaat om de locaties Vervoerscentrum Vrijenban, Delftweg, Heulweg (inclusief TNO-locatie en BPRC¹), Plaspoelpolder Broekpolder, Hoornwijk, Zuidflank² en 't Haantje. We spreken over bedrijventerreinen, kantoorlocaties en (gemengde) werklocaties. Zie figuur 1 voor een overzicht.

Figuur 1: Overzicht werklocaties



De werklocaties definiëren we als volgt:

- **Bedrijventerrein:** een locatie waar doorgaans de meer traditionele bedrijfsruimtegebruikers zijn gevestigd in een productiehal of loods. Dit type bedrijvigheid is doorgaans actief in de sectoren, handel, industrie, bouw en logistiek. In de gemeente Rijswijk is van een 'monofunctioneel' bedrijventerrein in klassieke zin, nauwelijks meer sprake.
- **Kantoorlocatie:** een plek waar voornamelijk multi-tenant en single-tenant kantoorpanden aanwezig zijn. Bedrijven zijn voornamelijk actief in de zakelijke, commerciële en financiële dienstverlening. In Rijswijk zijn enkele gebieden aan te wijzen als kantoorlocatie, maar ook hier is in toenemende mate sprake van een bepaalde mengvorm met bijvoorbeeld wonen, bedrijfsruimte, of horeca.
- **Gemengde werklocatie:** Dit zijn terreinen waar de meer traditionele bedrijfsruimtegebruikers gemixt zijn met de aanwezigheid van kantoorpanden. De locaties die we in Rijswijk als gemengde werklocatie aanduiden zijn Plaspoelpolder en Broekpolder aangezien deze beide typen bedrijvigheid huisvest.

1.3 Trends en ontwikkelingen

De werklocaties in Rijswijk hebben te maken met diverse landelijke trends en marktontwikkelingen die momenteel spelen. Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische

¹ De gronden van het besluitsubvlak 'TNO' (betreffen TNO-locatie en BPRC en zijn gearceerd weergegeven op de kaart in figuur 1) zijn volgens de vigerende beheersverordening Elsenburgerbos-TNO/Pasgeld bedoeld voor een onderzoeksinstituut.

² Op de Zuidflank geldt de bestemming 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'bedrijf' zijn bestaande kantoren mogelijk. Omdat de locatie voor een groot deel uit kantoorruimte bestaat, definiëren we de locatie als een kantoorlocatie.

ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke verduurzamingsopgaven (klimaat, energie, circulair) veranderen bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor andere businessmodellen en andere vormen van samenwerking. Technologische innovatie zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots en digitale oplossingen leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit.

Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren. Omdat Rijswijk veel kantorenbanen kent (circa 65% van de werkgelegenheid op de werklocaties is een kantoorbaan) zijn daarnaast de thema's functiemenging, bereikbaarheid en flexibilisering van groot belang. De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditionele monofunctionele gebieden naar nieuwe type omgevingen met multifunctionele functies. Een optimale (OV-)verbinding speelt hier een grote rol in.

De belangrijkste trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn nader uitwerkt in **bijlage A**.

1.4 Aanpak en processtappen

Aan het begin van het traject is door ruimtelijk-economisch onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep een marktanalyse uitgevoerd en is per werklocatie de uitgangspositie vastgesteld op basis van onder andere de Next Economy Effectrapportage (NEER) analyse. Aan de hand van de NEER is inzicht verkregen in het economisch functioneren (markt kwaliteit) en de toekomstpotentie van de werklocaties.

Vervolgens hebben we onze visie op toekomstbestendige werklocaties geformuleerd. Aan de hand van de uitgangssituatie hebben we een gebiedsprofiel per werklocatie opgesteld. Ieder gebiedsprofiel bevat een kernstrategie en beschrijft de belangrijkste opgaven. Deze gebiedsprofielen zijn besproken met een groep bedrijven. In totaal zijn drie interactieve ondernemerssessies georganiseerd³ om vanuit bedrijven input te krijgen wat de kansen en knelpunten zijn op de locaties. Samen zijn thema's besproken die moeten zorgen voor behoud en versterking van de kwaliteit van de werklocaties in Rijswijk. Deze input hebben we gebruikt om de gebiedsprofielen verder aan te scherpen.

Om in de toekomst resultaten te boeken hebben we elkaar nodig. Betrokkenheid van het bedrijfsleven vinden we een basisvoorwaarde voor publiek-private samenwerking, het maken van afspraken en het leggen van nieuwe verbindingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt een beeld gegeven van de kaders en context om zo de positie van deze strategie werklocaties te bepalen ten opzichte van het vigerend beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de Rijswijkse visie op toekomstbestendige werklocaties met daarbij de belangrijkste strategische uitgangspunten. Dit resulteert in hoofdstuk 5 in een gebiedsprofiel en strategie per locatie. Hiermee laten we zien welke ontwikkelrichting (kernstrategie) we per Rijswijkse werklocatie voor ogen hebben en met welke opgaven we aan de slag willen.

ACHTERGRONDEN EN VERDIEPING IN BIJLAGEN A EN B & BIJLAGERAPPORT

Achtergronden (trends en ontwikkeling en relevante beleidsdocumenten) zijn te vinden in bijlage A en B. Een nadere verdieping op de Rijswijkse werklocaties is te vinden in het bijlagerapport 'analyses Rijswijkse strategie op toekomstbestendige werklocaties'. In dit rapport zijn opgenomen: marktverkenning werklocaties Rijswijk en Next Economy Effect Rapportages (NEER) per werklocatie.

³ Delftweg & Heulweg (4 oktober 2021), Zuidflank & Vrijenban (11 oktober 2021), Hoornwijk & Broekpolder (25 oktober 2021).

2 Kaders en context

2.1 Aansluiten op beleid

De strategie werklocaties bouwt verder op de overkoepelende beleidskaders die voor de komende jaren zijn opgesteld (en vastgesteld). Dit geldt voor thematisch beleid van de gemeente, maar ook van de regio of de provincie. Leidend zijn de economische strategie die we hanteren, vigerende beleidsdocumenten Plaspoelpolder en de regionale- en provinciale strategie. De belangrijkste kaders en context van dit beleid wordt in dit hoofdstuk beschreven, het overige aanverwante (sectorale) beleid is terug te vinden in **bijlage B**.

Economische Strategie

De Economische Strategie gemeente Rijswijk 2030 biedt een handelingsperspectief voor hoe we tot 2030 vorm geven aan de Rijswijkse economie. De ambitie gaat over het versterken van het ondernemers- en vestigingsklimaat.

Beleidsdocumenten Plaspoelpolder

Plaspoelpolder is veruit de grootste werklocatie van de gemeente. Op deze locatie spelen urgente thema's en ontwikkelingen. Er zijn in de afgelopen jaren verscheidene beleidsdocumenten opgesteld. Hieronder geven we inzicht in deze beleidsstukken, de strategie werklocaties sluit hier op aan.

Toekomstvisie Plaspoelpolder (2017) inclusief Addendum (2019)

De toekomstvisie bevat de ruimtelijke-economische ontwikkelingsrichting van Plaspoelpolder. De visie heeft in totaal zes speerpunten geformuleerd die als basis dienen voor de toekomstige richting van het gebied. De speerpunten van de toekomstvisie Plaspoelpolder hanteren we als uitgangspunt voor de doorontwikkeling van Plaspoelpolder.

- 1) Plaspoelpolder wordt een volwaardig onderdeel van Rijswijk wat betekent dat het steeds meer een werk- en verblijfsgebied wordt. Dit wordt onder andere gerealiseerd door transformatie.
- 2) Een sterk verblijfsklimaat: naar een 24/7-verblijfsklimaat met een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en ook wonen.
- 3) Op Plaspoelpolder kan werkgelegenheid worden gecombineerd met onderwijs. Plaspoelpolder blijft een gebied waar de werkfunctie primair is en centraal staat, met onderwijs- en scholingsmogelijkheden die daarbij horen.
- 4) Een groene en duurzame locatie. Plaspoelpolder moet richting de toekomst een groen en duurzaam terrein worden.
- 5) Specifieke kwaliteiten en milieus versterken op Plaspoelpolder. Met de bestrijding/aanpak van de leegstand bieden we meer ruimte aan andere functies. Ook is het behoudt van 'iconen' belangrijk.
- 6) Het benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting.

In het Addendum is een nieuwe gebiedsindeling van het gebied gemaakt. Hierdoor zijn de profielen per deelgebied aangescherpt. In de strategie per werklocatie nemen we deze deelgebieden over aangezien Plaspoelpolder te groot is om in één strategie (ontwikkelrichting) samen te vatten.

Voor uitvoering van de Toekomstvisie Plaspoelpolder is een uitvoeringsagenda vastgesteld. Hierin zijn concrete acties beschreven die invulling geven aan de behoeften en wensen van de gebruikers van de Plaspoelpolder. De instrumenten die benoemd worden in de uitvoeringsagenda zullen in deze strategie meermaals terugkomen als het gaat over de huidige ontwikkelingen op Plaspoelpolder.

Ontwikkelkaders deelgebieden

Havenkwartier (2021)

Voor het deelgebied Havenkwartier is er een Ontwikkelkader opgesteld. In het Ontwikkelkader Havenkwartier staat hoe de verschillende opgaven wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, natuur en verkeer een plek krijgen. Dit deelgebied krijgt op korte termijn prioriteit en wordt de komende jaren ontwikkeld tot een gemengd werk- en woongebied. Door woningen te bouwen, de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor ondernemers versterkt het Plaspoelpolder. Ook moet het water meer toegankelijk worden.

Kesslerpark en omgeving (2021)

Voor deelgebied Kesslerpark is het Ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving vastgesteld. Kadans, een ontwikkelaar die gespecialiseerd is in het ontwikkelen van campussen, heeft het voormalig onderzoeks- en hoofdkantorencomplex van Shell overgenomen. Kadans wil er een prettige plek van maken voor werken, wonen en verblijven. We hebben de aanvullende ambitie om van Kessler Park een bruisend stedelijk woon-werkgebied te maken. We willen hier een dynamisch campusmilieu creëren met verdichting in combinatie met vergroening en verlevendiging, waar mensen elkaar ontmoeten en waar mensen verblijven en waar gebouwen zich lenen voor werken, (kennis)onderzoek en onderwijs, wonen en andere functies.

MIDDENGEBIED PLASPOELPOLDER: KANSENZONES

Er is aandacht voor het ondernemende hart van Plaspoelpolder: het middengebied. Hier staan (kantoor)panden leeg, we willen ruimte creëren voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen in het middengebied. We willen daarmee het vestigingsklimaat in het middengebied versterken. Bij de doorontwikkeling van het gebied wijzen we kanszones aan; welk gebied leent zich voor welke bedrijfsfunctie? Bij de diverse projecten in het middengebied werken we samen met het IPP Haaglanden en de Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR).

Strategie Werklocaties MRDH (2019) & Transformatiewijzer Werklocaties MRDH (2020)

Naast de gemeentelijke kaders sluit de strategie werklocaties aan bij het regionale beleid. De strategie werklocaties Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) heeft als visie dat gemeenten de grootstedelijke toplocaties voor kantoren verder versterken en op snelweglocaties het aantal kantormeters reduceren. In de Plaspoelpolder wordt hier al vorm aan gegeven. Voor bedrijventerreinen stuurt het beleid op evenwicht tussen vraag en aanbod. Het regionale beleid benoemt een aantal basisprincipes die voor Rijswijk relevant zijn⁴:

- 1) In de Haagse Regio is een aanbodtekort aan klassiek kleinschalige werkmilieus. Om een regionaal marktevenwicht te bereiken en voldoende schuifruimte te creëren is het nodig om deze mismatch aan te pakken.
- 2) Plaspoelpolder wordt gezien als prioritaire werklocatie voor zowel Rijswijk als de regio. Plaspoelpolder komt in aanmerking voor een kwaliteitsimpuls (met onder andere meer functiemenging). Uitwerking van dit speerpunt is te vinden in de visie en ontwikkelkaders van Plaspoelpolder zelf.
- 3) Op de bestaande werklocaties moet oog zijn om de kwaliteit op peil te houden. Hier horen ook diverse verduurzamingsopgaven bij waar de Rijswijkse werklocaties mee te maken hebben.

In MRDH verband is een transformatiewijzer en compensatieplanwijzer opgesteld die beschrijven hoe de gemeenten transformaties naar andere functies mogen realiseren, en waarmee ook uitvoering wordt gegeven aan de verplichte regionale afstemming die de provincie hier vereist. Indien de actualisatie van de strategie werklocaties MRDH door de provincie wordt aanvaard (waar ook de 'wijzers' bij horen) wordt het uitgangspunt 'compenseren op basis van feitelijk gebruik' in plaats van op basis van planologische mogelijkheden.

Bedrijventerreinen Strategie Provincie Zuid-Holland (2020)

Provinciaal beleid is richtinggevend voor de Rijswijkse strategie op toekomstbestendige werklocaties. In de bedrijventerreinenstrategie van de provincie worden een aantal doelstellingen genoemd die goed passen bij de gebiedsgerichte aanpak die we terug laten komen in onze strategie:

1. Meer balans tussen vraag en aanbod: hier is de provinciale behoefte van 2021 leidend. Een lokale vertaling van de recente behoefte van 2021 is terug te vinden in de marktverkenning werklocaties Rijswijk (zie bijlage-rapport 'analyses

⁴ De Strategie Werklocaties MRDH (2019) is in 2022 geactualiseerd en wordt begin 2023 vastgesteld indien akkoord door de provincie.

strategie werklocaties Rijswijk). Dit document ligt ter grondslag aan de visievorming en gebiedsprofielen van deze strategie werklocaties.

2. Inzetten op verduurzaming: bedrijventerreinen kunnen gebruik maken van instrumenten die ontwikkeld zijn. Om toekomstbestendige bedrijventerreinen te realiseren is het verder van belang om te zorgen dat de basis op orde is. De organisatiegraad is een belangrijk aandachtspunt.

Compensatie – (Omgevingsverordening Zuid-Holland)

In de bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland wordt verwezen naar het instrumentarium wat ingezet wordt om bovengenoemde doelstellingen te verwezenlijken. In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland staat opgenomen dat bedrijfsvastgoed dat wordt onttrokken (na transformatie naar een andere functie) gecompenseerd moet worden vanaf milieucategorie 3. In het regionale Woon-werkakkoord met als motto 'durf te kiezen' zijn daarover afspraken gemaakt. Er wordt geschetst dat niet het planologisch gebruik maar het feitelijk gebruik van een bedrijf leidend is. In Rijswijk houden we rekening met dit principe. Specifiek voor Plaspoelpolder wordt in het compensatieplan geschetst hoe we de toekomst zien en op welke wijze we transformaties willen compenseren.

3 Toekomstvisie

3.1 Ambitie: toekomstbestendige werklocaties

Zoals de titel van deze strategie aangeeft zetten we in op toekomstbestendige werklocaties. In hoofdstuk 2 staat het doel beschreven te komen tot een passende portefeuille toekomstbestendige werklocaties die kwantitatief en vooral ook kwalitatief aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van ondernemers. In deze strategie omschrijven we de ambitie op basis van vier hoofdlijnen die we vertalen naar een aantal uitgangspunten voor de werklocaties.

Goed ondernemen op sterke werkgebieden

Het is van belang dat de volledige potentie van de werklocaties wordt benut om de toegevoegde waarde van de locaties te vergroten. De werklocaties in Rijswijk kennen ieder zijn eigen sterktes. Aan de ene kant zetten we op die locaties, waar dat wenselijk is, in op functiemenging passend bij de gewenste identiteit en ter versterking van de bedrijfsomgeving. Denk hierbij aan delen van de Plaspoelpolder. Aan de andere kant spreken we de ambitie uit om zo veel mogelijk bedrijfsruimte te behouden en onze bedrijventerreinen beter te benutten en hoogwaardiger in te richten. We streven naar het in balans brengen van vraag en aanbod, zowel qua type werklocatie, het gebruikersprofiel en de kwaliteit. Dit om **sterke werkgebieden** te creëren waar het goed ondernemen is. Als het goed gaat met ondernemers en zij investeren in hun bedrijf, vastgoed en personeel heeft dit positieve effecten voor de werklocaties en Rijswijk als geheel.

Met een koppeling naar innovatie op toekomstbestendige thema's

Bij goed ondernemen hoort ook het aanmoedigen van innovaties om een robuuste, duurzame en **sterke economische structuur** te creëren. Hierbij maken we nadrukkelijk een koppeling met transitie-opgaven op het gebied van circulariteit, klimaat, energie(opwekking) en duurzame mobiliteit. Stuk voor stuk thema's die bijdragen aan een toekomstbestendige locatie. We willen innovatie op de toekomstbestendige thema's stimuleren en het liefst clusteren zodat bedrijven maximaal van elkaar kunnen profiteren. Door hiervoor op de verschillende werklocaties de juiste randvoorwaarden te scheppen kan Rijswijk zich op een aantal toekomstbestendige thema's profileren. Geothermie is hier een mooi voorbeeld van.

Plus een helder profiel per werklocatie

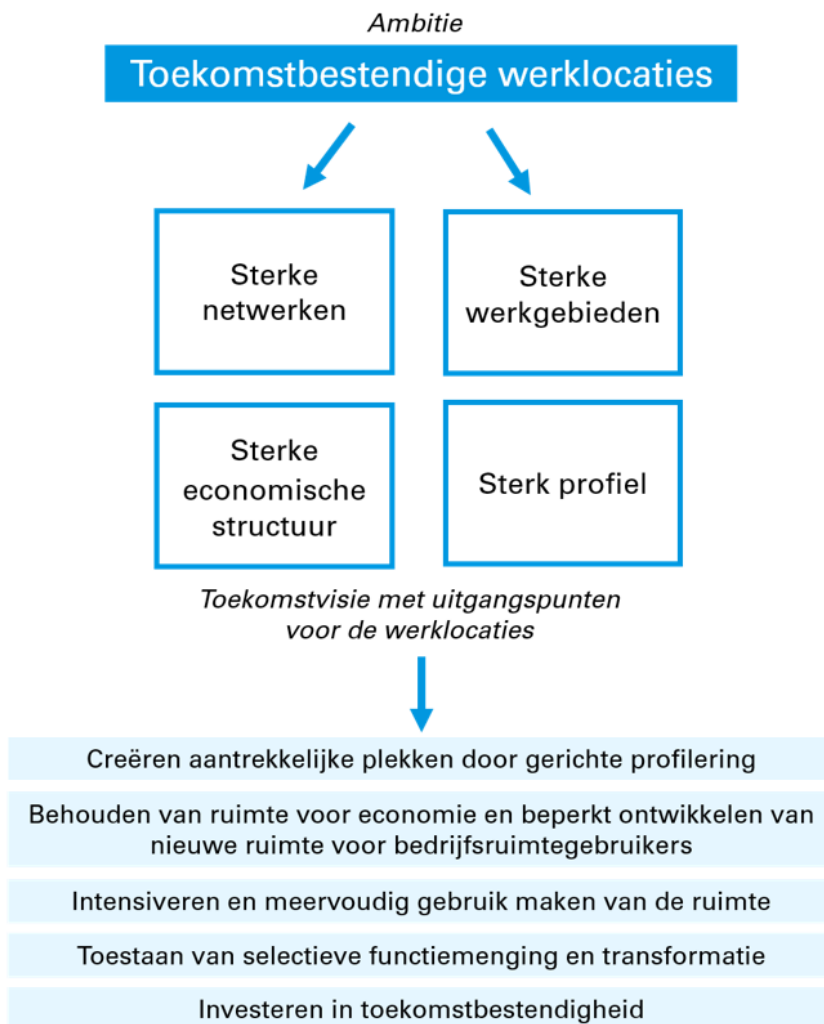
Dat de Rijswijkse werklocaties onderscheidend én complementair aan elkaar zijn mag kenbaar gemaakt worden. We willen ervoor zorgen dat de gevestigde bedrijven zichzelf (al dan niet collectief) meer op de kaart gaan zetten. Met een **sterk profiel** versterken we het ondernemers- en vestigingsklimaat. Dit staat nog los van de maatregelen die we op de locaties kunnen treffen. We willen daarnaast stappen zetten in het creëren van een (regionaal) economisch ecosysteem wat als doel heeft om het lokale MKB, scale-ups en spin-offs te faciliteren.

Samen met anderen

De gemeente staat niet alleen in het werken aan toekomstbestendige werklocaties. Als overheid kunnen we de economie niet regisseren, maar wel zorgen voor de randvoorwaarden voor het behouden, stimuleren en aantrekken van bedrijven. Hieraan werken we omdat we de belangrijke bijdrage die bedrijven aan de economie en samenleving willen behouden. Hierbij hoort een goede afstemming tussen publieke en private investeringen in werklocaties. In het verlengde van onze rol ligt de verantwoordelijkheid voor investeringen ook vaak bij het bedrijfsleven. We willen de organisatiegraad vergroten en **sterke netwerken** bouwen tussen ondernemers, ondernemers(collectieven), kennisinstellingen en de overheid. Deze handschoen pakken we samen met partners, waaronder ondernemers(collectieven) op.

We investeren samen met het bedrijfsleven in toekomstbestendige werklocaties. Met onze toekomstvisie geven we uitwerking aan deze ambitie en willen we de juiste randvoorwaarden en uitgangspunten verwoorden en bedrijven duidelijkheid verschaffen over de strategie en koers. Zie figuur 2.

Figuur 2: Ambitie en uitgangspunten Rijswijkse strategie op toekomstbestendige werklocaties



Belangrijkste strategische uitgangspunten

Werklocaties hebben economische en maatschappelijke waarde. Onze toekomstvisie bevat de belangrijkste uitgangspunten voor het ruimtelijk economisch beleid voor de komende jaren waarbij we in de uitwerking op locatieniveau rekening houden met bestaande ruimtelijke kaders en/of infrastructurele mogelijkheden. Dit kan aanleiding zijn voor maatregelen op individuele werklocaties. In hoofdstuk 5 staat per werklocatie op basis van data analyse, input van het bedrijfsleven en vigerende beleidslijnen, beschreven wat de visie betekent voor de te voeren strategie op iedere locatie.

In de strategie zetten we bewust sterker in op profilering van de werklocaties, door onder onderscheid te maken in doelgroepen, mate van functiemenging en intensiteit van de bebouwing. Zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte, behoud van ruimte voor economie en behoud van sociaal-economische waarde op de werklocaties staan centraal. Ter versterking van werklocaties willen we samen met het bedrijfsleven gericht investeren in de toekomstbestendigheid.

3.2 Creëren aantrekkelijke plekken door gerichte profilering

We zetten in op het zoveel als mogelijk behouden van de economische en maatschappelijke waarde van de werklocaties en het creëren van aantrekkelijke en toekomstbestendige plekken. Om de waarde van de huidige werklocaties te behouden is het belangrijk om de marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit van werklocaties op peil te houden. De basis moet op orde zijn. Revitaliseren op locatieniveau doen we samen met vastgoedeigenaren en ondernemers. Er moet sprake zijn van gedeeld eigenaarschap. Hiervoor is een gezamenlijke ambitie en visie, draagvlak en samenwerking nodig.

In algemeenheid: de basis op orde

‘De basis op orde hebben’ geldt als algemeen uitgangspunt: schoon, heel, veilig en duurzaam. Een middel dat we blijven inzetten is het Keurmerk Veilig Ondernemen-Bedrijventerreinen (KVO-B)⁵. Eind november 2021 hebben meerdere locaties weer de KVO certificering gehaald. De gemeente spant zich daarnaast in om te weten wat er speelt onder ondernemers, zodat zij ondernemersgericht kan werken en binnen een gebiedsgerichte aanpak ingrepen kan prioriteren. Participatie en overleg (zowel fysiek als online) zijn hiervoor geschikte instrumenten. Publiek en privaat moeten elkaar aanvullen en versterken.

Profilering en helder toekomstbeeld

Onderdeel van waardebehoud is een heldere profilering en toekomstbeeld (stip op de horizon), waar we samen met ondernemers en vastgoedeigenaren naartoe kunnen werken. Dat helpt om ondernemers naar die locatie te trekken die past bij hun bedrijfsactiviteiten. Werklocaties zijn het sterkst en aantrekkelijkst wanneer bedrijven elkaar versterken, in plaats van, in het uiterste geval, met elkaar botsen. Op die manier kunnen ondernemers van elkaars nabijheid profiteren. Differentiëren is hierbij belangrijk. Op sommige plekken werken we toe naar multifunctionele en dynamische woon-werklocaties, maar dat betekent ook dat sommige locaties monofunctioneel (moeten) blijven. Op sommige locaties is het niet zinvol om te sturen op specifieke sectoren, zoals op reguliere mkb-locaties. Dat betekent dat we op andere locaties juist wel een scherp profiel nastreven dat één op één aansluit op onze economische ambities. Belangrijke variabelen voor de profilering en het toekomstbeeld zijn:

- Ligging in het stedelijk weefsel;
- Mono- of juist een multifunctionele omgeving;
- Aanwezige type bedrijvigheid⁶;
- Bereikbaarheid voor personen, met auto, fiets en OV;
- Onderscheidend vermogen van de locatie en het profiel binnen Rijswijk maar zeker ook binnen de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH);
- Mogelijkheden voor hinder veroorzakende bedrijfsactiviteiten;
- Arbeids- en bebouwingsintensiteit;
- Veiligheid (o.a. verkeersonveiligheid en ondermijning voorkomen);
- Ruimtelijke uitstraling, leeftijd vastgoed, beeldkwaliteit en groenstructuur;
- Leegstandspercentages

Inzet op innovatieve bedrijvigheid

We zetten extra in op aandacht voor innovatie, duurzaamheid, techniek en digitalisering. We willen op alle Rijswijkse werklocaties ruimte blijven bieden voor innovatieve bedrijven. Een plek waar we dit in het bijzonder willen faciliteren is Plaspoelpolder. Daarbinnen zien we in het bijzonder kansen in Kesslerpark (deelgebied van Plaspoelpolder). Deze locatie en omgeving biedt potentie vanwege de strategische ligging en de aanwezigheid van vastgoed en bedrijvigheid. Innovatieve bedrijven in de sectoren Energie, Health en Hightech in de marktregio Haaglanden behoren tot de kerndoelgroep voor Kesslerpark. We bouwen via een triple helix model aan een innovatief ecosysteem gericht op energie en techniek waar ondernemers, onderwijs en overheid samenkomen als afgeleide van het Rijswijk Center for Sustainable Geo-Energy. We spelen daarmee in op een aantal maatschappelijke vraagstukken die op dit moment urgent en actueel zijn zoals de energietransitie en het blijven voorzien in voldoende en juist opgeleid (praktisch) personeel. Zo willen we met At The Park een aantrekkelijke campuslocatie bieden voor kennisuitwisseling en innovatieve bedrijvigheid gericht op maatschappelijke vraagstukken.

Innovaties worden steeds meer sector overstijgend (door)ontwikkeld waardoor er meer kruisbestuiving van innovaties plaatsvindt. Andere werklocaties in onze gemeente kunnen profiteren van de komst van innovatieve bedrijvigheid op Kesslerpark. Start-ups die in de loop van de tijd verder doorgroeien bieden we een geschikte en passende plek op één van onze werklocaties. Zo willen we voor innovatieve bedrijven (zowel start-ups als groeiende bedrijven) aantrekkelijke werklocaties bieden.

⁵ De certificering geeft aan dat alle betrokken partijen, Gemeente Rijswijk, Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR), Politie Eenheid Den Haag Team Rijswijk en Veiligheidsregio Haaglanden, samen structurele maatregelen treffen om de veiligheid op de bedrijventerrein in Rijswijk te verbeteren. Het keurmerk is drie jaar geldig (bron: mkb.nl).

⁶ Bedrijfssectoren, maar ook de groeifase van gevestigde ondernemers. Een start-up (die zich in een pioniersfase bevindt) vraagt logischerwijs om een ander vestigingsmilieu dan een mkb-onderneming of een grote eindgebruiker op de kantorenmarkt.

3.3 Behouden van ruimte voor economie en beperkt ontwikkelen van nieuwe ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers

De druk op de ruimte is groot en neemt alsmaar sterker toe. Rijswijk, Den Haag en de rest van de regio staat voor een enorme woningbouwopgave. Dit leidt er veelal toe dat ruimte voor andere functies verder onder druk komt te staan, terwijl er ook voor andere functies – zoals bedrijventerrein – een ruimtebehoefte bestaat. De leegstand in bedrijfsvastgoed is laag, uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw zijn zeer beperkt maar de uitbreidingsvraag blijft onverminderd aanwezig binnen Rijswijk.

Monitoren van vraag en aanbod

In Rijswijk is een kwantitatieve uitbreidingsbehoefte naar bedrijventerrein van 4 tot 8 hectare⁷ t/m 2030 en een geraamde extra behoefte van circa 1,5 tot 4 hectare vanaf 2031 t/m 2040. In MRDH wordt de bovenkant van de bandbreedte het meest realistisch bevonden. Dit blijkt uit de behoefte-raming bedrijventerreinen Zuid-Holland. Een verdieping van de behoefte aan bedrijventerreinen in de MRDH en Rijswijk is opgenomen in het bijlagerapport.

Ook zijn er kwalitatieve verschillen in vraag en aanbod op zowel bedrijventerreinen als kantoorlocaties. Onze ambitie is om zowel kwantitatief als kwalitatief vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten. We kunnen niet altijd alle bedrijvigheid faciliteren die zich in Rijswijk wil vestigen. Daarom stemmen we met de regio en provincie de ruimtevraag af. We zorgen voor een goede monitoring, zodat we tijdig kunnen bijsturen. We willen samen met de regio inzetten op een gezonde vraag-aanbodverhouding. Zo moet een uitbreiding van bedrijventerreinareaal passend zijn binnen het regionale ecosysteem van bedrijven(terreinen).

Inzet op het behoud van ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers

Om in de behoefte aan ruimte voor bedrijven te voorzien, zetten we in op het behoud van de huidige ruimte voor bedrijfsruimte. Dit betekent dat plekken die momenteel overwegend worden gebruikt als bedrijventerrein ook voor bedrijfsruimtegebruikers wordt behouden. Mengen van functies staan we toe op plekken die zich daar toe binnen de ruimtelijke kaders voor lenen en momenteel al in voorzien (denk aan delen van Plaspoelpolder, zie ook het gebiedsprofiel). Op de bedrijventerreinen (zoals aangewezen in deze strategie) willen we transformatie van bedrijventerrein (en daarmee bedrijfsruimte) naar bijvoorbeeld wonen, zoveel mogelijk voorkomen.

Consolideren ingezette strategie voor kantoorlocaties: sterke kantoorlocaties behouden en kansarme kantoorlocaties transformeren

Voor kantoren geldt juist dat we blijven inzetten op het behoud van sterke en toekomstbestendige kantoorlocaties (bij voorkeur gelegen nabij het station van Rijswijk) en aan de entrees van Rijswijk aan de snelwegen, zoals Hoornwijk en Zuidflank (vaak zichtlocaties). Voor eindgebruikers zijn locaties waar een functiemix aanwezig is steeds aantrekkelijker. Kantoorlocaties die niet kunnen voldoen aan de moderne eisen van een kantoorgebruiker – kansarme locaties – worden conform vigerend beleid getransformeerd naar andere functies, bijvoorbeeld wonen of commerciële functies zoals bedrijvigheid, leisure of horeca. Binnen de gebiedsprofielen en -strategieën gaan we hier nader op in.

Verkennen mogelijkheid om het aanbod aan werklocaties beperkt uit te breiden

Gezien de latente uitbreidingsbehoefte aan bedrijfsruimte en/of ontwikkelmogelijkheden op onze bedrijventerreinen, blijven we de mogelijkheden verkennen om ons aanbod bedrijventerreinen (beperkt) uit te breiden. De focus ligt hierbij op de korte termijn op de ontwikkeling van 't Haantje, waar nog aanbod beschikbaar komt (circa 5 hectare). Daarnaast wil de gemeente Rijswijk een toekomstvisie voor de bedrijven in Vrijenban en rond de Delftweg opstellen en willen we in een integrale gebiedsvisie verkennen hoe de vrijkomende TNO-locatie aan de Lange Kleiweg als beste kan worden ingezet voor de toekomst (waarbij ook het bedrijventerrein Heulweg wordt betrokken).

Belangrijke redenen voor een bedrijventerreinontwikkeling vanuit ruimtelijk economisch perspectief zijn:

- Uit marktonderzoek (Stec Groep, 2021) blijkt dat de autonome uitbreidingsvraag t/m 2040 groter is dan het aanbod. Kortom, er is een aanvullende behoefte aan bedrijventerrein.

⁷ Let op: dit is een indicatie. De uitbreidingsvraag is indicatief toebedeeld aan Rijswijk op basis van een verdeelsleutel.

- Kleinere bedrijven, die over het algemeen een kleinere ruimtelijke impact hebben, passen bij een verstedelijkt gebied als Rijswijk. Bovendien wordt met kleinschalige bedrijvigheid voornamelijk het lokale MKB bediend en wordt er eveneens ruimte geboden aan innovatieve start-ups en scale-ups.
- Groeiende start-ups en scale-ups brengen reuring, energie en hebben aantrekkingskracht op andere bedrijven. Ze brengen bij (door)groei een versnelling in de werkgelegenheid. Voor deze doelgroep is samenwerking belangrijk tussen ondernemers, onderwijs- en kennisinstellingen en de overheid.
- Ook grootschalige bedrijven (met meerdere hectares kavelomvang) vertegenwoordigen binnen de regio een significante ruimtebehoefte. Dit type bedrijven passen niet binnen de ruimtelijke structuur van Rijswijk. Nieuwvesting van grootschalige bedrijven wordt derhalve niet gefaciliteerd.

De exacte ligging en afbakening van de uitbreiding van het bedrijventerreinareaal is nog nader te bepalen, evenals de fasering. We streven ernaar om ontwikkelruimte voor bedrijfsruimtegebruikers niet alleen kwantitatief, maar juist ook kwalitatief af te stemmen met het ruimtelijk-economisch beleid van de regio. Een toekomstige uitbreiding moet passend zijn binnen het regionale ecosysteem van bedrijven(terreinen). We willen in Rijswijk geen ongewenste concurrentie. Een nieuwe ontwikkeling moet complementair zijn aan onze portefeuille werklocaties.

3.4 Intensiveren en meervoudig gebruik maken van de ruimte

Uitbreiden van het aanbod is niet het enige antwoord op grote druk die er op de bestaande ruimte bestaat. Verschillende functies hebben de komende jaren een ruimteclaim in Rijswijk. Onder meer de behoefte aan woningbouw, bedrijfs- en kantoorruimte en de energietransitie moeten allemaal in de gemeente een plek krijgen, terwijl we ook de groene omgeving willen behouden. We willen onze verantwoordelijkheid nemen en intensief en meervoudig ruimtegebruik stimuleren. We willen stappen zetten in het beter benutten van de bestaande ruimte.

Stimuleren intensief en meervoudig ruimtegebruik

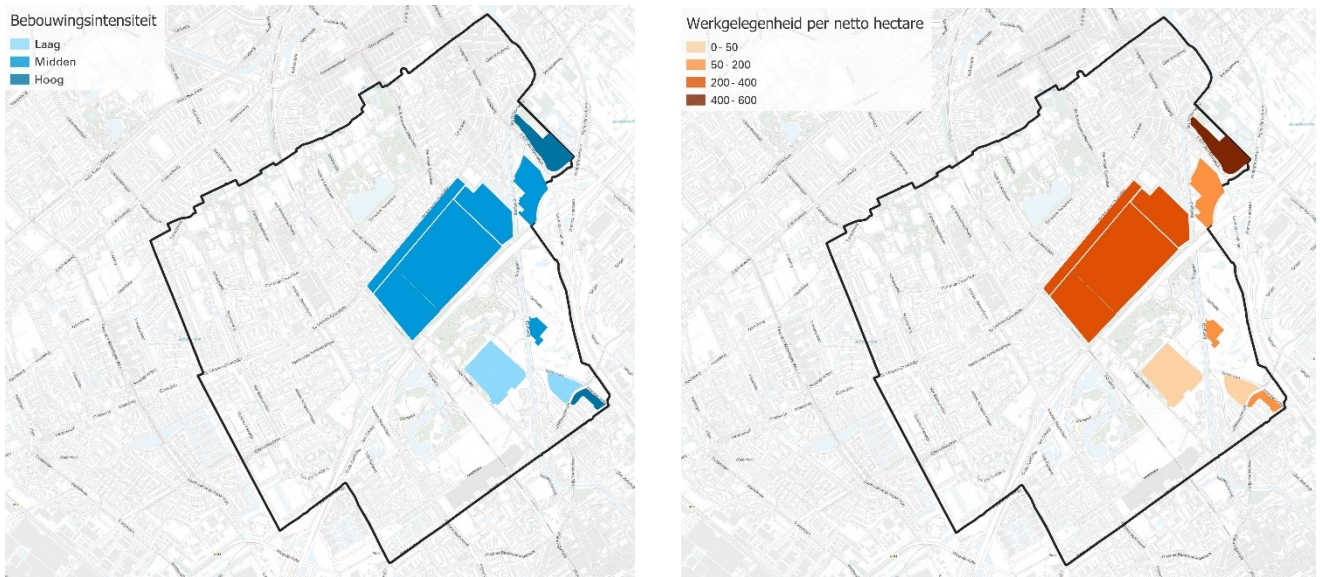
We willen stimuleren dat de ruimte maximaal intensief (in de hoogte) en meervoudig (collectief parkeren, energieopwekking) benut wordt. Bijvoorbeeld door hoger te bouwen, dichter op elkaar te bouwen of door parkeren op het dak, onder de grond of op een centrale locatie te stimuleren. Bij bestaande bouw kan het meervoudig gebruiken van de ruimte door bijvoorbeeld daken te gebruiken voor zonnepanelen leiden tot een quick-win (meervoudig ruimtegebruik) op het gebied van intensiveren.

We dagen bedrijven uit om altijd eerst zelf na te denken over het optimale gebruik van de bestaande kavel, voordat nieuwbouw elders aan de orde is. Vanuit het principe ‘bestaand voor nieuw’ intensiveren we de samenwerking en integrale afweging tussen economische zaken, grondzaken, energie en milieu, mobiliteit en ruimtelijke ordening binnen de gemeente.

Deze opgave vraagt van ons om op alle werklocaties goed te kijken naar de mogelijkheden om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. Dat is een kwestie van maatwerk. We vinden het bijvoorbeeld logisch om op plekken nabij het centrum (en het stationsgebied), een hogere dichtheid na te streven dan op (monofunctionele) werklocaties die aan de randen van de stad liggen. Bovendien willen we op sommige werklocaties functies blijven huisvesten die van zichzelf veelal extensiever zijn, zoals bepaalde vormen van industrie of circulaire bedrijvigheid. Het gaat er om dat iedere werklocatie binnen de mogelijkheden en het gekozen profiel optimaal wordt gebruikt.

Werklocaties waar intensivering van bebouwing prioriteit krijgt, zijn bijvoorbeeld Heulweg en Vervoerscentrum Vrijenban. Dit zijn werklocaties met een relatief lage bebouwingsintensiteit en arbeidsintensiteit (figuur 3). Een nadere toelichting geven we in de werklocatieprofielen en – strategieën inclusief een concrete invulling per (type) werklocatie.

Figuur 3: Bebouwingsintensiteit (links) en arbeidsintensiteit op de werklocaties (rechts)



Bron: LISA, 2020; BAG, 2020; Bewerking Stec Groep, 2021

Planologische mogelijkheden

Een mogelijke tool om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te benutten is te onderzoeken wat de planologische gebruiksmogelijkheden zijn op een werklocatie. We zijn bereid om bij een initiatief van een ondernemer mee te denken in kansen voor het optimaliseren van de planologische gebruiksmogelijkheden op plekken waar dit vanuit een goede ruimtelijke ordening passend en gewenst is. We wegen daarbij verschillende belangen af. Bij afwijken van het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) kunnen we aanvullende voorwaarden stellen. Denk aan investeringen in klimaatadaptieve maatregelen (groen, waterberging), multifunctioneel ruimtegebruik en parkeervoorzieningen.

3.5 Toestaan van selectieve functiemenging en transformatie

Door op geschikte werklocaties functies te mengen kan een deel van de woningbehoefte een plaats vinden naast (de bestaande) economie. We zien dat een deel van de bedrijven een steeds sterkere voorkeur heeft voor gemengde gebieden met een aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen. Belangrijke randvoorwaarde voor effectieve functiemenging (waarbij ook sprake is van intensivering van het ruimtegebruik) is dat de totale gebiedsintensiteit en kwaliteit omhoog gaat. Door functies te mengen en te transformeren wordt er ingespeeld op de hoge ruimtedruk en een oplossing geboden om op een goede manier om te gaan met de schaarse ruimte. Multifunctionele plekken helpen om de beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied zo effectief mogelijk te benutten, mits de randvoorwaarden zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid in orde zijn.

Mengen van werken en wonen op geschikte locaties

Het transformeren van werklocaties is geen doel op zichzelf, maar kan bijdragen aan het behalen van bredere doelstellingen (aantrekkelijke gemengde milieus, intensivering, woningbouwopgave, etc.). We vinden het belangrijk dat er voldoende ruimte behouden wordt om de toekomstige economie en groei van de economie te kunnen faciliteren. Verdere transformatie naar een gemengd woonwerk gebied kan alleen op de voorwaarde dat er gemeentebreed voldoende ruimte voor bedrijven overblijft.

Om de bestaande ruimte beter te gebruiken en om op de goede plekken ruimte te geven aan de urgente woningbouwopgave, zetten we op korte termijn in op het toevoegen van woningen op daarvoor geschikte werklocaties. Bij het mengen van werken en wonen is onderscheid te maken in verschillende mengvormen, die ieder een eigen economische doelgroep faciliteren. Op hoofdlijnen onderscheiden we drie vormen:

- Mengen op pandniveau, waarbij de economische functie en de woonfunctie worden gestapeld in één pand, bijvoorbeeld door de economische functie in de plint te plaatsen met appartementen daarboven. Deze mengvorm heeft als doelgroep vooral de zeer kleinschalige economische functies, veelal kantoorruimte en praktijkruimte, maar ook kleinere ambachten (mits inpasbaar met wonen).

- Mengen op blokniveau, waarbij de economische functie en de woonfunctie in hetzelfde straatbeeld worden geplaatst en waarbij er wordt gewoond naast bedrijfsruimte. Deze mengvorm heeft als doelgroep vooral kleinschalige economische functies, waaronder voornamelijk ambachtelijke bedrijvigheid (afhankelijk van de ambacht), maar ook hipper kantoorconcepten, dienstverlening en de gezondheids- en welzijnzorg.
- Mengen op gebiedsniveau, waarbij het gebied effectief wordt gesplitst in een woongedeelte en een werkgedeelte. Denk aan de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Hier worden woningen toegevoegd, maar is er ook ruimte voor bedrijfsactiviteiten ('t Haantje⁸). Deze mengvorm is geschikt voor vooral de lichtere economische functies in diverse branches, met als belangrijke randvoorwaarde dat de omgevingshinder en verkeershinder van deze functies relatief beperkt zijn. Met name logistiek en industrie zijn in deze gebieden dan ook vaak geen optie, maar wel bijvoorbeeld ambachten, bouwbedrijven, reparatiebedrijven, handelsbedrijven en dienstverlening. Mengen op gebiedsniveau biedt ook de mogelijkheid om een kleinschalig experimenteel gebied voor circulaire bedrijvigheid of andere duurzaamheidsthema's te laten ontstaan. Uiteraard mits inpasbaar met wonen.

Verkleuring met horeca, recreatie, alleen wanneer dit waarde toevoegt en passend is

De ruimtelijke opgave voor het huisvesten van nieuwe detailhandel, horeca en recreatie is een stuk minder groot dan de woningbouwopgave. Bovendien willen we dergelijke functies clusteren op goed ontsloten locaties. Op die manier kunnen we de ruimtelijke inrichting van een gebied zo goed mogelijk afstemmen op de doelgroep. Gebieden waar veel mensen met de fiets, OV of de auto willen komen, vragen immers om een andere inrichting dan gebieden waar vooral veel vrachtverkeer passeert.

Om die reden gaan we, met uitzondering van enkele aangewezen plekken, terughoudend om met nieuwe initiatieven van dergelijke functies op onze werklocaties. Dat helpt om de werklocaties een helder profiel te geven. Locaties die veel consumenten faciliteren, richten we als zodanig in, en op locaties die vooral MKB en industrie/logistiek faciliteren, werken we aan een passende invulling. We willen voorkomen dat het profiel van individuele werklocaties verwaterd. Een sterk profiel draagt bij aan de toekomstbestendigheid van deze gebieden. In principe geldt de komende jaren het volgende:

- Op werklocaties die niet zijn aangewezen voor 'mengen van wonen en werken' blijft de werkfunctie prioritair en behouden of creëren we aan de juiste randvoorwaarden.
- Detailhandel staan we niet toe op de werklocaties die hiervoor niet zijn aangewezen, met uitzondering van bouwmarkten, kringloopwinkels en andere grote detailhandel op daarvoor geschikte plekken. Voor detailhandel geldt dat de binnenstad/Boogaard stadscentrum de eerste plek is die moet worden afgewogen als vestigingslocatie. In de retail- en horecavisie gaan we nader in op deze functies.
- Horeca is op werklocaties in Rijswijk wenselijk en toegestaan, mits het een ondersteunende functie heeft. Kleinschalige horecagelegenheden kunnen bijdragen aan meer reuring. In principe dient het ruimtelijk verzorgingsgebied van horeca dus primair de werklocatie (bedrijventerrein of kantoorlocatie) of een gemengde woon-werklocatie zelf te zijn, bijvoorbeeld een koffiebar of lunchroom. In de nieuwe (detailhandel en) horecavisie zal dit verder worden uitgewerkt. Dit betekent ook dat op enkele werklocaties het toevoegen van horeca door de kleinschaligheid ongewenst is.
- Recreatie, zoals sportscholen, indoorspeeltuinen, etc. is alleen toegestaan op daarvoor aangewezen gemengde (delen van) werklocaties zoals een deel van Plaspoelpolder.

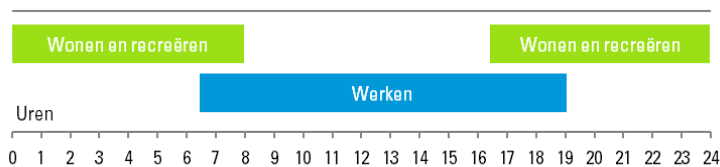
Optimaal gebruik maken van ruimte in gemengde gebieden

In gemengde woon-werkgebieden benutten we ruimte optimaal door gebruik te maken van de dimensie tijd. Monofunctionele gebieden/werklocaties worden namelijk vaak maar een relatief beperkt deel van de dag gebruikt. Dat is feitelijk suboptimaal gebruik van de beschikbare ruimte. Bedrijventerreinen en andere werklocaties worden vaak alleen overdag en doordeweeks gebruikt, terwijl woongebieden en recreatiegebieden vaak voornamelijk 's avonds, 's nachts en in het weekend worden gebruikt. Met het mengen in de tijd willen we vastgoed, openbare ruimte en parkeerruimte te delen tussen de verschillende functies op verschillende tijdstippen. Hierdoor wordt de ruimte optimaler in gebruik genomen. De langere duur van de aanwezigheid van mensen op een gemengd terrein kan ook zorgen voor een veiliger gevoel door de toenemende sociale controle. In de regel is er in tijdsbesteding een kleine overlap aan het begin en aan het einde van de dag, afhankelijk van het type functie, zie figuur 4. Dat is één van de redenen dat een logistiek bedrijf of bouwbedrijf, die doorgaans vroeg openen, minder goed 'mengen' met woningbouw dan kantoorfuncties. Daarnaast speelt er een hinderfactor mee (geluid, etc.) en een factor verkeersveiligheid (vrachtverkeer versus fiets- en wandelverkeer).

⁸ Onderdeel van het 't Haantje zijn de al gerealiseerde deelgebieden De Comphaan en tuincentrum Groenrijk.

Feitelijk mengen we in ‘tijd’ door diverse en aantrekkelijke woon-werkmilieus te realiseren. Daarnaast stimuleren we ook gezamenlijk gebruik van faciliteiten zoals parkeerruimten: parkeerruimte die overdag voor bedrijven (personeel) wordt gebruikt, kan ’s avonds voor woningen (bewoners) worden gebruikt. Ook stimuleren we gezamenlijk gebruik van voorzieningen: horeca die overdag bedrijven bedient, kan ’s avonds bewoners uit het gebied bedienen en ruimtes/faciliteiten die overdag voor bijeenkomsten van bedrijven worden gebruikt, kunnen ’s avonds lokale verenigingen ruimte bieden.

Figuur 4: De ‘klok’ van een gemengde woon-werklocatie



Bron: Stec Groep, 2021

3.6 Investeren in toekomstbestendigheid

Op basis van de gebiedsprofielen gaan we voor die werklocaties waar kansen en/of opgaven liggen een gezamenlijke uitvoeringsagenda opstellen. Dit willen we niet alleen doen, maar samen met gevestigde bedrijven en vastgoedeigenaren en bij voorkeur met een ondernemerscollectief. Uit de analyses en de ondernemerssessies is gebleken dat er een aantal investeringen gewenst zijn. Een aantal belangrijke onderwerpen die spelen een rol bij toekomstbestendige werklocaties:

- Organisatiegraad en veiligheid
- Verduurzamen en vergroenen.⁹
- Digitale infrastructuur
- Parkeervoorzieningen
- Bereikbaarheid/verkeersveiligheid

Organisatiegraad en veiligheid

Op de individuele werklocaties ontbreekt een vorm van organisatie van de ondernemers. In Rijswijk is met Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR) wel een overkoepelende bedrijvenvereniging actief. Ook is Industrieschap ‘De Plaspoelpolder’ (IPP) sinds 1953 actief en opgericht als samenwerkingsverband tussen de gemeente Rijswijk en de gemeente Den Haag met als taak om bedrijventerreinen te ontwikkelen en grond uit te geven. IPP Haaglanden is actief bij het herontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen, waaronder het herontwikkelen van kansenzones in Plaspoelpolder.

Uit een analyse van bedrijventerreinen in andere regio’s in Nederland blijkt dat terreinen die over een ondernemerscollectief beschikken, veelal toekomstbestendiger zijn. Het zorgt voor het verhogen van de innovatiekracht op bedrijventerreinen, draagvlak onder gezamenlijke opgaven en investeringen om de (ruimtelijke, economische en sociale) kwaliteit te waarborgen en verstevigen. Zo is het eenvoudiger maatregelen afstemmen met ondernemers. Dit is een randvoorwaarde voor een publiek-private investeringsgerichte aanpak van bedrijventerreinen.

We willen een vorm van organisatie op werklocaties niet afdwingen/opleggen, maar in het geval van herontwikkeling/herstructurering op een bedrijventerrein is dit uiterst wenselijk. Het is verstandig om op dit onderwerp klein te beginnen, bijvoorbeeld met een werkgroep. Ook het initiëren of voortzetten van KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerrein) is een belangrijke stap om langzaam toe te werken naar meer gedeeld eigenaarschap op gebiedsniveau, bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement of een Bedrijven InvesteringsZone (BIZ).

Veiligheid is een belangrijk thema voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Belangrijk is dat terreinen veilig en weerbaar zijn tegen ondermijnende criminaliteit (bijvoorbeeld witwassen, hennepcultuur, handel in illegale goederen, et cetera). In Rijswijk speelt op sommige bedrijvenlocaties ondermijning. Veroudering en leegstand lijken ondermijnende activiteiten aan te trekken. Door veroudering en leegstand blijven ontwikkelingen van huurprijzen en vastgoedwaarden achter en is de kans groot dat het gebied steeds laagwaardiger gebruikt wordt. We focussen ons daarom op de courantheid van het vastgoed en zorgen dat voor ieder terrein de basis op orde is (schoon, heel, veilig en duurzaam). Een goede

⁹ Specifiek: klimaatadaptatie, energietransitie, verduurzamen vastgoed

organisatie kan helpen tegen ondermijning. Ondermijning is eenvoudiger te bestrijden als bedrijven collectief georganiseerd zijn. Het genoemde KVO-B is een vorm van samenwerking met een focus op praktische ingrepen. Hierin kunnen verschillende collectieve maatregelen genomen om overlast, criminaliteit en onderhoud en beheer op het bedrijventerrein aan te pakken. Denk aan betere verlichting, cameratoezicht en beter georganiseerd toezicht. Instanties als de brandweer en politie betrokken bij periode schouwen en audits.

Verduurzamen en vergroenen

Klimaatadaptatie

De Rijswijkse werklocaties zijn over de gehele linie behoorlijk versteend. We willen nadrukkelijk inzetten op het vergroenen van werklocaties en dus het verminderen van de verstening. Op Plaspoelpolder gaan we bijvoorbeeld van start met het project 'Groene Assenkruis'. Waarbij vergroening en duurzaamheid belangrijke waarden zijn bij de herinrichting van het openbare gebied. Een werklocatie met veel groen is niet alleen duurzamer, het zorgt ook voor een beter en mooier verblijfsklimaat en een gezonde omgeving voor de mensen die op de werklocaties werken. Bovendien helpt vergroening ook om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen en hittestress te verminderen. Ook geeft het de biodiversiteit een impuls. Tot slot kan goed aangelegd groen de recreatieve functie van een gebied vergroten, wat mensen ruimte geeft voor een pauzemetje wat mensen ontspanning biedt en reuring op het terrein geeft. Dit draagt weer bij aan een aantrekkelijkere (werk)omgeving.

Een laagdrempelige manier om te vergroenen is het vergroenen van parkeerplaatsen. Deze zijn vaak grotendeels geasfalteerd of bestraat en de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater zijn beperkt. Half(open)verharding op parkeerplaatsen zorgt niet alleen voor betere infiltratiemogelijkheden, het vermindert ook de hittestress doordat groen minder warmte vasthoudt en sneller afkoelt. Vergroening kan ook plaats vinden in de private ruimte, op de bedrijfskavel of zelfs bovenop vastgoed. Een groen dak draagt bijvoorbeeld bij aan de isolatie van het pand en kan regenwater vasthouden voordat het in het afwateringssysteem stroomt en zorgt daarnaast voor een verlaging van de hittestress. Ook verticale begroeiing (groene gevels) is mogelijk. Naast dat dit een kwaliteitsimpuls geeft, draagt het bij aan verminderen van hittestress en kan het voor geluidsreductie zorgen.

Energietransitie

Werklocaties kunnen een belangrijke rol spelen in de energietransitie. De energiedichtheid is hoog en maatregelen hebben snel effect. We stimuleren het benutten van de zonnepotentie en verkennen de mogelijkheid en kansrijkheid van werklocaties voor andere groene energiebronnen: windenergie, restwarmte en geothermie. Om zo min mogelijk CO₂-uitstoot te realiseren zal niet-hernieuwbaar energieverbruik vervangen moeten worden met hernieuwbaar energieverbruik. Circa de helft van het energieverbruik in Nederland is afkomstig van bedrijven (waarvan een groot deel gevestigd is op werklocaties). Hier valt dus veel winst te behalen.

Met het Rijswijk Centre for Sustainable Geo-energy is er op Plaspoelpolder een open innovatiecentrum voor onderzoek naar renewable (geo)energy en boringen. We willen met deze locatie de geothermische hotspot van Nederland worden. Rijswijk bevindt zich geografisch op een locatie die geschikt is voor geothermie. Dit biedt kansen om ons op de kaart te zetten vanuit geothermie. Verder spelen we samen met de ondernemers een rol in het realiseren van verduurzamingsmaatregelen op werklocaties. We willen ondernemers faciliteren bij de energietransitie door voorlichting over de verschillende opties, partijen bij elkaar te brengen en overige steun te bieden (in de vorm van onderzoek, subsidies of kortingen). Zo kunnen bij alternatieven voor aardgas gedacht worden aan een warmtenet, warmtelink, warmtekoude opslagsysteem of een warmtepomp. In de Transitievisie Warmte worden richtingen geschetst voor de overstap van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen in de stad.

We kiezen voor een stimulerende en faciliterende rol en zoeken naar koppelingen tussen bedrijven met energie-excessen en bedrijven met energietekorten. Daarnaast kunnen we fungeren als spil richting provincie en de netbeheerders, zodat bijvoorbeeld opgewekte energie terug geleverd kan worden en er voor ondernemers een steeds aantrekkelijkere business case ontstaat. Netcongestie is in toenemende mate een probleem op werklocaties. Hierdoor zijn bedrijven op zoek naar alternatieven zoals opslag van energie of het opzetten van een lokaal slim energienet, waarbij bedrijven onderling stroom uitwisselen. Dit zijn complexe (technische) oplossingen waarin we willen meedenken.

Verduurzamen vastgoed

We zetten in op het verduurzamen van vastgoed door investeringen in kantoren en overig bedrijfsvastgoed met de laagste energielabels aan te jagen. We willen vastgoedeigenaren en -gebruikers ertoe bewegen om te investeren in de verduurzaming van het vastgoed. Daarnaast willen we specifiek vastgoedeigenaren van kantoorpanden aansporen een energielabel aan te vragen zodat we de gemeentelijke opgave beter in beeld kunnen krijgen.

Op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing valt er nog veel winst te behalen bij bedrijfsvastgoed en kantoren in onze gemeente. Veel van deze gebouwen zijn bijvoorbeeld niet goed geïsoleerd of worden nog niet verlicht met ledverlichting; wat een laagdrempelige stap is om energie te besparen. Veel van het bedrijfsvastgoed is al enkele decennia oud en vanuit duurzaamheidsperspectief aan een opknapbeurt toe. Via het zakelijk energieloket leveren we hier momenteel al een bijdrage aan. Up-to-date, duurzaam vastgoed draagt niet alleen bij aan de uitstraling van de werklocaties, maar is ook aantrekkelijker voor ondernemers om zich hierin te vestigen.

Vanaf 1-1-2023 moet ieder kantoorgebouw in Nederland een Energielabel C of hoger hebben. In gemeente Rijswijk ligt hier nog een grote opgave. Slechts 40% van de totale kantoorvoorraad in de gemeente beschikt over energielabel C of hoger, zo blijkt uit onderzoek van Colliers (2022)¹⁰. Een groot deel van het kantoorvastgoed bevindt zich op Plaspoelpolder. Deze werklocatie heeft de grootste opgave wat betreft het verduurzamen. Kanttekening hierbij is dat een gedeelte van het kantoorvastgoed op Plaspoelpolder middels transformatie wordt onttrokken van de voorraad. Dit betreft veelal incourant vastgoed zonder energielabel. Op de werklocaties Broekpolder, Hoornwijck en Zuidflank beschikken de meeste kantoorpanden over energielabel C of hoger.

In de gemeente is ondanks de naderende deadline nog een grote verduurzamingsslag nodig. In de periode mei 2021 (tot januari 2022) is sprake van een verbetering van 1% als het gaat om het toegenomen aantal oppervlakte met een energielabel C of hoger. We wijzen daarom vastgoedeigenaren op de werklocaties de door het Rijk opgelegde verplichting om in 1-1-2023 te voldoen aan een Energielabel C of hoger¹¹. We kunnen de vastgoedeigenaren waar nodig verder ondersteunen door ze voor te lichten over verduurzaming van vastgoed. Met het project 'Verduurzaming Bedrijven Rijswijk' bieden we (in samenwerking met de BBR en de Rabobank) momenteel een verduurzamingsscan aan om zo bedrijven op weg te helpen. Ook informeren we over bijbehorende subsidies en financieringen die vanuit het Rijk en gemeente worden aangeboden.

Digitale infrastructuur

Naast de verschillende duurzaamheidsopgaven om Rijswijk toekomstbestendig te maken speelt digitalisering ook een steeds grotere rol. De digitale economie biedt steeds vaker oplossingen voor uitdagingen en opgaven op het gebied van werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie in tal van sectoren. We willen inzetten op het vergroten van de connectiviteit op de werklocaties. Dit wordt bereikt door stappen te maken in de digitale infrastructuur. Een glasvezelnetwerk (aangelegd door marktpartijen) is dan ook van niet te onderschatten belang. Voor moderne ICT-voorzieningen zijn bedrijven tegenwoordig volledig afhankelijk van een snelle internetverbinding. En zonder die ICT kunnen bedrijven moeizaam functioneren. Bedrijfsprocessen worden het steeds 'slimmer'. Vrijwel iedere ondernemer heeft behoefte aan een stabiele digitale infrastructuur.

Naast een snelle digitale infrastructuur (zoals 5G / glasvezel) willen we inzetten op thema's als cyberveerbaarheid, delen van connectiviteit en nieuwe technologieën, zoals Internet of Things (IoT), Blockchain, Quantum computing en Artificial Intelligence (AI). Dit kan directe waarde creëren voor bedrijven. Denk aan autonoom logistiek vervoer of objectherkenning door sensoren. Er zijn verschillende overheidssubsidies beschikbaar voor innovatieve projecten waar gebruik gemaakt van kan worden door ondernemers. We willen samen met andere gemeenten, maar ook zeker intern, meer kennisdelen (en toepassen) rondom het thema digitalisering¹². Met als doel ons beter te positioneren op dit thema.

¹⁰ 'Verduurzaming van kantoren in Nederland', Colliers, januari 2022.

¹¹ Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in artikel 5.11 van het Bouwbesluit 2012.

¹² Omliggende gemeenten zijn actiever/zichtbaarder in de digitalisering. Denk aan Den Haag met Digitale Policy met AI en (cyber)security en Delft met quantum technologie.

Parkeervoorzieningen

Ondernemers zien parkeerproblematiek vaak als minpunt voor het vestigingsklimaat. De hoge parkeerdruk wordt landelijk veelvuldig genoemd als verbeterpunt op bedrijventerreinen en dit geldt ook voor Rijswijk. Op het moment dat er een tekort is aan parkeervoorzieningen vindt vaak oneigenlijk parkeren plaats in de openbare ruimte. Dit geeft een rommelige uitstraling en kan de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden.

Parkeeroverlast kan bijvoorbeeld ontstaan door bedrijven met grote verkeersaantrekkende activiteiten, zoals dienstverlening of perifere detailhandelsvestigingen (PDV) zonder voldoende private parkeerplaatsen. Ook industriële bedrijven met veel vrachtwagenbewegingen kunnen parkeeroverlast veroorzaken. Op de meeste terreinen ontbreekt in de huidige situatie een vrachtwagenparkeerplaats. Op kavels van industriële bedrijven is (op piekmomenten) regelmatig te weinig ruimte om alle vrachtwagens kwijt te kunnen. Ook wordt nog veel op maaiveld geparkeerd.

Het is belangrijk om met ondernemers in gesprek te gaan om private kavels en/of het openbaar gebied te herinrichten. In het geval van publieke investeringen leggen we altijd een verbinding met investeringen van ondernemers in de private ruimte. Indien er sprake is van extra publieke parkeerplaatsen langs de openbare weg of in openbaar gebied, zullen we in het kader van verduurzaming altijd werken met half open verharding.

Bereikbaarheid/verkeersveiligheid

In de Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 staat beschreven dat het gewenste bereikbaarheidsprofiel van werklocaties verandert. Openbaar vervoer en een goede fietsbereikbaarheid is van toenemend belang. Daarom zetten we in op een goed fietsnetwerk. Door COVID is thuiswerken bovendien meer ingeburgerd geraakt, waardoor mensen naar verwachting ook in de toekomst minder vaak naar hun werk zullen reizen. Aan de andere kant zijn er ook locaties die goed per (vracht)auto bereikbaar moeten zijn en blijven. Waar nodig borgen we die autobereikbaarheid. We faciliteren ook het gebruik van lopen, fietsen en openbaar vervoer van en naar het werk. Daarbij hebben we speciale aandacht voor de first en last mile (binnen het OV en deelmobiliteit). Ook bekijken we of we samen met werkgevers thuiswerken kunnen stimuleren.

Op meerdere bedrijventerreinen wordt de verkeersveiligheid door de ondernemers genoemd als verbeterpunt. Dit omvat in Rijswijk zowel de interne verkeersveiligheid (het ontbreken van een stoep of fietspad, maar ook een te hoge verkeersintensiteit, onveilige kruisingen of hardrijders), als de externe verkeersveiligheid (ontsluiting van het bedrijventerrein).

Voor de interne verkeersveiligheid kan voor een individuele werklocatie een verkeersplan worden opgesteld. Hierin wordt de huidige situatie geïnventariseerd (soorten van verkeer, goederenstromen en infrastructuur), waarna mogelijke verbeteringen van de verkeersveiligheid worden opgesteld. Immers: een bedrijventerrein dat veilig is voor voetgangers, nodigt uit om tijdens de lunchpauze een frisse neus te halen voor personeel. Ook de externe bereikbaarheid is een aandachtspunt. Met name de kleinschalige bedrijventerreinen Heulweg en Delftweg liggen niet direct aan een A- of N-weg. De ontsluiting loopt via lokale wegen, met onveilige verkeerssituaties als gevolg.

4 Gebiedsprofiel en strategie per locatie

In dit hoofdstuk zetten we de gebiedsprofielen van de werklocaties uiteen. In deze gebiedsprofielen zijn de algehele uitgangspunten en (afwegings)kaders uit de vorige hoofdstukken (kaders en context, onze visie op toekomstbestendige werklocaties) en trends en ontwikkelingen die op de werklocaties afkomen (zie **bijlage A en B** en de marktverkenning en de NEER-analyse in het **bijlagerapport**) vertaald naar een toekomstbeeld (lees: ontwikkelperspectief) voor iedere individuele werklocatie.

De gebiedsprofielen bevatten:

- een overzicht van feiten en cijfers¹³;
- een beknopt inzicht in actuele ontwikkeling(en);
- een toekomstbeeld (ontwikkelrichting);
- een overzicht van wat we als belangrijkste opgaven op de werklocatie beschouwen om het gebied toekomstbestendig te maken.

Gebiedsprofiel is voorzet richting actieprogramma

De strategie werklocaties geeft het ruimtelijk-economisch beleid op hoofdlijnen weer. De gebiedsprofielen zijn een vertaalslag van de toekomstvisie naar een toekomstbeeld per werklocatie. Het toekomstbeeld per werklocatie is gekoppeld aan een kernstrategie. De kernstrategie van de locatie geeft de ontwikkelrichting aan en de opgaven beschrijven aan welke thema's we samen met vastgoedeigenaren en ondernemers moeten werken. Soms zijn forse publieke en private investeringen om de locatie toekomstbestendig te maken. De gebiedsprofielen vormen de basis om samen (met ondernemers en vastgoedeigenaren) te werken aan een actie- of uitvoeringsprogramma voor individuele werklocaties.

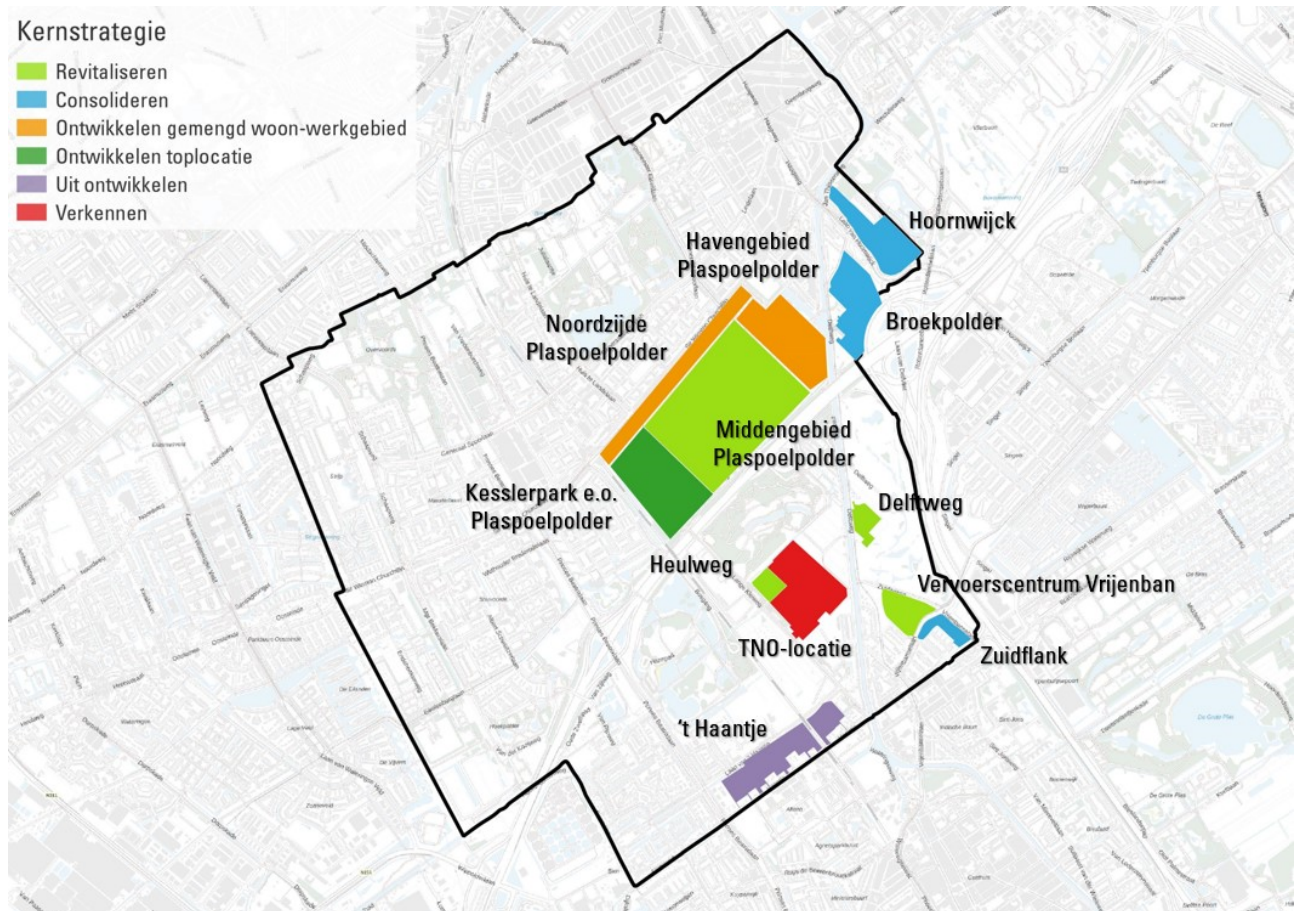
Kernstrategie

In de gebiedsprofielen komen telkens verschillende kernstrategieën terug. Op hoofdlijnen betekent iedere kernstrategie het volgende (zie ook figuur 5):

- **Consolideren.** Dit zijn werklocaties die in principe naar behoren functioneren, maar dit sluit niet uit dat er opgaven zijn om de werklocatie te verbeteren. Op bijna iedere werklocatie kunnen verduurzamings- en intensiveringsmaatregelen getroffen worden. Versterkende maatregelen kunnen initiatiegericht met eigenaren en bedrijven nader uitgewerkt worden. De gemeente stelt zich hierin faciliterend op.
- **Revitaliseren.** Er zijn een aantal werklocaties waar het kwaliteitsniveau een trede hoger getild moet worden om toekomstbestendig te kunnen zijn en de economische potentie maximaal te kunnen realiseren. De prioritaire plekken voor verbetering wijzen we aan met het label 'revitaliseren'.
- **Ontwikkelen gemengd woon-werkgebied.** Rijswijk kent een aantal werklocaties waar toevoeging van de woonfunctie de kwaliteit van de locatie ten goede zal komen, bijvoorbeeld omdat het een stedelijk werkmilieu oplevert. Naast wonen, blijft in deze gebieden dus ook ruimte voor werken bestaan.
- **Ontwikkelen toplocatie.** Op een toplocatie willen we inzetten op een hoge ruimtelijke kwaliteit en een veelzijdig functiaanbod. Daarnaast willen we door het aantrekken van innovatieve bedrijvigheid een extra impuls geven aan de economie.
- **Verkennen.** Hier verkennen we de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie. De ruimte op deze locatie komt vrij door verplaatsing van bedrijfsactiviteiten.
- **Uit ontwikkelen.** Dit betekent dat de grond al wel gereserveerd is voor bedrijvigheid. Maar dat deze grond nog wel ontwikkeld moet worden en dat bedrijven zich er nog moeten gaan vestigen.

¹³ Let op: de gebruikte cijfers betreffen een momentopname.

Figuur 5: Ontwikkelrichting (kernstrategie) per werklocatie



Aanpak en rol

Vanuit de gemeente brengen we waar nodig de basis op orde (schoon, heel en veilig en duurzaam), verhelderden we het ruimtelijk (ontwikkel)kader en werken we aan het versterken van de kwaliteit in de openbare ruimte. We hebben samen met ondernemers/vastgoedeigenaren een verantwoordelijkheid om te werken aan toekomstbestendige werklocaties. Bij veel opgaven of acties is gezamenlijk optrekken van de gemeente en ondernemers nodig. Direct betrokkenen partijen benoemen we in de samenvattende tabel. We zetten ons in om de juiste randvoorwaarden te creëren, betrokken partijen te informeren, te verbinden en te stimuleren. We kunnen daarin verschillende rollen aannemen: er is een formele rol van kadersteller en toetsers op het ruimtelijke spoor, een faciliterende rol van verbinder-kennismakelaar en een aanjagende rol in de vorm van voorkantsamenwerkingen tot financiële ondersteuning bij projecten. We zullen per situatie bepalen welke rol we het beste past.

Huidige fasering

We kunnen niet alle acties tegelijk oppakken. Daarom sluiten we aan bij lopende ontwikkelingen en lokale (lieft collectieve) initiatieven op de werklocaties. Daarnaast verschilt de doorlooptijd van de aanpak van de opgaven. Niet iedere opgave is immers direct op te lossen. Om in deze strategie al een indicatie te geven wat de termijnen in de fasering zijn maken we onderscheid in drie categorieën:

- Korte termijn: opgaven die we binnen 2 jaar willen oppakken;
- Middellange termijn: opgaven die we over 2 – 5 jaar willen oppakken;
- Lange termijn: opgaven die we over 5 jaar en later willen oppakken.

Omgevingsvisie

Vanwege de brede blik op economie en werklocaties kan de strategie (evenals de gebiedsprofielen per werklocatie) als input dienen voor de op te stellen Omgevingsvisie Rijswijk.

Tabel 1: Samenvattend schema van de kernstrategie en opgave(n) per werklocatie

Werklocatie	Kernstrategie	Opgave ruimtelijke economie ¹⁴	Met wie ¹⁵	Huidige fasering
Vervoerscentrum Vrijenban	Revitaliseren	<ul style="list-style-type: none"> • Verduurzaming vastgoed faciliteren • Uitstraling verbeteren en vergroenen • Effectiever ruimtegebruik stimuleren 	HTM en overige vastgoedeigenaren, ondernemers	Middellange termijn
Delftweg	Revitaliseren	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere waarde vastgoed creëren • Verkeersveiligheid aanpakken • Heldere profilering neerzetten 	Vastgoedeigenaren en ondernemers	Lange termijn
Heulweg	Revitaliseren	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliteitsopgave aanpakken • Planologische mogelijkheden onderzoeken 	Vastgoedeigenaren en ondernemers	Korte termijn
TNO-locatie	Verkennen	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen integrale ruimtelijke gebiedsvisie TNO-locatie 	TNO	Korte termijn
Broekpolder	Consolideren	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaam vastgoed faciliteren • Verbeteren van de (openbare) ruimte • Economische invullingen onderzoeken • Parkeerdruk verminderen 	Vastgoedeigenaren en ondernemers	Middellange termijn (parkeerdruk op korte termijn)
Plaspoelpolder: Kesslerpark e.o.	Ontwikkelen toplocatie	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen duurzame en innovatieve hotspot op Kesslerpark 	Projectontwikkelaar en vastgoedeigenaar Kadans	Korte termijn
Plaspoelpolder: Middengebied	Revitaliseren	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering en intensivering vastgoed 	IPP, vastgoedeigenaren en ondernemers,	Korte termijn
Plaspoelpolder: Havenkwartier	Ontwikkelen woon-werkgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie Havenkwartier 	IPP, projectontwikkelaars, eigenaren, ondernemers en bewoners	Korte termijn
Plaspoelpolder: Noordzijde	Ontwikkelen woon-werkgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Geleidelijke transformatie Noordzijde 	IPP, vastgoedeigenaren en ondernemers	Korte tot middellange termijn
Hoorwijk	Consolideren	<ul style="list-style-type: none"> • Verduurzaming vastgoed faciliteren • Verkeersproblematiek verminderen (inclusief verkeersveiligheid) • Parkeervraag aanpakken 	Vastgoedeigenaren en ondernemers	Lange termijn
Zuidflank	Consolideren	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliteren verduurzaming van het vastgoed • Verbeteren van de (openbare) ruimte • Stimulering van digitalisering 	Particuliere vastgoedeigenaar en ondernemers	Middellange tot lange termijn
't Haantje	Consolideren (uit ontwikkelen)	<ul style="list-style-type: none"> • Optimalisatie van het ruimtegebruik bij uitgifte 	-	Korte termijn

¹⁴ Tijdens de drietal ondernemerssessies (Delftweg & Heulweg, Zuidflank & Vrijenban en Hoornwijk & Broekpolder in oktober 2021) zijn een aantal quick-wins naar voren gekomen. Dit zijn relatief kleine acties die snel resultaat opleveren. Deze quick-wins benoemen we niet expliciet in de strategie werklocaties, omdat deze direct worden opgepakt.

¹⁵ Voor alle werklocaties geldt dat Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR) als overkoepelende bedrijvenvereniging een strategische samenwerkingspartner is.

Vervoerscentrum Vrijenban¹⁶

Feiten & cijfers				
Locatie en omvang			Regulier-gemengd bedrijventerrein; terrein kenmerkt zich door de transportbedrijven (vervoer & opslag, handel).	
			Bruto oppervlakte	7,1 ha
			Netto oppervlakte	7,1 ha
Werkgelegenheid	Werkzame personen 130		Gevestigde bedrijven 11	
Ruimtegebruik	FSI 0,49	Arbeidsintensiteit 18 banen/ha	Aandeel groen 7%	Leegstand 0%
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimte 1988		Aandeel energielabel C of hoger n.v.t	
Bereikbaarheid				
	3 autominuten naar de snelweg	Bushalte op 10 minuten loopafstand	Tram op 10 minuten loopafstand	Goed bereikbaar
Aandachtspunten				
<ul style="list-style-type: none"> HTM was van plan om op Zuiderweg 8 een tramremise te realiseren. Dit is niet gerealiseerd. Bewoners uit de omgeving maakten zich zorgen over geluids- en lichtoverlast. Het pand is in bezit van HTM. Een deel is leegstaand (niet aangeboden) en een deel wordt verhuurd aan Vreugdenhil Berging. Er is nog niet besloten wat er met de locatie gaat gebeuren. 				
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?				
Kernstrategie Vervoerscentrum Vrijenban: Revitaliseren				
<ul style="list-style-type: none"> Vrijenban oogt niet als een modern bedrijventerrein, maar functioneert vanuit ruimtelijk-economisch perspectief nog naar behoren. Er zijn wel tekenen van veroudering zichtbaar en de basiskwaliteiten van het terrein staan onder druk. Analyses laten zien dat relatief veel verharding aanwezig is en dat verduurzaming op de locatie nog geen gemeengoed is. Daarnaast is het aantal banen op de locatie behoorlijk laag. Er zijn investeringen nodig om het terrein toekomstbestendig te maken. Er is – vooralsnog – geen reden om van het huidige vervoer-profiel af te wijken. Het terrein heeft als specifieke doelgroep bedrijvigheid in de sectoren vervoer, opslag en handel. Deze clustering zorgt voor een synergie effect tussen de bedrijven. Genoemde sectoren zijn verder nauwelijks aanwezig – en passend – op andere werklocaties in Rijswijk. Het is dus van belang om deze bedrijven hier een plek te bieden richting de toekomst. Doormiddel van een aanvullend economisch profiel voor het gebied (waarbij ook Delftweg is betrokken) wordt het helder welke soort clustering, kwaliteitsverbetering en positionering het complete gebied krijgt. Voor het functioneren van een bedrijventerrein waar de nadruk ligt op logistieke functies is het van belang dat de ontsluiting naar de A13 goed is, zonder dat het bestemmingsverkeer te veel hinder ondervindt van overige verkeersstromen rond de locatie. Voor het personeel zetten we in op een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en per fiets. 				
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?				
<ul style="list-style-type: none"> Verduurzaming vastgoed faciliteren: Ongeveer 90% van de vastgoedvoorraad op Vervoerscentrum Vrijenban is voor 1990 gebouwd. In potentie is een grote sprong te maken in vastgoedwaarde (en toekomstwaarde) door middel van modernisering van het vastgoed. Aan de oostzijde van het terrein zien we mogelijkheden voor bedrijven om gevels op te knappen en panden te verduurzamen, bijvoorbeeld met verbeterde isolatie. Vrijenban heeft een aantal bedrijfsdaken met een groot dakoppervlak wat in potentie geschikt is voor de aanleg van zonnepanelen (al dan niet in combinatie met groene daken). Uitstraling verbeteren en vergroenen: De ondernemers zijn primair verantwoordelijk voor de eigen bedrijfsomgeving (netheid, uitstraling), maar er zijn verschillende gemeentelijke en landelijke subsidies die ze aan kunnen vragen ter ondersteuning. Om de locatie klimaatadaptiever te maken en de locatiekwaliteit te verhogen, willen we met ondernemers en eigenaren (o.a. VvE aan de Zuiderweg) de mogelijkheden verkennen tot meer gebruik van half(open)verharding en het realiseren van functioneel groen op eigen kavel. Het verbeteren van de uitstraling gaat ook over de interne infrastructuur welke momenteel in privaat bezit is. We willen met ondernemers in gesprek om te zorgen dat dit een kwaliteitsimpuls krijgt. Effectiever ruimtegebruik stimuleren: Op het terrein wordt relatief veel ruimte ingenomen voor parkeren. De banendichtheid is relatief laag (nog geen 20 banen per hectare). Voor het faciliteren van efficiënter ruimtegebruik is ons streven om initiatiefgericht mee te denken over de mogelijkheden van het verruimen van de planologische mogelijkheden (bouwhoogte, bebouwingspercentage) om in de toekomst intensiever ruimtegebruik en meerlaagse ontwikkelingen mogelijk te maken. 				




van het vervoersprofiel of een herontwikkeling tot gemengd bedrijventerrein met wonen.

4.2 Delftweg

Feiten & cijfers					
Locatie en omvang			Regulier-gemengd (kleinschalig) bedrijventerrein ; terrein kenmerkt zich door de aanwezigheid van industrie en zakelijke dienstverlening.		
			Bruto oppervlakte	3 ha	
			Netto oppervlakte	2,8 ha	
Werkgelegenheid	Werkzame personen 380		Gevestigde bedrijven 13		
Ruimtegebruik	FSI 1,13	Arbeidsintensiteit 136 banen/ha. ¹⁷	Aandeel groen 5%	Leegstand 0%	
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimte 1968		Aandeel energielabel C of hoger n.v.t		
Bereikbaarheid					
	8 autominuten naar de snelweg	Niet aanwezig	Tramhalte gelegen aan het terrein	Goed bereikbaar	
Aandachtspunten					
<ul style="list-style-type: none"> Grenzend aan het bedrijventerrein Delftweg is in 2018 een nieuwe fietsstraat gerealiseerd. Het zwaardere vrachtverkeer vanaf de Zuiderweg naar het bedrijventerrein moet rekening houden met deze druk gebruikte fietsroute. Dit kan leiden tot onveilige verkeerssituaties. 					
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?					
<p>Kernstrategie: Revitaliseren</p> <ul style="list-style-type: none"> Om de economische potentie op dit terrein maximaal te blijven benutten, is het van belang dat het kwaliteitsniveau op deze locatie naar een trede hoger getild wordt. De werkgelegenheid heeft zich positief ontwikkeld en er wordt steeds meer waarde op het bedrijventerrein toegevoegd. Om de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein te versterken willen we hier focussen op de 'next economy' thema's (duurzaamheid, automatisering/digitalisering, circulariteit). Het terrein biedt -gelet op het gevestigd bedrijfsleven- aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met automatisering en digitalisering (als zowel robotisering). Vooral een combinatie met de aanleg van glasvezel heeft veel potentie. Ook biedt het terrein kansen voor het uitbouwen van circulariteit. De aanwezigheid van Uzimet BV – bezig om op een circulaire en innovatieve manier lood her te gebruiken – en een hoge milieucategorie biedt kansen voor aantrekken van soortgelijke bedrijvigheid. De randvoorwaarden moeten op orde blijven om bedrijvigheid te behouden en circulaire bedrijven (in aanverwante sectoren) aan te trekken. In de gemeente is dit het enige terrein met een hogere milieucategorie (t/m 4.1). We zien vernieuwing van het vastgoed en vergroening van de publieke en private ruimte als investeringsthema. Hiermee werken we aan een gebied (ook in combinatie met Vervoerscentrum Vrijenban) met een hoger uitstralingsniveau en een hogere verblijfskwaliteit. De groene omgeving rondom het terrein en inpassing in het groene gebied willen we behouden. 					
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?					
<ul style="list-style-type: none"> Hogere waarde vastgoed creëren: Het merendeel van het vastgoed (circa 80%) is voor 1990 gebouwd. Wel heeft recent al een upgrade plaatsgevonden (voorbeeld is de gevelvernieuwing van het pand aan Delftweg 66). In potentie is een grote sprong te maken in vastgoedwaarde (en toekomstwaarde) door middel van dergelijke modernisering en verduurzaming. Vooral aan de kant van de Delftweg is vastgoed gepositioneerd wat een nette uitstraling verdient (ook omdat het een zichtlocatie is langs de tramlijn). Door gevels op te knappen, panden te verduurzamen met betere isolatie en zonnepanelen op de daken stijgt de waarde van het vastgoed. Ondernemers zijn primair verantwoordelijk voor de courantheid van de eigen bedrijfsomgeving, maar de gemeente wil bedrijven natuurlijk graag ondersteunen bij het aanvragen van subsidies (zoals bijvoorbeeld het project Zon op Rijswijk). Verkeersveiligheid aanpakken: Vanwege de ligging aan de fietsstraat (Delftweg) is de verkeersveiligheid in relatie tot bestemmingsverkeer een terugkerend probleem. In gesprek met bedrijven zijn er verschillende oplossingen aangedragen waardoor het bestemmingsverkeer zo min mogelijk met de fietsstraat 'in conflict' komt (het gaat hier om de aanrijdroute als wel de entree). We gaan als gemeente samen met de bedrijven en gebruikers van de fietsroute en omwonenden onderzoeken hoe er minder risico's ontstaan. Heldere profilering neerzetten: De 'next economy' thema's zoals genoemd bij het toekomstbeeld mogen breder uitgedragen worden. De circulaire bedrijfsprocessen bij bijv. Uzimet B.V. kunnen interessant en een vliegwiel zijn voor andere circulaire (en innovatieve) initiatieven in Rijswijk. We vinden het als gemeente belangrijk om kennisdeling tussen bedrijven te stimuleren. Hierbij is een zekere vorm van organisatiegraad op het terrein wenselijk. 					






¹⁷ Belangrijk bedrijf naar werkgelegenheid op Delftweg: Westvlietbewaking, circa 120 banen. Het gaat om geregistreerde banen op basis van LISA vestigingsregister. Het totaal aantal personen dat werkzaam is op de locatie ligt waarschijnlijk vele malen lager.

4.3 Heulweg & TNO-locatie

Feiten & cijfers				
Locatie en omvang			Regulier-gemengd (kleinschalig) bedrijventerrein; Een gemengd terrein in combinatie met het TNO-complex en het primatencentrum BPRC.	
			Bruto oppervlakte	19 ha (inclusief TNO-locatie)
			Netto oppervlakte	TNO circa 8 ha Heulweg circa 1,5
Werkgelegenheid	Werkzame personen 300		Gevestigde bedrijven 12	
Ruimtegebruik	FSI 0,23	Arbeidsintensiteit 38 banen/ha	Aandeel groen 26%	Leegstand 0%
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimte 1988		Aandeel energielabel C of hoger n.v.t	
Bereikbaarheid				
	5 autominuten naar de snelweg	Bushalte gelegen aan het terrein	n.v.t	Goed bereikbaar
Aandachtspunten				
<ul style="list-style-type: none"> TNO vertrekt waarschijnlijk op termijn volledig. Het pand wordt momenteel niet aangeboden aan de markt. We willen een bredere ruimtelijke gebiedsvisie opstellen voor de locatie. Hierin wordt ook het bedrijventerrein Heulweg betrokken. 				
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?				
Kernstrategie Heulweg¹⁸: Revitaliseren				
<ul style="list-style-type: none"> De bedrijvigheid op de Heulweg is erg gemengd (industrie, enkele kleine bouwbedrijven en wat zakelijke diensten). Het vastgoed van de bedrijven is overwegend incurant. Tevens is de entree en de parkeersituatie rommelig. De uitstraling van het terrein is benedengemiddeld en hier willen we samen met ondernemers wat aan doen. Kortom, om te zorgen dat het bedrijventerrein ook in de toekomst zijn waarde blijft houden voor onze economie is het van belang dat we samen met ondernemers/vastgoedeigenaren richting geven aan de toekomstbestendigheid van Heulweg. Gezien de directe ligging naast het TNO terrein en het vraagstuk hoe deze locatie te ontwikkelen, is het logisch deze twee locaties niet los van elkaar te zien. De herontwikkeling van het TNO-gebied moet goed aansluiting vinden op het toekomstprofiel van Heulweg en andersom. De bereikbaarheid van Heulweg is ondanks haar wat afgeschermd ligging redelijk op orde. Bij een combinatie van ontwikkelingen (woningbouw, bedrijvigheid) zijn investeringen in toekomstbestendigheid wenselijk. 				
Kernstrategie TNO-locatie: Ontwikkelen integrale ruimtelijke gebiedsvisie TNO-locatie				
<ul style="list-style-type: none"> Op (korte) termijn komt de huidige TNO-locatie mogelijk beschikbaar. We willen in een bredere ruimtelijke gebiedsvisie verkenning doen naar de toekomstige mogelijkheden van het gebied. 				
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?				
<ul style="list-style-type: none"> Parkeerproblematiek aanpakken: We willen samen met ondernemers de opties onderzoeken om beter gebruik te maken van de parkeermogelijkheden op het terrein. Door de samenwerking aan te gaan met de ondernemers zijn we ook in staat te kijken naar alternatieve vervoersmiddelen. We denken hierbij aan deelmobiliteit en alternatieven voor de auto. Planologische mogelijkheden onderzoeken: De milieuruimte op Heulweg (exclusief TNO-locatie) is beperkt. Om huidige zittende bedrijvigheid op het bedrijventerrein te behouden en te blijven voorzien in de vraag van bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen we de mogelijkheden om de planologische milieuruimte op de locatie te verruimen onderzoeken. We willen zorgvuldig omspringen met de belangen van zittende bedrijven, maar bezien dit vraagstuk ook in relatie tot de integrale visie rond de TNO-locatie. Ontwikkelen integrale gebiedsvisie TNO-locatie: Op de TNO-locatie is een beperkt gedeelte van het terrein bebouwd. Als in de toekomst TNO vertrekt dan biedt dat nieuwe ruimtelijke mogelijkheden. Het reeds aanwezige groene karakter willen we op deze locatie behouden. De toekomstige invulling wordt integraal afgewogen door middel van een integrale ruimtelijke gebiedsvisie. Bij een herontwikkeling willen we de aanwezige locatiekwaliteiten van het gebied behouden. 				

¹⁸ Het primatencentrum BPRC laten we in dit gebiedsprofiel buiten beschouwing.

4.4 Plaspoelpolder

Feiten & cijfers				
Locatie en omvang			Gemengde werklocatie; Grootste werklocatie in Rijswijk met verschillende ontwikkelrichtingen per deelgebied.	
			Bruto oppervlakte	95 ha
			Netto oppervlakte	63 ha
Werkgelegenheid	Werkzame personen 14.080		Gevestigde bedrijven 685	
Ruimtegebruik	FSI 1,38	Arbeidsintensiteit 224 banen/ha	Aandeel groen 20%	Leegstand 16%
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar bedrijfs- en kantoorruimte 1988		Aandeel energielabel C of hoger 42% van de kantorenvorraad	
Bereikbaarheid	 		 	
	5 autominuten naar de snelweg	Tram- en bushaltes gelegen op het terrein	Westkant gelegen bij station Rijswijk	Goed bereikbaar
Aandachtspunten				
<ul style="list-style-type: none"> In Plaspoelpolder zijn veel ontwikkelingen gaande. Deze ontwikkelingen staan beschreven in de toekomstvisie, het compensatieplan en de ontwikkelkaders. Voor meer informatie verwijzen we naar deze documenten. We werken – met name in het middengebied – hierin veel samen met het Industrieschap ‘De Plaspoelpolder’ (IPP). 				
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?				
<p>Kern Toekomstvisie Plaspoelpolder</p> <p>In de Toekomstvisie Plaspoelpolder staat functiemenging centraal en wordt er gewerkt aan vernieuwing en profilering van de werklocatie. De plannen voor de deelgebieden Kesslerpark, Havenkwartier en Noordzijde voorzien in de toevoeging van aan werk gerelateerde functies, voorzieningen en wonen. Het Middengebied blijft beschikbaar voor kantoor- en bedrijfsmatige activiteiten.</p>				
<p>Kernstrategie Kesslerpark & omgeving: Ontwikkeling toplocatie</p> <ul style="list-style-type: none"> Passend in het gebiedsprofiel ‘Verblijven met een topontsluiting’ als zodanig genoemd in de Toekomstvisie Plaspoelpolder.¹⁹ is naast kantoorgerelateerde bedrijvigheid en een campusontwikkeling op het Kesslerpark functiemenging met verblijfsvormen op pandniveau mogelijk in de kantorenstrook langs het spoor of op andere kantoorlocaties. Functiemenging is mogelijk wanneer dit ook hier ondergeschikt is en de economische en ruimtelijke structuur versterkt. Op de kenniscampus is veel ruimte voor bedrijven, kantoren, onderzoekscentra en onderwijs. De identiteit van het gebied trekt partijen aan die een impact maken in de sectoren duurzame energie, life sciences, lab-onderzoek en aanverwante sectoren. 				
<p>Kernstrategie Middengebied: Revitaliseren</p> <ul style="list-style-type: none"> Het middengebied van de Plaspoelpolder is prioritair gericht op bedrijvigheid. Het heeft het gebiedsprofiel ‘Werken in het hart’. ‘Werken’ staat zowel voor kantoor als voor bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. In het middengebied bieden we ruimte aan MKB (tot milieucategorie 3.2). In het gebied is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dit kan betekenen dat we gericht herontwikkeling faciliteren met extra aandacht voor kanszones in het gebied. We willen de markt nadrukkelijk uitnodigen om initiatieven te realiseren die bedrijfsruimte in het gebied intensiveren of verbeteren. 				
<p>Kernstrategie Havenkwartier: Ontwikkelen gemengd woon-werkgebied</p> <ul style="list-style-type: none"> Zoals al uitgesproken in het Ontwikkelkader Havenkwartier²⁰ hebben we de ambitie om het Havenkwartier te transformeren tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is. Dit zorgt voor een versterking van de overige bedrijvigheid en leefbaarheid van Plaspoelpolder. 				
<p>Kernstrategie Noordzijde: Ontwikkelen gemengd woon-werkgebied</p> <ul style="list-style-type: none"> Zoals aangegeven in het Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder is in dit gebied een geleidelijke overgang naar verblijfsvormen mogelijk, waarbij het gebied een primaat wonen krijgt, maar nog steeds plek is voor kantoor gerelateerde bedrijvigheid. Vooral aan de zijde van het station tot Volmerlaan is er een functiemix gewenst, waarbij er sprake is van ten minste één commerciële plint. 				




¹⁹ Toekomstvisie Plaspoelpolder met actualisatie van een Addendum (2019)

²⁰ ‘Werken, wonen en verblijven aan het water’ Een Ontwikkelkader voor het Havenkwartier van Rijswijk (2021)

Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?






- **Organisatiegraad verhogen:** Om dit te bewerkstelligen vinden we het belangrijk dat de ondernemers op Plaspoelpolder meer samen gaan werken (onderling en met de gemeente) en een sterk netwerk opbouwen. We streven naar het oprichten van een Bedrijven Investeringszone (BIZ) of soortgelijke organisatievorm op de vernieuwde Plaspoelpolder.
- **Duurzaam vastgoed faciliteren:** De kwaliteit en courantheid van het vastgoed op Plaspoelpolder is wisselend. De leegstand is in de afgelopen jaren toegenomen. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we samen met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de toekomstbestendigheid van het gebied te investeren. Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland voorzien zijn van minimaal een energielabel C. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het pand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Het vastgoed op Broekpolder moet in de komende jaren verduurzamen. Denk hierbij aan het toepassen van isolerende maatregelen alsmede aan zonnepanelen om hernieuwbare energie op te wekken. Zo kan het terrein een verduurzamingsslag maken.
- **Verbetering en intensivering vastgoed Middengebied:** Zeker niet al het vastgoed op het middengebied benodigd een revitalisatie, maar in verschillende gebieden zijn wel investeringen nodig. De courantheid van de zichtlocaties langs de A4 is over het algemeen op orde en kent een aantal blikvangers (zoals het EPO, European Patent Office). De ruimtedruk vanuit traditionele bedrijventerreingebruikers in het middengebied is groot dus daarom kijken we naar diverse mogelijkheden om de beschikbare ruimte zo goed mogelijk te benutten. Vanuit economie stimuleren we enkel op transformatie van (leegstaande) kantoorpanden naar bedrijfsruimte. Samen met het IPP Haaglanden en de BBR maken we afspraken over de ontwikkeling in het gebied om zo bedrijven goed te kunnen faciliteren waarbij een groene, duurzame en aantrekkelijke werkomgeving centraal staat. Het toevoegen van woningen faciliteren we in het Middengebied niet.
- **Transformatie Havenkwartier:** Het havenkwartier was voornamelijk een monofunctioneel bedrijventerrein met verouderd vastgoed en veel leegstand. Het Havenkwartier wordt een woon-werkgebied. De opgave is dat we circa 42.500 m² leegstaand kantoorvastgoed en 70.000 m² verouderd bedrijfsmatig vastgoed transformeren. Het uitgangspunt is dat 70.000 m² van de bestaande voorraad bedrijfsruimte behouden blijft na transformatie. De ambitie is om circa 2.000 á 2.500 woningen toe te voegen. Om dit op een efficiënte manier te realiseren zullen wonen en werken op hoge dichtheden en op kavelniveau gemengd gaan worden, bijvoorbeeld door appartementencomplexen te bouwen met bedrijvigheid in de plint.
- **Geleidelijke transformatie Noordzijde:** Een geleidelijke overgang naar andere verblijfsvormen. Daarbij wordt gedacht aan wonen, maar er blijft wel plek voor kantoren. Vooral aan de zijde van het station tot Volmerlaan is er een functiemix gewenst, waarbij er sprake is van ten minste één commerciële plint.

4.5 Broekpolder

Feiten & cijfers				
Locatie en omvang			Gemengde werklocatie; werklocatie waar zowel kantoor- als bedrijfsfuncties aanwezig zijn.	
			Bruto oppervlakte	10,4 ha
			Netto oppervlakte	6,9 ha
Werkgelegenheid	Werkzame personen 1.150		Gevestigde bedrijven 43	
Ruimtegebruik	FSI 1,03	Arbeidsintensiteit 167 banen/ha	Aandeel groen 40%	Leegstand 27%
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar bedrijfs- en kantoorruimte 1989		Aandeel energielabel C of hoger 92% van de kantorenvorraad	
Bereikbaarheid				
	3 autominuten naar de snelweg. P+R	Bushalte op 10 minuten loopafstand	Tramhaltes gelegen aan het terrein	Goed bereikbaar
Aandachtspunten				
<ul style="list-style-type: none"> Tijdens het opstellen van de strategie werklocaties is de gemeente intern aan het onderzoeken wat mogelijke oplossingen zijn betreffende de parkeervraag van bedrijven. Onderzocht wordt of er een vorm van regulering op de openbare weg en/of het stimuleren van medegebruik van elkaars terreinen, mogelijk is. 				
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?				
Kernstrategie: Consolideren (selectieve functiemenging toestaan)				
<ul style="list-style-type: none"> Het terrein functioneert goed als gemengde werklocatie met enerzijds kantoorruimte en anderzijds bedrijfsruimte, er is daarom geen reden om geheel van het huidige profiel af te wijken. Wel is de leegstand in kantoorvastgoed relatief hoog en is de kwaliteit van vastgoed in de afgelopen jaren op sommige plekken afgenomen. Het gaat dikwijls om verouderd vastgoed met een grauwe, onaantrekkelijke uitstraling. Eindgebruikers hechten juist waarde aan een aantrekkelijke werkomgeving (marktconforme en duurzame werkomgeving met een bredere mix van economische functies). Het is daarom van belang dat we ook kijken naar de mogelijkheden om selectieve functiemenging toe te staan. Retailontwikkelingen sluiten we uit. Ondanks het selectief toestaan van andere functies, willen we de bestaande kantoorpanden op Broekpolder in de kern beschikbaar houden voor kantoorfuncties of in het geval van onvoldoende marktvraag omkatten naar bedrijfsruimte. De ligging en bereikbaarheid van het gebied leent zich hier goed voor. 				
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?				
<ul style="list-style-type: none"> Duurzaam vastgoed faciliteren: De kwaliteit van het vastgoed op Broekpolder is wisselend. Langs de A13 (zichtlocatie vanaf de snelweg) zijn de panden nog van hoge kwaliteit, maar midden op het terrein zijn verouderde panden aanwezig. Daarbij komt dat de leegstand de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we samen met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de toekomstbestendigheid van het gebied te investeren. Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland voorzien zijn van minimaal een energielabel C. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het pand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Het vastgoed op Broekpolder moet in de komende jaren verduurzamen. Denk hierbij aan het toepassen van isolerende maatregelen alsmede aan zonnepanelen om hernieuwbare energie op te wekken. Zo kan het terrein een verduurzamingslag maken. Verbeteren van de (openbare) ruimte: Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte hebben als gevolg dat Broekpolder een prettigere werkomgeving en een prettigere en aantrekkelijkere omgeving om te bezoeken wordt. Doelstelling is om de kwaliteit van het terrein minimaal op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. We zullen daarbij samen met de ondernemers optrekken. Economische invullingen onderzoeken: Momenteel is er geen enkele horecavoorziening aanwezig op Broekpolder. Door selectief in te zetten op deze sector zal er meer aanloop ontstaan zo zal het terrein ook na kantooruren levendig blijven, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. Andersoortige (economische) functies kunnen eveneens een bijdrage leveren aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het terrein als werklocatie. We denken bijvoorbeeld aan Last Mile logistiek, er is namelijk door de opkomst van e-commerce steeds meer behoefte aan nieuwe logistieke oplossingen. Er zal nader onderzoek verricht moeten worden naar dergelijke andere type functies. 				

- **Parkeerdruk verminderen:** Op Broekpolder zijn openbare parkeervoorzieningen aanwezig langs de kant van de weg, naast parkeergelegenheid op eigen terrein. We verkennen, samen met ondernemers, slimme oplossingen (alternatieven voor de auto, gelaagd parkeren etc.) om de parkeerdruk te verminderen en de verkeersveiligheid te vergroten.




4.6 Hoornwijk

Feiten & cijfers				
Locatie en omvang			Kantoorlocatie: locatie met bedrijven actief in diverse sectoren (informatie/communicatie, zakelijke diensten en gezondheidszorg).	
			Bruto oppervlakte	10,9 ha
			Netto oppervlakte	7,5 ha
Werkgelegenheid	Werkzame personen 3.600		Gevestigde bedrijven 154	
Ruimtegebruik	FSI 3,4	Arbeidsintensiteit 480 banen/ha	Aandeel groen 21%	Leegstand 10%
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar kantoorruimte 2004		Aandeel energielabel C of hoger 94% van de kantorenvorraad	
Bereikbaarheid				
	3 autominuten naar de snelweg	Bushalte op 10 minuten loopafstand	Tramhaltes gelegen aan het terrein	Goed bereikbaar
Aandachtspunten				
<ul style="list-style-type: none"> • Op Hoornwijk constateren we verkeersproblematiek. Door de grote stroom van auto's die het gebied in en uit willen tijdens de spitsuren ontstaan er geregeld opstoppingen. 				
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?				
Kernstrategie: Consolideren				
<ul style="list-style-type: none"> • Hoornwijk is in de afgelopen vijf jaar flink gegroeid is qua werkgelegenheid en waar het vastgoed relatief jong is. Het terrein functioneert goed (ondanks de leegstand van ongeveer 10%). Er is voorlopig geen reden om van het huidige kantoorprofiel af te wijken. Wel zien we dat de behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek op kantoor aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar kantoor gaan is daarom steeds meer gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Op Hoornwijk is een park aanwezig, maar het toevoegen van andere economische bedrijvigheid zoals horeca en leisure kan Hoornwijk toekomstbestendiger maken. • Onze prioriteit ligt op behoud van kantoorruimte. Transformatie naar wonen faciliteren we niet (met uitzondering van de reeds afgegeven vergunningen). Mocht in de aankomende jaren echter blijken dat er structurele leegstand ontstaat²¹, dan kan het zijn dat op sommige plekken op langere termijn een andere invulling gewenst is. 				
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?				
<ul style="list-style-type: none"> • Verduurzaming vastgoed faciliteren: Aangezien het vastgoed courant en relatief jong is (gemiddeld bouwjaar 2004), is verduurzaming op Hoornwijk aantrekkelijk en betrekkelijk eenvoudig te faciliteren. We ondersteunen bedrijven (informatie, procedures) bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland voorzien zijn van minimaal een energielabel C. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het pand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. • Verkeersproblematiek verminderen (inclusief verkeersveiligheid): Om een kantoorlocatie als deze toekomstbestendig te houden (en rekening houdend dat het aantal files niet zal verminderen) is het extra belangrijk dat bezoekers en werknemers veilig, vlot en comfortabel woon-werk verkeer kunnen hebben. Hoornwijk kent een mix van OV (twee tramlijnen), een P+R en is gunstig gelegen ten opzichte van de A4/A13/ VictorBoogieWoogie-tunnel. De elementen van goede bereikbaarheid zijn aanwezig. De gemeente en bedrijven zullen zich moeten blijven inspannen om die elementen te behouden, waarbij extra aandacht uit zal gaan naar het aantrekkelijk maken van alternatieven van OV, deelmobiliteit, Mobility as a Service, fiets en looproutes (naar haltes). Voor het verbeteren van de verkeersveiligheid wordt in 2022 een project uitgewerkt voor het kruispunt Laan van Beens/Jan Thijssenweg. • Parkeervraag aanpakken: Vanuit bedrijven komen geluiden dat er meer vraag is naar parkeergelegenheid dan er in het verleden aangelegd is op eigen terrein. Gemeente Den Haag is voornemens om de P+R Hoornwijk terug te verplaatsen naar de N-Kavel. Dat biedt voor bedrijven kansen om de huidige garage meer te benutten en/of in overleg met de exploitant en gemeente te zoeken naar alternatieve invullingen. 				
<p>eén jaar), 2) langdurige leegstand (leegstand tussen één jaar en drie jaar), 3) structurele leegstand (leegstand meer dan drie jaar).</p>				

4.7 Zuidflank

Feiten & cijfers					
Locatie en omvang			Kantoorlocatie: één groot (kantoor)pand met in de plint de aanwezigheid van diverse bedrijvigheid.		
			Bruto oppervlakte	3 ha	
			Netto oppervlakte	2,9 ha	
Werkgelegenheid	Werkzame personen 580		Gevestigde bedrijven 22		
Ruimtegebruik	FSI 2,54	Arbeidsintensiteit 200 banen/ha	Aandeel groen 12%	Leegstand 11% (enkele ruimtes in het pand)	
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten 1991		Aandeel energielabel C of hoger 85% (4 van de 22 objecten met een energielabel)		
Bereikbaarheid					
	2 autominuten naar de snelweg	Bushalte op 10 minuten loopafstand	Tram op 10 minuten loopafstand	Goed bereikbaar	
Aandachtspunten					
<ul style="list-style-type: none"> Op Zuidflank wordt door ondernemers overlast ervaren van onder andere zwerfafval afkomstig van de KFC. Bezoekers, waaronder studenten van het ROC, gooien nadat ze bij de KFC zijn geweest afval op straat. Sinds kort zijn er extra prullenbakken geplaatst. Dit heeft de problematiek gedeeltelijk opgelost, mits deze tijdig worden geleegd. 					
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?					
Kernstrategie: Consolideren					
<ul style="list-style-type: none"> Zuidflank is een terrein wat gemiddeld functioneert als kantoorlocatie (met in de plint ook overige bedrijvigheid). Er is op dit moment geen reden om van het huidige profiel af te wijken. De locatie is direct gelegen aan de A13. Omdat de locatie goed vanaf de snelweg te zien is willen we de locatie meer profileren als etalagezone. We willen het pand meer profileren als clustering van informatietechnologiebedrijven om zo een economisch versterkend effect te creëren. 					
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?					
<ul style="list-style-type: none"> Faciliteren verduurzaming van het vastgoed: Het kantoorpand is gebouwd in 1990. Om het pand ook op de lange termijn aantrekkelijk te houden zullen we met ondernemers en eigenaren het gesprek aangaan over verduurzaming van het vastgoed. Het is goed mogelijk dat investeringen nodig zijn om te voldoen aan minimaal energielabel C. Delen van het pand hebben op dit moment energielabel D. Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland voorzien zijn van minimaal een energielabel C. Voldoen delen van het pand tegen die tijd niet aan de eisen, dan mogen deze per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Bij verduurzaming/modernisering van het vastgoed op Zuidflank kan gedacht worden aan gevel of dakisolatie. Het dak wordt in de huidige situatie niet meervoudig benut. Gedacht kan worden aan zonnepanelen of een sedumdak, een oplossing die bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van de waterberging en biodiversiteit op de Zuidflank. Verbeteren van de (openbare) ruimte: Naast het vastgoed willen we ook aandacht geven aan de versteende directe omgeving die momenteel voornamelijk gevuld wordt met parkeerplekken. Om de locatie klimaatadaptiever te maken en de uitstraling en kwaliteit te verhogen willen we graag met de ondernemers een verkenning starten naar de mogelijkheden. Ook het beheer en het onderhoud vinden we belangrijke opgaven om samen met de pandeigenaar en mogelijk ook de huurders over in gesprek te gaan. Stimulering van digitalisering: In het kantoorpand zijn enkele grotere dienstverlenende bedrijven gevestigd. Daarvan zijn de twee grootste bedrijven zijn actief in de informatietechnologie. De aanleg van glasvezel zal voor een extra kwaliteitsimpuls zorgen. 					

4.8 't Haantje

Feiten & cijfers					
Locatie en omvang			Regulier-gemengd bedrijventerrein: bedoeld voor kleinschalige lokale bedrijven.		
			Netto oppervlakte	Circa 7,5 ha	
			Situatie:	Gerealiseerd: 2 ha (De Comphaan & Groenrijk) Uitgeefbaar toekomst: 5,5 ha (H7, H8 & H9)	
Werkgelegenheid	Werkzame personen 90		Gevestigde bedrijven 15		
Ruimtegebruik	FSI -	Arbeidsintensiteit -	Aandeel groen -	Leegstand 0%	
Vastgoed	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten 2019		Aandeel energielabel C of hoger n.v.t		
Bereikbaarheid					
	3 autominuten naar de snelweg	Bushalte op 2 minuten loopafstand	Niet aanwezig	Goed bereikbaar	
Aandachtspunten					
<ul style="list-style-type: none"> 't Haantje is onderdeel van gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Het voormalige glastuinbouwgebied maakt plaats voor een nieuwe wijk met woningen, bedrijven en andere functies in een groene parkachtige omgeving. 't Haantje kent verschillende deelgebieden waarvan De Comphaan (bestaande uit 72 bedrijfsunits) en Groenrijk (een tuincentrum) in 2019 en 2020 opgeleverd zijn. Nu is de gemeente Rijswijk bezig met de verkoop van de naastgelegen kavel (H7). Deze heeft een omvang van ongeveer 2 hectare netto uitgeefbare grond. In de toekomst komen de deelgebieden H8 (met 1,5 hectare netto) en H9 (met 2 hectare netto) beschikbaar als ruimte voor bedrijfsruimte. 					
Toekomstbeeld: wat is de ontwikkelrichting van deze locatie?					
Kernstrategie: Consolideren (uit ontwikkelen)					
<ul style="list-style-type: none"> 't Haantje is het enige uitgeefbare bedrijventerrein van Rijswijk met vrije bouw kavels. 't Haantje is onderdeel van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling. Belangrijk uitgangspunt bij 't Haantje is dat er voldaan wordt aan hoogwaardige beeldkwaliteitseisen en dat bedrijven met een duurzame bedrijfsvoering zich er kunnen vestigen. Verder moet de ontwikkeling klimaatadaptief en natuurinclusief zijn. De vrije kavels op 't Haantje kunnen geschikt zijn om uit- verplaatsers uit Plaspoelpolder op te vangen. Bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen met woningbouw kunnen zo op 't Haantje een nieuwe plek krijgen. Daarmee sluit het erg goed aan bij de ambities die in het compensatieplan vermeld zijn. Het type bedrijven is en wordt op 't Haantje niet op voorhand vastgelegd. Er is op voorhand dus geen sprake van een bepaald profiel of een bepaalde clustering. 					
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?					
<ul style="list-style-type: none"> Optimalisatie van het ruimtegebruik bij uitgifte: Om zo veel mogelijk bedrijven een plek te bieden op 't Haantje is het van belang dat de ruimte optimaal gebruik wordt. Voor de nieuwe deelgebieden gaan we met geïnteresseerden het gesprek aan over innovatieve oplossingen voor intensief en meervoudig ruimtegebruik. Optimalisatie van ruimtegebruik geven we in de komende jaren meer prioriteit, omdat de ruimtedruk in Rijswijk groot is. 					

Bijlage A: Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen: naar een 'Next Economy'

Duurzaamheid en energietransitie

Wat is het?

Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuulende stoffen drastisch te verminderen. Daartoe is in 2019 een Nationaal Klimaatakkoord vastgesteld dat inzet op een CO₂ reductie van 49% ten opzichte van 1990. Dit akkoord is de Nederlandse uitwerking van de afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs. En een vervolg op het Energieakkoord, dat in 2013 werd gesloten. Als uitvloeisel van het Klimaatakkoord moeten onder andere Regionale Energie Strategieën worden opgesteld (RES).

Bedrijventerreinen waren bij de energietransitie voornamelijk slecht in beeld. Recent is hierin verandering gekomen en wordt ook nadrukkelijker naar de kansen en mogelijkheden op bedrijventerreinen gekeken in bijvoorbeeld de RES-en. Er ligt immers een flink potentieel: bedrijventerreinen huisvesten bovengemiddeld veel bedrijven met een hoog energie- en grondstoffenverbruik en afvalproductie. Zo komt ruim 70% van het energieverbruik in Nederland voor rekening van bedrijven. Bedrijventerreinen hebben daarbinnen een aandeel van ruim 30%. Dit betekent dat hier ook grote kansen liggen voor besparing en verduurzaming. Denk aan het reduceren van energie en grondstoffengebruik, maar ook duurzame opwek en opslag en uitwisseling van (rest)stromen, zoals materialen en warmte. Uiteraard hangen de potenties daarbij af van het type terrein en de samenstelling van de bedrijvigheid. De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?

Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om energieverbruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en -opwekking. Zowel individueel als collectief. Daarnaast komen er nieuwe bedrijven op die actief zijn op het vlak van energie en duurzaamheid, die mogelijk vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. De energietransitie begint ook zichtbaar te worden in de grotere bovenregionale locatiedynamiek. Daarbij zien we nu vooral focus op plekken nabij havengebieden, met veel ruimte, hoge milieucategorie, multimodaliteit en bijvoorbeeld een gunstige ligging voor het uitoefenen van de bouw van windmolenparken op zee.

Hoe pakt dit uit voor Rijswijk?

Veel van de bestaande bedrijven op bedrijventerreinen in Rijswijk zullen gaan investeren in duurzame opwek/verbruik van energie. Hier komt een beperkte ruimtevraag bij kijken. We verwachten dat individuele bedrijven zelden hun kavel uit zullen breiden ten behoeve van duurzame energie. Zonnepanelen op bedrijfsdaken of aansluiting op een warmtenet / warmtelink (in de toekomst) kunnen gerealiseerd worden op huidige kavels van bedrijven. Dergelijke investeringen op bestaande locaties zullen momenteel al worden gedaan en in de komende jaren verder uitbreiden.

Op gemeenteniveau zullen deze ingrepen geen of beperkt extra ruimtevraag betekenen. Op regionaal niveau is mogelijk wel een extra ruimtevraag ten behoeve van opwek/verbruik van duurzame energie te verwachten. Dit type aanvullende uitbreidingsvraag landt veelal op grote(re) bedrijventerreinen met enige uitbreidingsruimte (en daarmee niet op bedrijventerreinen in Rijswijk).

Circulaire economie

Wat is het?

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk onder andere aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. Belangrijk: circulaire economie is geen op zichzelf staande sector. Circulariteit gaat door alle sectoren heen. Het is een andere vormgeving van het economisch systeem en het businessmodel binnen de bestaande sectoren. Uiteraard ontstaan binnen die sectoren wel (kansen voor) nieuwe bedrijven.

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?

Circulariteit staat – in tegenstelling tot duurzame energie – nog in de kinderschoenen. Circulariteit is als vestigingscriterium (bedrijven die hun nieuwe vestigingslocatie bepalen op basis van de aanwezigheid van afnemers of aanbieders van bijvoorbeeld afval- of reststromen) nu nog nauwelijks aan de orde, maar ook bij gevestigde bedrijven op bestaande terreinen komt het mondjesmaat van de grond. De businesscase is vaak nog niet doorgerekend of niet rendabel. We zien nu vooral de vestigingsdynamiek bij de koplopers. Veelal grotere bedrijven, met bijvoorbeeld veel R&D budget, die hun nek kunnen uitsteken op vlak van circulaire economie. Of juist bij start-ups, die zich vanaf het begin richten op een circulaire business. De grote middengroep van regulier MKB is er over het algemeen nog niet mee bezig.

Dit is ook zichtbaar in de ruimtevrage/locatiedynamiek. Circulaire investeringen leiden vooral tot meer dynamiek bij de industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). Ruimtelijke kenmerken zoals een goede, bij voorkeur multimodale, bereikbaarheid, nabijheid van leveranciers, afzetmarkten en (duurzame) energiebronnen (bijv. ook warmte) zijn belangrijk voor succesvolle circulaire werklocaties. Ook de beschikbaarheid van voldoende milieuhinderruimte en ruime bebouwingsmogelijkheden (hoogte, bebouwingspercentage) zijn belangrijke aspecten. Daarnaast is het van belang dat er voldoende tijd wordt genomen om ruimtelijke ketens ook daadwerkelijk van de grond te krijgen door bijvoorbeeld de juiste (circulaire) partners bij elkaar te zoeken (zonder een enorme druk op snelle uitgifte te leggen vanuit de grondexploitatie of de ruimtedruk die speelt).

Hoe pakt dit uit voor Rijswijk?

Om kringlopen te sluiten en kansrijke circulaire businesscases te realiseren zijn massa, kwaliteit en betrouwbaarheid van de materiaal- en energiestromen cruciaal. Dat betekent dat circulaire economie al snel op niveau van een grote stad of regio bekeken moet worden om ketens te verbinden. Vanuit die optiek is het ook vrijwel onmogelijk om naar 100% circulariteit op niveau van één (werk)locatie te streven of zelfs binnen één gemeente. Op het niveau van Rijswijk is het niet eenvoudig om circulaire stromen te sluiten, het is bij uitstek een regionale opgave (bijvoorbeeld binnen MRDH verband). Het gaat uiteindelijk om een netwerk van locaties in de nabijheid van leveranciers en afzetmarkten van (hernieuwbare) grondstoffen, reststromen en energiebronnen. De locaties die daarbinnen het meest aantrekkelijk zijn, zijn de locaties waar veel reststromen zijn of bij elkaar kunnen komen, waar kansen zijn voor industriële symbiose, energiebronnen (duurzame energie, warmte, etc.) en waar de ruimtelijke kenmerken gunstig zijn. Het gaat dan vooral om een goede multimodale bereikbaarheid, grote kavels en hoge milieuhindercategorie. In Rijswijk beschikt enkel de locatie Delftweg over een relatief ruime milieuhindercategorie, maar deze locatie voldoet niet aan de andere relevante locatiefactoren zoals grote kavels of een goede (multimodale) bereikbaarheid.

Digitalisering: automatisering en robotisering, groei van smart industry & logistics

Wat is het?

In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelen- en chemische industrie. Ook in de logistieke sector wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk ook aan de bouwsector waar er een verschuiving plaatsvindt naar steeds meer *prefab*-productie. Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke

processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit onder andere tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.




Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?

Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevrage en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeken en kennisinstellingen, et cetera. Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, last mile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is.

Hoe pakt dit uit voor Rijswijk?

Belang van een optimale digitale infrastructuur op bedrijventerreinen in Rijswijk neemt verder toe. Denk daarbij aan glasvezelverbindingen, 5G-netwerken, etc. Door verdergaande digitalisering zullen (digitale) platformen bovendien een steeds belangrijker onderdeel worden van productie, handels- (en logistieke) processen. Denk aan fabrieken die verbonden zijn met de cloud en waarin alle processen aangestuurd kunnen worden vanuit de klantbehoefte. Deze industrie is momenteel beperkt aanwezig in Rijswijk, maar zal in belang gaan toenemen. De fabriek is daarbij zelf een platform met productietechnologieën die ingezet kunnen worden om iets snel te maken én te leveren. Verder leidt de abrupte switch naar het thuis en op afstand (online) werken door de coronamaatregelen, ook in Rijswijk, tot een versnelde digitalisering bij bedrijven. Hierdoor nemen de eisen aan digitale infrastructuur op bedrijventerreinen toe. Het belang van logistieke hubs nabij grote steden (stadsdistributie) neemt bovendien toe. De ligging van Rijswijk aan de rand van een grote stedelijke agglomeratie op een bereikbare plek, maakt het een interessante vestigingsplek voor kleinschalige logistieke bedrijvigheid.

Tabel 2: Impact van 'Next Economie' op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevrage

	Trend	Impact kwantitatief	Impact kwalitatief
	Duurzaamheid en energietransitie	<ul style="list-style-type: none"> • Geen tot beperkt effect op uitbreidingsvraag. Leidt grotendeels tot andere activiteiten bij bestaande bedrijvigheid (bijv. installateurs). • De energietransitie kan daarnaast ook leiden tot nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Veranderende eisen aan werklocaties, op gebied van de inrichting van bedrijventerreinen (o.a. groenstructuur, hittestress, wateroverlast), en vastgoed (zonnepanelen, isolatie, etc.). • Bedrijventerreinen kunnen een rol spelen in zowel opwekking als opslag van energie. Dit heeft ook gevolgen voor de energie-infrastructuur.
	Circulaire economie	<ul style="list-style-type: none"> • De circulaire economie leidt tot nieuwe activiteiten en productielijnen voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden en verwerken van secundaire materiaalstromen. Daarnaast groeit de revisiemarkt fors. • Naast bestaande bedrijven komen nieuwe bedrijven en concepten op die ruimte zoeken. • De ruimtevrage neemt toe als gevolg van o.a. toenemende behoefte aan opslag van producten die hergebruikt en/of verwerkt moeten worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • In de eerstvolgende jaren is vooral vraag naar plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. We verwachten dat de serieuze ruimtelijke impact pas plaatsvindt tegen 2030 en daarna. • Behoeft aan milieuruimte en multimodaal ontsloten locaties voor het ontplooiën van circulaire activiteiten. Concentratie op plekken met een onderscheidend profiel.
	Digitalisering (o.a. Smart industry & logistics)	<ul style="list-style-type: none"> • Geen tot beperkte (extra) ruimtevrage vanuit digitalisering. Met name een andere inrichting 	<ul style="list-style-type: none"> • Veranderende (hogere) eisen aan werklocaties, op gebied van digitale infrastructuur.

		<p>van productieprocessen en supply chain.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Robotisering en automatisering leidt naar verwachting wel tot meer ruimtevrage. Met name in industriële en logistieke sectoren, door een hardere stijging van de terreinquotiënt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Smart industry en logistics leidt op beperkt aantal plekken ook tot samenwerking en/of clustering van bedrijven in de keten.
--	--	--	--

Bredere (maatschappelijke) trends

Daarnaast speelt nog een aantal bredere trends op en relevant voor bedrijventerreinen:

Verkleuring en opkomst informele (woon)werklocaties

De afgelopen jaren vindt een toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar een (grootschalige) ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk hierbij aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, tandartsen, fysiotherapie en schoonheidssalons. Bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor dit soort functies, zeker als het wat grootschaliger is, vanwege de aanwezige ruimte en de relatief lage huisvestingslasten. Voor sommige terreinen is dit een prima ontwikkeling, en geeft dit een nieuwe impuls. Maar het wordt problematisch als hierdoor onvoldoende ruimte blijft voor de ‘oorspronkelijke’ bedrijfsruimtegebruiker en deze bedrijven in hun functioneren belemmerd worden (verkeers- en parkeeroverlast, klagende burens of beperkingen in de milieugebruiksruimte). Voor Rijswijk is deze trend erg herkenbaar. Zo vindt er op verschillende plekken verkleuring plaats en is er in Rijswijk tegelijkertijd ook steeds meer aandacht voor een duidelijke structuur in type werklocaties en/of plekken op een werklocatie. De toekomstvisie Plaspoelpolder is hier een goed voorbeeld van.

Daarnaast is een groei zichtbaar van (informele) werklocaties in woonwijken. Dit vooral door de toename van aantal zzp-ers en microbedrijfjes. We zien dit vooral in de ict en zakelijke dienstverlening, maar bijvoorbeeld ook in sectoren als bouw, handel en reparatie, zorg en persoonlijke diensten.

Transformatie

Een stap verder is dat er ook steeds meer bedrijventerreinen zijn waarop woningbouw plaatsvindt of is gepland. Door het grote woningtekort en een ruimtelijk beleid dat over het algemeen inzet op zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (Ladder voor duurzame verstedelijking) neemt daardoor de druk op bedrijventerreinen steeds verder toe, zeker in groter stedelijk gebied zoals de regio Haaglanden (en dus Rijswijk). Het vizier is daarbij veelal gericht op de oudere terreinen dicht tegen de binnenstad. Dit zijn aantrekkelijke locaties vanuit woonperspectief, maar veelal ook heel waardevolle locaties voor stadsverzorgende bedrijvigheid (loodgieters, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, etc.) en voor ontwikkelingen die in de toekomst hard nodig zijn voor duurzame economische groei, zoals circulaire activiteiten. Alleen al het bestaan van transformatieplannen kan verlamdend werken: de ‘donkere plannenwolk’ zorgt ervoor dat bedrijven niet meer durven of willen investeren op deze locaties.

Duurzame mobiliteit

Veel bedrijventerreinen zijn nu alleen per (vracht)auto uitstekend bereikbaar. Dit is vaak ook logisch, gezien ligging nabij snelweg of aan de rand van een gemeente. Busvervoer is er soms wel, maar vaak niet hoogfrequent. Toch veranderen ook op bedrijventerreinen de eisen aan het bereikbaarheidsprofiel. Het belang van een goede OV-bereikbaarheid of de inzet van mobility oplossingen, waaronder Mobility as a Service (via speciale apps), maar in de toekomst bijvoorbeeld ook zelfrijdende (deel)auto's, neemt toe met het oog op de verwachte afname van het autobezit met 40% richting 2040²². Deze ontwikkeling heeft ook consequenties voor bedrijventerreinen. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen kan dan afnemen (wat intensieve benutting van locaties versterkt en mogelijkheden biedt voor vergroening en andere duurzame maatregelen), maar de bereikbaarheid per openbaar vervoer en ook (elektrische) fiets moet dan ook sterk verbeteren. Dit betekent ook dat bij de programmering van nieuwe bedrijventerreinen de mogelijkheid voor het realiseren van multimodale bereikbaarheid veel zwaarder moet gaan meewegen. Iets wat op de kantorenmarkt al heel logisch is (knooppuntlocaties).

²² Zie Deloitte, 'State of the State onderzoek. Ruimtelijke winst in de stad door smart mobility, 40% minder parkeerplaatsen in 2040' (2017)

Stadsdistributie

Naast de vraagstukken rondom duurzame mobiliteit is er steeds meer aandacht voor nieuwe vormen van duurzame stadsdistributie en logistiek. Er is een veranderende kwalitatieve ruimtevraag in de logistieke sector zichtbaar: enerzijds schaalvergroting van grote distributiecentra, anderzijds de behoefte aan een fijnmazig netwerk voor bevoorrading van consumenten. Door de snelle ontwikkelingen in de e-commerce en de grote druk in de retour- en servicelogistiek wordt steeds meer geïnvesteerd in distributienetwerken, waarbij zero emissie voertuigen met een kleinere actieradius (elektrische auto's & bestelbusjes, elektrische fietsen, etc.) mensen en winkels in de stad of agglomeratie voorzien van hun bevoorrading en pakketpost en retours milieuvriendelijk en effectief verwerken. De coronacrisis is een katalysator geweest voor deze ontwikkelingen.

In Rijswijk hebben we als ambitie dat in 2040 Rijswijk goed bereikbaar is voor elektrisch vrachtverkeer. Deze auto's zijn nodig voor onder meer bevoorrading van winkels en bedrijven, voor pakketbezorging en bouwprojecten en essentieel voor de economie van Rijswijk.

Trends en ontwikkelingen op kantoorlocaties: mengen, OV-knooppunten, well being en flexibilisering

Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende (OV) bereikbaarheid

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel (monofunctionele gebieden, grote single-tenant kantoren op auto- en OV-bereikbare locaties) naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten (multifunctionele gebouwen met verschillende gebruikers, met voorzieningen in de directe omgeving). Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijker vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe.

Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Thuis en onderweg werken wordt steeds makkelijker en gebruikelijker. Ook de coronacrisis zorgt ervoor dat werknemers steeds meer gewend raken aan thuiswerken. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit het beste kunnen faciliteren, kunnen in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagd de grens tussen werk en privé. Dit leidt tegelijkertijd tot een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast wonen (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés.

Voor Rijswijk betekent dit dat naast blijven inzetten op transformatie van incurante kantoorruimte, de focus vooral moet liggen op toevoegen van meer kwaliteit op knooppuntlocaties (uitstekende auto én OV-bereikbaarheid, Rijswijk Stationsgebied). Hierbij gaat het een aantrekkelijke stedelijke mix van moderne kantoorruimte (dit vraagt om transformatie/herontwikkeling) met wonen en voorzieningen. Toekomstige eindgebruikers op de kantorenmarkt vragen om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfklimate, in combinatie met modern vastgoed (vaak in zowel een horizontale als verticale mix van functies op gebouw- en gebiedsniveau).

Dat betekent tegelijkertijd dat verouderde, incurante kantoorpanden op monofunctionele locaties moeten worden getransformeerd naar wonen en/of een mix van wonen en werken. Dit is in praktijk al zichtbaar op Plaspoelpolder.

Toenemend belang van well-working en well-being

Er is een groot bewustzijn rondom sociale en maatschappelijke vraagstukken. De maatschappelijke en politieke druk om verantwoord te acteren neemt toe. Er wordt meer nagedacht over het terugdringen van CO₂ uitstoot, de leefbaarheid in steden en het welzijn van werknemers wordt steeds belangrijker voor werkgevers: well-working en well-being. Onder invloed van de coronacrisis wordt een gezond kantoor (mogelijkheid om voldoende afstand te houden, moderne en goede luchtbehandeling) nog belangrijker. In elk geval tijdelijk maar mogelijk ook op langere termijn. Dit zorgt ervoor dat kantoorhoudende organisaties

anders gaan nadenken over locaties. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot de arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden steeds belangrijker.

Energie en duurzaamheid worden op steeds meer aspecten van maatschappij en markten de leidende principes, zo ook op het gebied van de ontwikkeling van kantoren en kantoorgebieden. Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht.

Sterke groei van flexibele kantoorconcepten

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvoorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland. Ook in Rijswijk zijn verschillende flexconcepten gevestigd, zoals Tauro, Seats2meet en Regus. Binnen de markt voor flexconcepten zien we steeds meer voorkeur voor knooppuntlocaties. Knooppunten zijn goed OV-ontsloten (en soms ook goed met de auto ontsloten) en kennen een aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen.

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de Nederlandse kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De "hotellisering" van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard worden op de 'reguliere' kantorenmarkt. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven (bron: NVM Business, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2021).

Kwalitatief: locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen

De hiervoor beschreven trends en ontwikkeling zorgen ervoor dat locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen. Voorwaarden waar toekomstbestendige kantoorlocaties aan moeten voldoen zijn onder andere:

- multifunctioneel met een mix van wonen, werken/leren en verblijven;
- goed vormgegeven en geprogrammeerde interactiemilieus
- gebaseerd op een omgeving waarin (bestaande) (middel)grote bedrijven, scale-ups en start-ups elkaar gemakkelijk in het netwerk kunnen vinden;
- fysiek en qua netwerken goed aangesloten op de rest van de wereld;
- aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen, horeca en services;
- flexibel genoeg om ruimte te laten voor experimenten en aanpassingen;
- authentiek met een sterke identiteit die doorbouwt op bestaande kwaliteiten.

Voor het netwerk en aansluiting op de rest van de wereld geldt dat een goede bereikbaarheid via OV aan belang toeneemt. We verwachten dat het belang van de auto op lange termijn zal afnemen, al zal dit zeker eerder gelden voor G4 steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht). Voor kantoorgebruikers die op OV knooppunten mikken is het gebied direct nabij een treinstation (loopafstand, max circa 500 m, < 5 min lopen) het meest interessant, vooral wanneer hier wordt ingezet op de combinatie met wonen en voorzieningen. Dit hoeft niet per se in hoge dichtheden, het gaat vooral om de mix van functies die een gebied aantrekkelijk maakt. Deelgebieden op grotere afstand, zijn markttechnisch minder interessant. Werknemers zijn daarbij meer dan ooit op zoek en bereid om werk en vrije tijd te integreren. Daarbij groeit het belang van flexibiliteit op het werk. Medewerkers willen de flexibiliteit om op afstand te werken, hun uren te beheersen en meer verschillende werkplekken te hebben. Community building wordt steeds belangrijker. Dat in een gebouw allerlei soorten bedrijven zitten, klein en (middel)groot, zzp'ers. En dat in de plint van een gebouw ook een stomerij zit of een bloemist. Vermenging van functies en daarmee ook creëren van kleinschaligheid heeft absoluut toekomst.

Voor de belangrijkste OV-knooppuntlocatie van Rijswijk, het Stationsgebied, betekent dit inzetten op onttrekken van incurante kantoorruimtes en herontwikkelen/transformeren naar een innovatieve campusomgeving met woningbouw en beperkte toevoeging van voorzieningen (voor bewoners).

Impact corona op kantoorlocaties

De komst van corona heeft de trend dat mensen steeds meer thuiswerken versneld. We verwachten dat meer mensen (deels) vanuit huis blijven werken. Daarmee verandert het kantoor van een plek om te schrijven naar een plek om te ontmoeten. Dit betekent op korte termijn een snellere afname van het kantoorquotiënt²³ en meer zorgvuldig ruimtegebruik (minder meters nodig). Deze trend gaat in samenhang met de digitaliseringstransitie. Voor corona was het toenemend belang van online communicatie, dataopslag en online datagebruik al aanwezig, corona heeft deze trend versneld.

Ook het belang van gezondheid neemt toe. Door corona is er bij sommige werkgevers meer bewustwording ontstaan voor de negatieve mentale/fysieke effecten van thuiswerken en corona voor sommige werknemers. Wanneer er meer thuis gewerkt wordt ervaren werknemers eerder stress, is er een vermindering van het sociale contact en minder productiviteit en creativiteit. Hierdoor worden duurzame, slimme kantoorgebouwen in een groene omgeving die uitstekend met het OV-bereikbaar zijn waar men elkaar kan ontmoeten steeds belangrijker.

²³ Het gemiddelde ruimtegebruik in vierkante meter kantoor per werkzaam persoon.

Bijlage B: Relevante beleidsdocumenten

Beleidsdocument	Toelichting
	Gemeentelijk beleid
Stadsvisie Rijswijk 2030 (2016)	<p>Er zijn in de stadsvisie verscheidene pijlers geformuleerd die relevant zijn voor de werklocaties in de gemeente. Voornamelijk de derde pijler: ‘innovatieve katalysator van de regionale economie’ is van belang. Rijswijk biedt ruimte voor ondernemen. Belangrijke keuzes uit de stadsvisie hebben ook zijn weerslag op deze strategie werklocaties zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionale arbeidsmarkt als uitgangspunt - Werk aan regionale economische profilering - Zet in op het aantrekken van hoogopgeleiden - Transformeer de Plaspoelpolder naar een aantrekkelijk toekomstbestendig werk-, woon- en verblijfsgebied. - Verbeter de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt.
Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 (2021)	<p>Doordat het karakter van de bedrijvigheid in Rijswijk verandert zijn ook veranderingen in de mobiliteitsstrategie onvermijdelijk. Zo zijn er op de transformatielocaties steeds meer behoeften om elkaar in het openbaar te ontmoeten en zorgen transformatielocaties voor een toenemende druk op de infrastructuur. Tevens neemt de parkeerdruk verder toe op de transformatielocaties. Het is van economisch belang dat Rijswijk en haar bedrijventerreinen ook in de toekomst goed bereikbaar blijven. De gemeente faciliteert daarbij ook het gebruik van lopen, fietsen en het openbaar vervoer van en naar werk. Daarbij ligt voornamelijk de focus op de first en last mile; het eerste en laatste stuk naar en van het openbaar vervoer.</p> <p>NB: Door de coronacrisis zijn diverse vervoerders (HTM & EBS) gedwongen om te bezuinigen. Hierdoor komt de bereikbaarheid via het openbaar vervoer onder druk te staan wat zorgt voor (extra) opgaven.</p>
Basisdocument energietransitie Rijswijk (2019)	<p>Dit document dient als een basis voor de gemeente om via kaders en uitgangspunten een positie in te kunnen nemen in de energietransitie. De gemeente Rijswijk volgt de ambitie van het Rijk wat inhoudt dat er in 2030 49% reductie CO2 moet zijn t.o.v. 1990 en dat gemeente Rijswijk in 2050 klimaatneutraal is. Voor het realiseren van mogelijkheden om de voorraad aardgasvrij te krijgen investeert de gemeente Rijswijk in onderzoeken. De potentie voor een warmtenet is in Rijswijk groot. Een mogelijke warmtebron kan geothermie zijn. Zo exploiteert TNO op het Kesslerpark een testinstallatie voor boortechnieken voor onder ander geothermie. Dit is een perfecte praktijkomgeving waar MKB en grootbedrijf samen met kennisinstellingen nieuwe producten en technologieën kunnen testen. De gehele energietransitie biedt naar verwachting veel kansen voor de werkgelegenheid. De bedrijven spelen in ieder geval een belangrijke rol in het verduurzamen van de gemeente Rijswijk.</p>
Transitievisie Warmte Rijswijk (2022)	<p>De transitievisie warmte wordt ook een belangrijke uitwerking van het basisdocument energietransitie Rijswijk. Hoewel het traject onlangs is opgestart zal de transitievisie warmte zeker impact gaan hebben op de bedrijven in Rijswijk. Middels dit document wordt er antwoord gegeven op de vragen: wat kan er, wat kost het, wie is waar verantwoordelijk voor, is het betaalbaar en wanneer start de realisatie. Voor de uitwerking van de opgaven die in deze strategie zijn vastgesteld omtrent duurzaamheid is het van belang om de ontwikkelingen en uitkomsten van de transitievisie warmte in de gaten te houden.</p>
Groenbeleidsplan (2010)	<p>Het groenbeleidsplan fungeert als de groene input en het groene toetsingskader voor alle (nieuwe) ontwikkelingen in Rijswijk. Ook geeft het richting aan: het denken over groen, prioritering bij uitvoering en keuzes in groenbeheer. Het groenbeleidsplan gaat ook in op de kantoren- en werklocaties zoals Hoornwijk, Broekpolder en Plaspoelpolder. Een van de ambities uit het groenbeleidsplan is namelijk om doormiddel van bomenrijen het oorspronkelijke verkavelingspatroon te versterken. Ook geeft het beleid aan dat locaties die groen zijn belangrijk voor het werkgenot (een ommetje in de pauze). Als laatste wordt ook groene daken op bedrijfsgebouwen genoemd als kans voor natuur in deze stedelijke locaties.</p>

<p>Woonvisie 2015-2025 (incl. concept actualisatie 2021)</p>	<p>In Rijswijk is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Rijswijk wil de komende jaren in zowel de bestaande stad als in de transformatiegebieden en de uitbreidingslocaties RijswijkBuiten woningen realiseren. Transformatie naar woningen heeft een flinke impact op de werklocaties, voornamelijk op Plaspoelpolder. Naar de doelgroepen die in getransformeerde kantoorpanden kunnen wonen wordt onderzoek naar gedaan. Bij transformatie wordt in ieder geval voor gezorgd dat de woonproducten bijdragen aan een gevarieerde wijk en bewonersopbouw.</p>
<p>Regionaal beleid</p>	
<p>RES Rotterdam – Den Haag (2021)</p>	<p>In de Regionale Energiestrategie 1.0 van de regio Rotterdam Den Haag worden de afspraken uit het Klimaatakkoord vertaald in regionale ambities en oplossingsrichtingen. Met het oog op de regionale afspraken over bedrijventerreinen wordt naast verduurzaming ook ingezet op de transitie naar een circulaire economie. Vooruitlopend hierop start de MRDH een onderzoek met de aanpak 'Next Economy Bedrijventerrein', waarin o.a. wordt gewerkt aan energietransitie op bedrijventerreinen. Dit sluit aan op de ambities binnen de RES om op bedrijfsdaken zonnepanelen te realiseren.</p>
<p>Woon-werk akkoord (2021)</p>	<p>De forse woningbouwopgave in de Haagse regio, de schaarse stedelijke ruimte en het belang van een vitale economie vragen om een goede ruimtelijke afstemming. In samenwerking met gemeenten Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg en de provincie is het woon-werkakkoord opgesteld met als doel om de bestaande ruimte beter te benutten. Een ander belangrijk uitgangspunt uit het woon-werk akkoord is dat er in de gemeente genoeg ruimte moet blijven voor bedrijven met een hogere milieucategorie. Deze ruimte is in de regio erg schaars. Op transformatielocaties zal dan ook een goede balans gevonden moeten worden tussen ruimte voor zowel wonen als werken.</p>

