



# Addendum bij Toekomstvisie Plaspoelpolder

Gemeente Rijswijk

Status: vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 september 2019

## Managementsamenvatting

Rijswijk biedt met haar bedrijventerreinen ruimte aan werkgelegenheid en is daarmee een belangrijke speler in de regio. De regionale economische waarde van Rijswijk versterken we door de Plaspoelpolder verder nieuw leven in te blazen. Dit doen we door het behoud van het werkkarakter, waarbij werken met andere functies, waaronder wonen, wordt gecombineerd centraal staat.

Dit addendum is een toevoeging op de Toekomstvisie Plaspoelpolder en dient de speerpunten van de toekomstvisie beter te bewerkstelligen: het bereiken van een 24/7 verblijfsklimaat en daarmee een goed vestigingsklimaat van de Plaspoelpolder.

Er is een overaanbod van kantoorruimte en een frictietekort van bedrijfsruimte in de Plaspoelpolder. Daarnaast is de spreiding van functies niet overal ideaal: zo ligt kantoorruimte soms te ver van het station (dat wil zeggen: buiten loopafstand) en is clustering en vermeerdering van bedrijfsruimte in het middengebied gewenst. Functiemenging verbetert het verblijfsklimaat en dus het vestigingsklimaat van de Plaspoelpolder. Investerings, in onder andere wonen, kunnen worden gebruikt als verdienmotor om veranderingen mogelijk te maken. Om de speerpunten van de Toekomstvisie Plaspoelpolder nog beter te kunnen bewerkstelligen is de Toekomstvisie met dit addendum geactualiseerd.

Wijzigingen van het addendum ten opzichte van de Toekomstvisie Plaspoelpolder zijn:

- Een nieuwe gebiedsindeling van de Plaspoelpolder met gebiedsprofielen en functies en daarmee de visiekaart (zie tabel 1 en afbeelding 1);
- De wens voor een campusmilieu op het Kesslerpark; en
- Een duidelijke definitie van werken, hotel, shortstay en wonen.

Wat onveranderd blijft ten opzichte van de Toekomstvisie Plaspoelpolder:

- De zes speerpunten: 1. volwaardig onderdeel van Rijswijk, 2. sterk verblijfsklimaat, 3. werkgelegenheid en onderwijs, 4. groen en duurzaam, 5. versterking specifieke kwaliteiten en milieus en 6. goede ligging en bereikbaarheid;
- Wonen in het middengebied 'Werken in Hart' wordt nog steeds niet toegestaan om zo te borgen dat bedrijvigheid binnen milieucategorie niet wordt belemmerd;
- Harde grenzen tussen de deelgebieden om op deze wijze duidelijkheid te verschaffen aan de omgeving en ecosystemen tot hun recht te laten komen, zoals een primair werkgebied met milieucategorie 3.2.

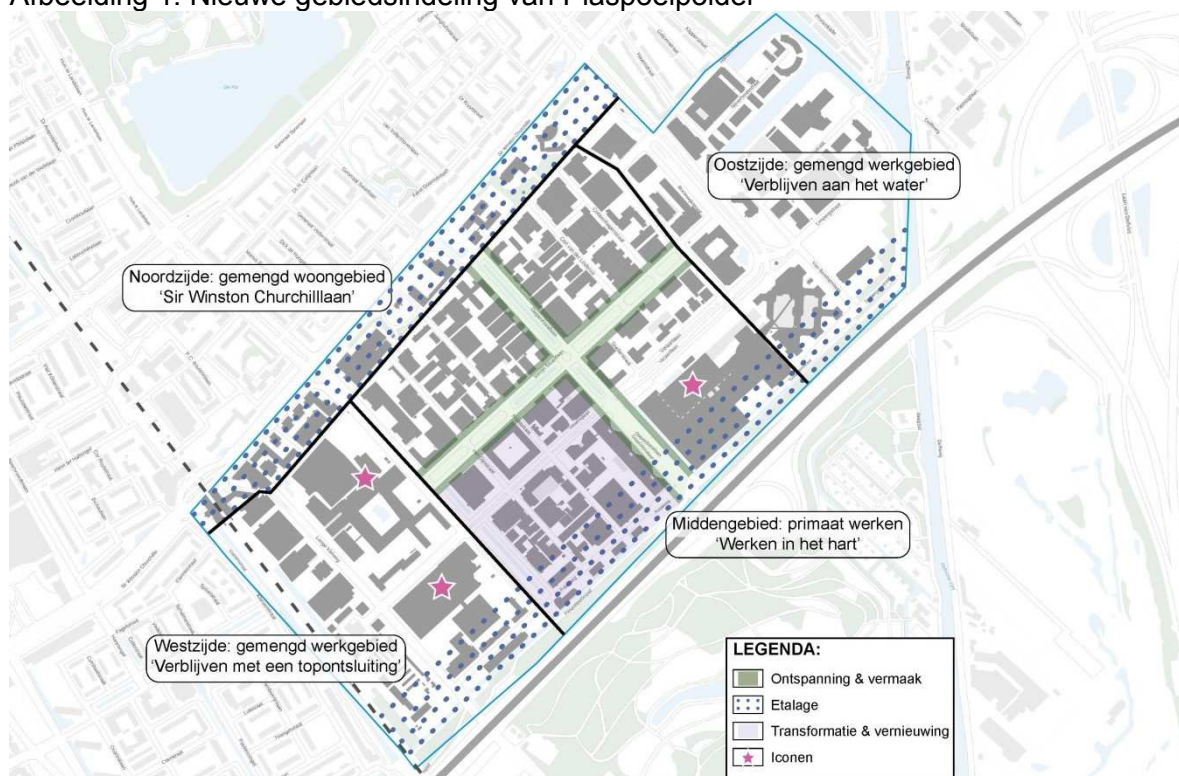
Het addendum is nog geen ruimtelijke doorvertaling, maar maakt het College van B&W mogelijk om initiatieven te beoordelen, toetsen en indien gewenst te faciliteren.

Bij het addendum wordt een uitvoeringsagenda opgesteld met daarin een planning voor de te nemen acties. Denk hierbij aan het onderzoeken van de juiste financiële en planologische prikkels om de juiste functie op de juiste locatie te realiseren. De gemeentelijke inzet richt zich op samenwerking met marktpartijen, financiering, conceptontwikkeling, gebiedsprofilering en specifieke kansen.

Tabel 1: Samenvatting wijzigingen op de Toekomstvisie Plaspoelpolder

Gebied (nieuw)	Profielnamen (oud)	Profielnaam (nieuw)	Toegestane functies
Westzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Verblijven met topontsluiting'</li> <li>• 'Kantorenversterkingsgebied'</li> <li>• 'Etalage' A4</li> </ul>	Gemengd werkgebied: Verblijven met een topontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderwijs</li> <li>• Bedrijven</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Wonen, ondergeschied<sup>1</sup> (nieuw)</li> <li>• Horeca*<sup>2</sup> en leisure</li> </ul>
Middengebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Werken in het hart'</li> <li>• 'Ontspanning en vermaak'</li> <li>• 'Transformatie en vernieuwing'</li> <li>• 'Etalage' A4</li> </ul>	Primaat werken: Werken in het Hart	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsmatige activiteiten</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Horeca* en leisure</li> <li>• Onderwijs</li> </ul>
Oostzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Verblijven aan het water'</li> <li>• 'Werken in het hart' (strook bijgetrokken)</li> <li>• 'Etalage' A4</li> </ul>	Gemengd werkgebied: Verblijven aan het water	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsmatige activiteiten</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Wonen</li> <li>• Horeca* en leisure</li> <li>• Onderwijs</li> </ul>
Noordzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Kantorenversterkingsgebied'</li> <li>• 'Etalage' Sir. Winston Churchilllaan</li> </ul>	Gemengd woongebied: Sir Winston Churchilllaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen (nieuw)</li> <li>• Bedrijven</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Horeca* en leisure</li> <li>• Onderwijs</li> </ul>

Afbeelding 1: Nieuwe gebiedsindeling van Plaspoelpolder



<sup>1</sup> Ondergeschied is kwantitatief (< 50%) en kwalitatief (bijdragend aan en passend bij het betreffende concept, welke weer passend moet zijn binnen de economische ruimtelijke structuur).

<sup>2</sup> Onder horeca wordt ook short stay voorzieningen verstaan. De 'Beleidsregel Toelatingsbeleid Flexwonen' regelt óf en zoja op welke wijze short stay mogelijk is.

## Inhoudsopgave

<b>Managementsamenvatting</b> .....	i
<b>1. Inleiding</b> .....	1
<b>2. Status van dit addendum</b> .....	1
<b>3. Aanleiding voor actualisatie</b> .....	1
<b>4. Plaspoelpolder in de regio en in Rijswijk</b> .....	2
<b>5. Speerpunten Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017</b> .....	4
<b>6. Nieuwe gebiedsindeling Toekomstvisie Plaspoelpolder</b> .....	4
Middengebied: Werken in het Hart .....	6
Westzijde: Verblijven met een topontsluiting.....	6
Oostzijde: Verblijven aan het water .....	7
Noordzijde: Sir Winston Churchillaan .....	7
Nieuwe verblijfsvormen.....	7
<b>8 Vervolgtraject Plaspoelpolder</b> .....	9
8.1 Gemeentelijke ontwikkelkaders deelgebieden .....	9
8.2 Gemeentelijke rollen.....	10
<b>Bijlage 1: Nieuwe en oude visiekaart</b> .....	11
<b>Literatuurlijst:</b> .....	13

## 1. Inleiding

Dit addendum is een actualisatie van de Toekomstvisie Plaspoelpolder. De actualisatie richt zich niet op de gehele visie, maar op een aantal onderdelen ervan. Op deze onderdelen worden wijzigingen voorgesteld die noodzakelijk zijn om nieuwe initiatieven mogelijk te maken en vaart te maken in de revitalisering van het gebied Plaspoelpolder. Dat is urgent en vraagt om daadkracht.

In dit addendum wordt inzicht gegeven in de overwegingen, de uitkomsten en het vervolg van deze actualisering.

## 2. Status van dit addendum

Dit addendum is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 09 juli 2019 en zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad na het zomerreces. Dit addendum zet uiteen op welke onderdelen de Toekomstvisie Plaspoelpolder wijzigt. Het is een addendum en wordt toegevoegd bij de Toekomstvisie Plaspoelpolder.

Het concept addendum is op 28 mei tijdens een druk bezochte consultatiebijeenkomst ter consultatie gelegd. Ook zijn er in de maand mei en juni gesprekken geweest met BBR, Provincie Zuid-Holland, gemeente Den Haag en projectontwikkelaars. In deze maanden is duidelijk geworden dat de ingezette koers van dit addendum wordt ondersteund. De ingekomen reacties zijn, zover deze in lijn zijn met én passend binnen de kaders van de gemeente, verwerkt in het voorliggend addendum.

## 3. Aanleiding voor actualisatie

De Toekomstvisie Plaspoelpolder is vastgesteld op 7 februari 2017. Hier is een uitgebreid participatietraject aan vooraf gegaan. Inmiddels wordt er vanuit deze toekomstvisie hard gewerkt aan diverse veranderingen en verbeteringen in de Plaspoelpolder. Toch is een aantal wijzigingen en aanscherpingen noodzakelijk. De aanleiding daarvoor is meerledig:

1. Recente cijfers over vraag en aanbod op de kantorenmarkt en het bedrijfsmatig vastgoed scherpen de opgave aan.
  - a. Een kwantitatief overaanbod van de totale kantorenvorraad in Rijswijk. Er staat tot en met 2030 circa 150.000 m<sup>2</sup> te veel aan meters om in de toekomstige behoefte te voorzien.<sup>3</sup>
  - b. In het eerste kwartaal van 2019 staat 90.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in Plaspoelpolder leeg<sup>4</sup>. Dit is exclusief het Kesslerpark/Shell. Er is nog steeds sprake van een structureel overschot en dit vraagt om verandering.

---

<sup>3</sup> Het overschot is berekend op basis van ontwikkeling van de voorraad in gebruik (economische analyse) door STEC, 2018.

<sup>4</sup> Aangeboden m<sup>2</sup> in Plaspoelpolder, 15 procent leegstand. Reële leegstand zal hoger zijn en ongeveer 20%.

- c. Een minimaal tekort van 5 tot 6 hectare aan bedrijfsruimte (kwalitatief én kwantitatief) voor nieuwe maakbedrijven uit Rijswijk en de regio en voor bestaande bedrijven die willen doorgroeien (ook vanuit andere Rijswijkse werklocaties).
2. Het vertrek van Shell uit het Kesslerpark vraagt om een nieuwe invulling van het gebied (en daarmee ook het huidige gebiedsprofiel 'Verblijven met een topontsluiting'). De gewenste ontwikkeling op het Kesslerpark is een campus, maar dat past nu niet binnen de kaders van de Toekomstvisie Plaspoelpolder. De harde beperking van (ondergeschikte) woonvormen kan een campusontwikkeling bemoeilijken.
3. Er zijn nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdende inzichten. Wonen en short stay is in het grootste deel van de Plaspoelpolder nu niet toegestaan en de kantorenleegstand wordt momenteel onvoldoende opgelost. Dit terwijl er een verstedelijkingsvraag is. De aanscherping van de Toekomstvisie Plaspoelpolder past binnen de ontwikkeling van de Stadsas zoals opgenomen in de Stadsvisie. Het gebied , In de Bogaard, Plaspoelpolder en het Stationskwartier omvattend, kan bijdragen aan de groeiende behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen.

Deze drie ontwikkelingen vormen de aanleiding om de toekomstvisie te actualiseren. Ook de lokale ondernemers, vertegenwoordigd door de Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk, hebben hun zienswijze op de Toekomstvisie Plaspoelpolder herzien en geven aan een aantal wijzigingen wenselijk te vinden. Nadrukkelijk gaat het daarbij niet om een nieuwe visie voor de Plaspoelpolder als geheel, maar om enkele genoemde onderdelen.

#### 4. Plaspoelpolder in de regio en in Rijswijk

De Plaspoelpolder is met 63 hectare één van de grootste bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag<sup>5</sup> en de grootste van Rijswijk, zie afbeelding 2. Het is een omvangrijke werklocatie met circa 15.000 banen en waar ruim 1.000 ondernemers ruimte zien om te ondernemen, te ontwikkelen en door te groeien. Het ligt centraal in de Randstad en is redelijk tot goed bereikbaar met auto en OV. Plaspoelpolder kenmerkt zich door een mix aan bedrijfsfuncties: bedrijven, kantoren, leisure en dienstverlening. Het gebied kent echter ook een mismatch: er is een structurele hoge leegstand van kantoren, terwijl er vooral vraag is naar bedrijfsruimte, en ruimte voor andere functies, zoals extra voorzieningen en verschillende woonvormen.

De Plaspoelpolder is een uitgestrekt gebied en kent hierdoor verschillende gebruikers. Er zijn zowel MKB als grote nationale en internationale organisaties gevestigd. Het is een hoogwaardig werkmilieu en kent een veelzijdigheid van functies. De spreiding van functies is echter niet overal ideaal; zo ligt kantoorruimte soms te ver van het station (dat wil zeggen: buiten loopafstand) en is clustering van bedrijfsruimte in het middengebied meer gewenst.

Er zijn in de Plaspoelpolder drie verschillende ecosystemen te onderscheiden:

1. Het *Kesslerpark* en de omliggende kantoren en bedrijven nabij het station met een potentie voor een campus dat een wisselwerking heeft met de omliggende kantoren

---

<sup>5</sup> Zie ook MRDH (2018), Strategie Werklocaties.

en de bestaande onderzoeksfaciliteiten. Dit werkmilieu onderscheidt zich door kennis en innovatie.

Wensbeeld is dat in dit gebied onderzoeks- en onderwijsinstellingen plus bedrijven gehuisvest zijn die onderzoek doen naar de toepassing van innovaties. Mede gelet op de bestaande faciliteiten op het Kesslerpark die voor de uitoefening van toegepaste wetenschappen gebruikt kunnen worden, zouden bijvoorbeeld de sectoren Life Sciences of Energie en Duurzaamheid een logische richting kunnen zijn. Het Open Innovatie Centrum Well Technology en Warmte<sup>6</sup> is al gevestigd. Het kan daarmee als een vliegwiel voor de verduurzaming van de rest van het bedrijventerrein dienen.

2. Het *middengebied* als een gemengd modern terrein waar zowel bedrijfsruimte als kantoren te vinden zijn. Het biedt ruimte voor MKB tot een milieucategorie 3.2 en er is een brede mix van sectoren en activiteiten. Er is hier vooral zakelijke en ICT dienstverlening, maar ook een groot aandeel handel en industrie. Wensbeeld is dat de eindgebruikers zoveel mogelijk matchen met de huidige milieuruimte 3.2. en hier voldoende fysieke ruimte voor is.
3. Het *havengebied* als een gemengd woon-werkmilieu, waar een aantrekkelijke mix is van verblijfsfuncties en een menging van type bedrijven. Wensbeeld is een levendig gemengd werkgebied, waar zowel bewoners, ondernemers en werknemers met plezier en respect naast elkaar van de ruimte gebruik maken.

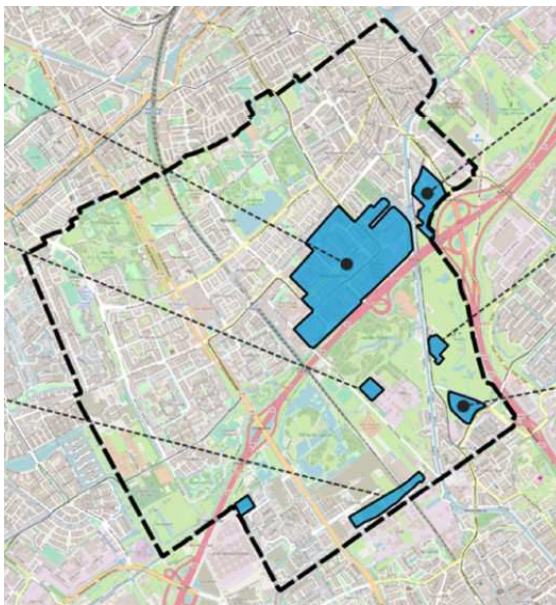
Afbeelding 2:

(excl.

Plaspoelpolder

Heulweg (incl.  
TNO locatie)

't Haantje



Plaspoelpolder en andere  
bedrijventerreinen in Rijswijk  
kantoorlocaties<sup>7</sup>)

Broekpolder

Delftweg

Vrijenban

<sup>6</sup> Een samenwerking tussen TNO, Provincie Zuid-Holland, EBN, gemeente Rijswijk en ondersteund door Ministerie van Economie en Klimaat.

<sup>7</sup> Kantoorlocaties die niet zijn weergegeven zijn het kantorenversterkingsgebied in de Plaspoelpolder, Hoornwijk, Zuidflank en In de Bogaard.

## 5. Speerpunten Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017

De kern, oftewel de zes speerpunten, van de Toekomstvisie blijft hetzelfde en zijn:

1. Volwaardig onderdeel van Rijswijk: steeds meer een gemengd werkgebied.
2. Sterk verblijfsklimaat: naar een 24/7 verblijfsklimaat met een aantrekkelijke mix aan verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en ook wonen.
3. Werkgelegenheid en onderwijs: werken blijft centraal staan. Die bedrijvigheid gaat samen met scholingsmogelijkheden die daarbij passen. Het is de ambitie van Rijswijk om in de Plaspoelpolder minimaal 15.000 arbeidsplaatsen te behouden.
4. Groen en duurzaam: economie en ecologie versterken elkaar, samen zorgen ze voor een optimaal klimaat.
5. Behouden en benutten van specifieke kwaliteiten en milieus: de aanwezigheid van internationale en nationale iconen brengt profijt voor toeleveranciers en MKB.
6. Benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting.

## 6. Nieuwe gebiedsindeling Toekomstvisie Plaspoelpolder

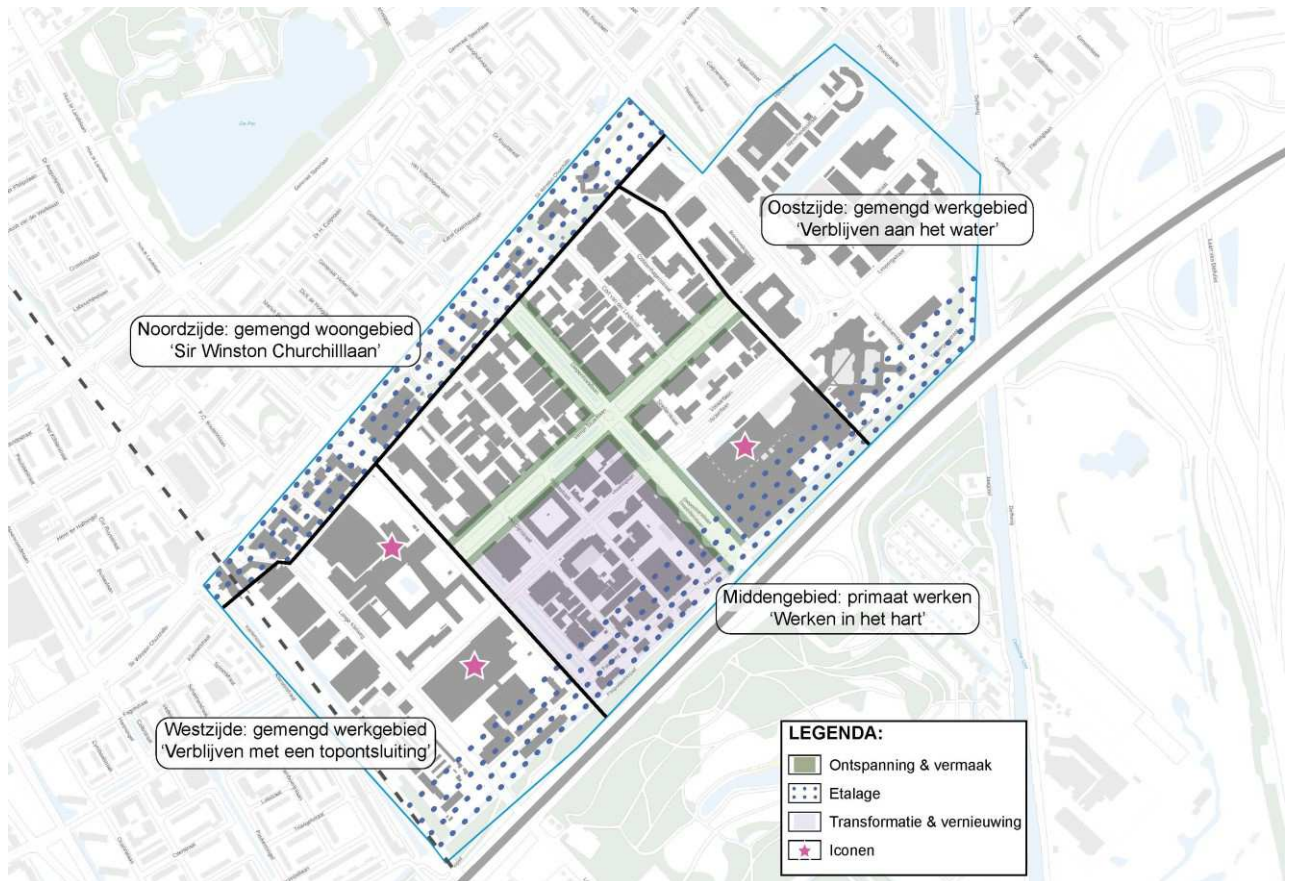
Uitgaande van de zes speerpunten wordt in deze actualisatie aangegeven hoe meer functiemenging, waaronder wonen, in de verschillende delen van de Plaspoelpolder mogelijk wordt gemaakt. Dit vraagt echter wel om een aangepaste gebiedsindeling van de visiekaart<sup>8</sup>.

Figuur 1: Nieuwe visiekaart: de vier gebiedsprofielen in de Plaspoelpolder

---

<sup>8</sup> Zie bijlage 1 voor de oude visiekaart, zoals vastgesteld in 2017.





Deze visiekaart toont gebiedsprofielen en -aanduidingen. De profielgrenzen zijn hard. In hoeverre het addendum ten opzichte van de Toekomstvisie Plaspoelpolder wijzigt, is als volgt, zie ook figuur 1 op de voorgaande pagina:

- De gebiedsprofielen 'Kantorenversterkingsgebied' en 'Verblijven met een Topontsluiting' worden samengevoegd en verruimd om meer functiemenging mogelijk te maken.
- De grens tussen de gebiedsprofielen 'Werken in het hart' en 'Verblijven aan het water' wordt verlegd van de Burgemeester Elsenlaan naar de De Bruyn Kopstraat. Het gebiedsprofiel 'Verblijven aan het water' wordt hiermee verruimd ten gunste van de transformatiemogelijkheid van de (gedeeltelijk) leegstaande kantoren daar.
- De aanduidingen 'etalage', 'transformatie en vernieuwing' en 'ontspanning en vermaak', zoals in de Toekomstvisie Plaspoelpolder vermeld, blijven van kracht.

Door deze aanpassingen ontstaan er vier verschillende gebieden, zie ook figuur 1:

1. *'Werken in het hart'*  
Dit betreft het middengebied waar werken primaat heeft. Dit is een afgebakend gebied vooral gericht op MKB en minder functiemenging.
2. *'Verblijven met een topontsluiting'*  
Dit betreft de westzijde, een gebied met een campusmilieu, inclusief hogere verstedelijking en functiemenging waar kantorenversterking centraal staat
3. *'Verblijven aan het water'*  
Dit betreft de oostzijde en is een gemengd werkgebied langs het water met een mix van MKB en wonen

#### 4. 'Sir Winston Churchilllaan'

Dit betreft de noordzijde en is een gemengd woongebied met een mix van kantoren en wonen.

#### Middengebied: Werken in het Hart

Het middengebied van de Plaspoelpolder heeft het gebiedsprofiel 'Werken in het Hart'. Uitgangspunten zijn ongewijzigd, wel wordt hier het gebiedsprofiel nader toegelicht:

- 'Werken' staat voor zowel kantoor gerelateerde als bedrijfsmatige activiteiten. Bedrijfsmatige activiteiten zijn gericht op de vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. In het middengebied is ruimte voor MKB die onder een milieucategorie tot 3.2. valt en geluids- en geuroverlast naar de omgeving kan veroorzaken.
- Dit gebied bakent duidelijk af waar MKB bedrijfsactiviteiten kan ontplooiën. Echter in dit gebied is nog wel een mismatch van kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod. De gemeente nodigt de markt nadrukkelijk uit om initiatieven te realiseren die bedrijfsruimte in dit gebied intensificeert of verbetert. Een vorm kan zijn om op de begane grond van kantoren zodanig in te richten dat hier beter bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden of door middel van sloop-nieuwbouw nieuw bedrijfsmatig vastgoed te bouwen. Een voorbeeld is het bedrijfsmatig vastgoed aan de Treubstraat dat dient verder te worden versterkt door de nieuwe eigenaar die de panden van het IPP zal kopen. Om de ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed te stimuleren kan de gemeente nader beleid opstellen.

#### Westzijde: Verblijven met een topontsluiting

De westzijde van de Plaspoelpolder is nu de zone met hogere verstedelijking en publieksgerichte functies, zoals kantoren, leisure en horeca. Hier vind je al de kantorenstrook langs het spoor, het Kesslerpark en een concentratie van *leisure* activiteiten (ontspanning en vermaak). Vooral dichtbij het station en Kesslerpark is kantoogerelateerde bedrijvigheid ideaal. Een campusmilieu en ondergeschikte verblijfsvormen krijgen hier ook ruimte ten gunste van het vestigingsklimaat.

Shell is niet langer een van de iconen van het gebied, maar de locatie Kesslerpark is dat zeker wel. Voor de nieuwe eigenaar ligt hier dan ook een mooie uitdaging op een kansrijke plek. Zijn initiatief neemt de icoonfunctie over. Op deze locatie wordt bij voorkeur – en aansluitend op de verkenningen naar kansrijke mogelijkheden voor deze locatie - een campus ontwikkeld met kennis- en onderwijsinstellingen en bedrijven.

Met de huisvesting van het Open Innovatie Centrum Well Technology en Warmte is al een goede koppeling gemaakt met de energie- en technische sector, wat als katalysator kan fungeren voor andere innovatieve ontwikkelingen. De huidige faciliteiten kunnen ook interessant zijn voor andere gebruikers die zich bezig houden met toegepaste innovatie. Woonconcepten en horeca die bijdragen en of passend en daarmee ondergeschikt<sup>9</sup> zijn aan de campusontwikkeling worden toegestaan. Dit om een campus te laten slagen.

Passend in het gebiedsprofiel 'Verblijven met een topontsluiting' en in samenhang met de campusontwikkeling op het Kesslerpark is daarnaast op termijn functiemenging met

---

<sup>9</sup> Ondergeschikt is kwantitatief (< 50%) en kwalitatief (bijdragend aan en passend bij het betreffende concept, welke weer passend moet zijn binnen de economische ruimtelijke structuur).

verblijfsvormen op pandniveau mogelijk in de kantorenstrook langs het spoor of op andere kantoorlocaties. Functiemenging in deze is mogelijk wanneer dit ook hier ondergeschikt is en de economische en ruimtelijke structuur versterkt. Daarnaast dient functiemenging met verblijfsvormen op een kantoorlocatie geen hinder te geven aan omliggende bedrijven, waaronder die gevestigd zijn op het Kesslerpark en in de huidige Broodfabriek aan de Volmerlaan. Bovendien dient er dan ten minste sprake te zijn van een commerciële plint en is er een mix van gebruikersgroepen / functies per pand.

#### Oostzijde: Verblijven aan het water

De uitgangspunten van het gebied met het gebiedsprofiel 'Verblijven aan het water' en aanduiding 'Etalage' A4 zijn ongewijzigd. Het is een aangenaam verblijfsgebied met daarin functies als wonen, werken, horeca en andere voorzieningen. Hier zal nog steeds ruimte blijven voor bedrijfsmatige activiteiten.

Wel wordt de grens tussen het gebiedsprofiel 'Verblijven aan het water' en 'Werken in het hart' verlegd: van Burgemeester Elsenlaan naar de Bruyn de Kopstraat (één zijde met de oneven nummers). Hierdoor ontstaat er een straatprofiel langs de Burgemeester Elsenlaan en wordt het gebied 'Werken aan het Hart' iets verkleind en het gebied 'Verblijven aan het water' vergroot. Door de verschuiving willen we kansen bieden de leegstand van kantoren terug te dringen en nieuwe functies zoals wonen met behoud van ook werken in de Plaspoelpolder te stimuleren. Ook hier geldt wel dat functiemenging slechts mogelijk is wanneer dit de economische en ruimtelijke structuur versterkt. Bewoning aan de Bruyn Kopstraat mag de bestaande en/of toegestane bedrijfsmatige activiteiten aan de overzijde niet belemmeren. Menging van wonen aan de rand van het gebied betekent maatwerk met respect voor bedrijven.

#### Noordzijde: Sir Winston Churchilllaan

De rand langs de Sir Winston Churchilllaan (vanaf hoek Generaal Eisenhowerplein tot en met hoek Burgemeester Elsenlaan) wordt als één zone gezien. Hiervoor werd er onderscheid gemaakt tussen het kantorenversterkingsgebied (station tot Volmerlaan) en etalagezone (Volmerlaan tot Burgemeester Elsenlaan). Door het nu als één zone te beschouwen, is de functie wonen hier verruimd. In deze zone zou ook een verblijfsvorm voor studentenhuisvesting wenselijk kunnen zijn in relatie tot de gewenste campusontwikkeling op het Kesslerpark. In dit gebied is dan ook een geleidelijke overgang naar verblijfsvormen mogelijk, waarbij het gebied een primair 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 een commerciële plint.

#### Nieuwe verblijfsvormen

Het 'werken overdag' maakt geleidelijk plaats voor een 24/7 verblijfsklimaat. Daarbij hoort een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en ook wonen, maar wel in de juiste opzet. Rijswijk hanteert hiervoor de volgende kaders:

- Een hotel is voor kort verblijf voor zakelijke bezoekers of toeristen tot maximaal 7 dagen. Voor deze functie is in het bestemmingsplan Plaspoelpolder en het wijzigingsplan 'Herontwikkeling Sijthoff gebouw' al voldoende planologische ruimte voorzien op dit moment.

- Een short stay voorziening is een verblijf van 7 dagen tot 12 maanden voor specifieke doelgroepen: expats, tijdelijke werknemers, arbeidsmigranten, studenten en urgent woningzoekenden. Dit wordt niet gezien als bestemming wonen, maar als bestemming horeca en een aparte aanduiding voor short stay. *Beleidsregel Toelatingsbeleid Flexwonen<sup>10</sup>* zal leidend zijn of en op welke wijze short stay mogelijk kan zijn, passend bij de economische en ruimtelijke structuur op locatie.
- Wonen is huisvesting met een permanente verblijfsduur. Hier geldt de planologische bestemming wonen. De woonprogrammering wordt in de ontwikkelkaders nader uitgewerkt in types, aantallen en fasering, zie hieronder 'Vervolgtraject'. Daarbij blijft staan dat nieuwe woningen bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten niet onevenredig mogen belemmeren. Op een aantal plaatsen is wonen ongewenst omdat de milieu- en leefsituatie dat onmogelijk maken.
- Leisure functies zijn horeca, sport, spel, beleving, ontmoeting, cultuur en ontspanning. Ze zijn niet alleen bedoeld voor de werknemers op de locatie zelf, maar ook een uitnodiging voor andere gebruikers.

---

<sup>10</sup> Deze beleidsregel wordt naar verwachting in 2019 door het gemeentebestuur vastgesteld. Hierin wordt geregeld onder welke voorwaarden voorzieningen moeten voldoen, maar ook het aantal voorzieningen en de ruimtelijke spreiding in de Plaspoelpolder. Bij aanvragen wordt extra aandacht besteed aan de goede intenties en reputatie van initiatiefnemers.

## 8 Vervoltraject Plaspoelpolder

### 8.1 Gemeentelijke ontwikkelkaders deelgebieden

De Toekomstvisie Plaspoelpolder (2017) en deze actualisatie op een aantal thema's gaat nog niet in op exacte programmering, ruimtelijke inpassing, of doorvertaling in het bestemmingsplan. Om initiatieven mogelijk te maken is er een ruimtelijke doorvertaling nodig naar een integrale aanpak.

Dit gebeurt in de ontwikkelkaders of ruimtelijke uitwerkingen wanneer het gaat om deelgebieden. Hierin wordt extra aandacht besteed aan:

- programmering van de diverse functies (aantallen en m<sup>2</sup>);
- inrichting van de openbare ruimte / groen;
- bereikbaarheid: verkeer en parkeren (op eigen terrein);
- duurzaamheid.

In samenspraak met initiatiefnemers worden de ruimtelijk-economische uitgangspunten vastgesteld waarbinnen initiatieven kunnen worden gerealiseerd. Deze worden geformuleerd na uitvoering van relevante onderzoeken, zoals een studie naar de impact van functiemenging op mobiliteit, verkeerskundige structuur en parkeerdruk in een gebied, maar ook op bedrijfsmatige activiteiten van gevestigde / toekomstige bedrijven. In het ontwikkelkader wordt ook het beeldkwaliteitsniveau van panden (rol initiatiefnemer) meegenomen. De invulling van de visie wordt met de ontwikkelkaders goed duidelijk.

#### 8.1.1. Havengebied en Kesslerpark

In het opstellen van ontwikkelkaders zal de gemeente fasering inbrengen op basis van prioritering. Dat is op basis wat het meest urgent of meest kansrijk is. Daaruit volgt allereerst het Havengebied ('Verblijven aan het Water') en het 'Kesslerpark' met eventueel de directe omgeving daaromheen ('Verblijven met een topontsluiting'). Eerst wordt het ontwikkelkader Havengebied in 2019 aan de gemeenteraad aangeboden welke is opgesteld in samenspraak met de initiatiefnemers.

### 8.2 Herstructurering en compensatie

Parallel aan het opstellen van de ontwikkelkaders onderzoekt de gemeente of en op welke wijze transformatie van kantoren naar wonen gekoppeld kan worden met vernieuwing van bedrijfsruimte. De gemeente onderzoekt financiële en planologische prikkels om vernieuwing van en transformatie naar bedrijfsruimte te stimuleren. De gemeente stelt zich op als gebiedsregisseur om initiatiefnemers samen met de omgeving tot een goede aanpak te laten komen. Voor het middengebied nodigt de gemeente de markt nadrukkelijk uit om initiatieven te realiseren die bedrijfsmatig vastgoed in dit gebied intensificeert of verbetert. Hiervoor wordt een uitvoeringsstrategie opgesteld.

Om de kwaliteit en de verlevendiging van het gebied te versterken, zal een voorstel aan de raad worden voorgelegd voor een instrument waarmee alle betrokkenen financieel bijdragen aan de hiervoor benodigde investeringen. Te denken valt hierbij aan een gebiedsfonds. Daarnaast worden hierbij de mogelijkheden onderzocht of dit fonds ook te gebruiken is om

de meeropbrengsten die kantoortransformaties naar woonfuncties opleveren, ingezet kunnen worden als financiering van de onrendabele top bij investeringen in bedrijfsmatig vastgoed.

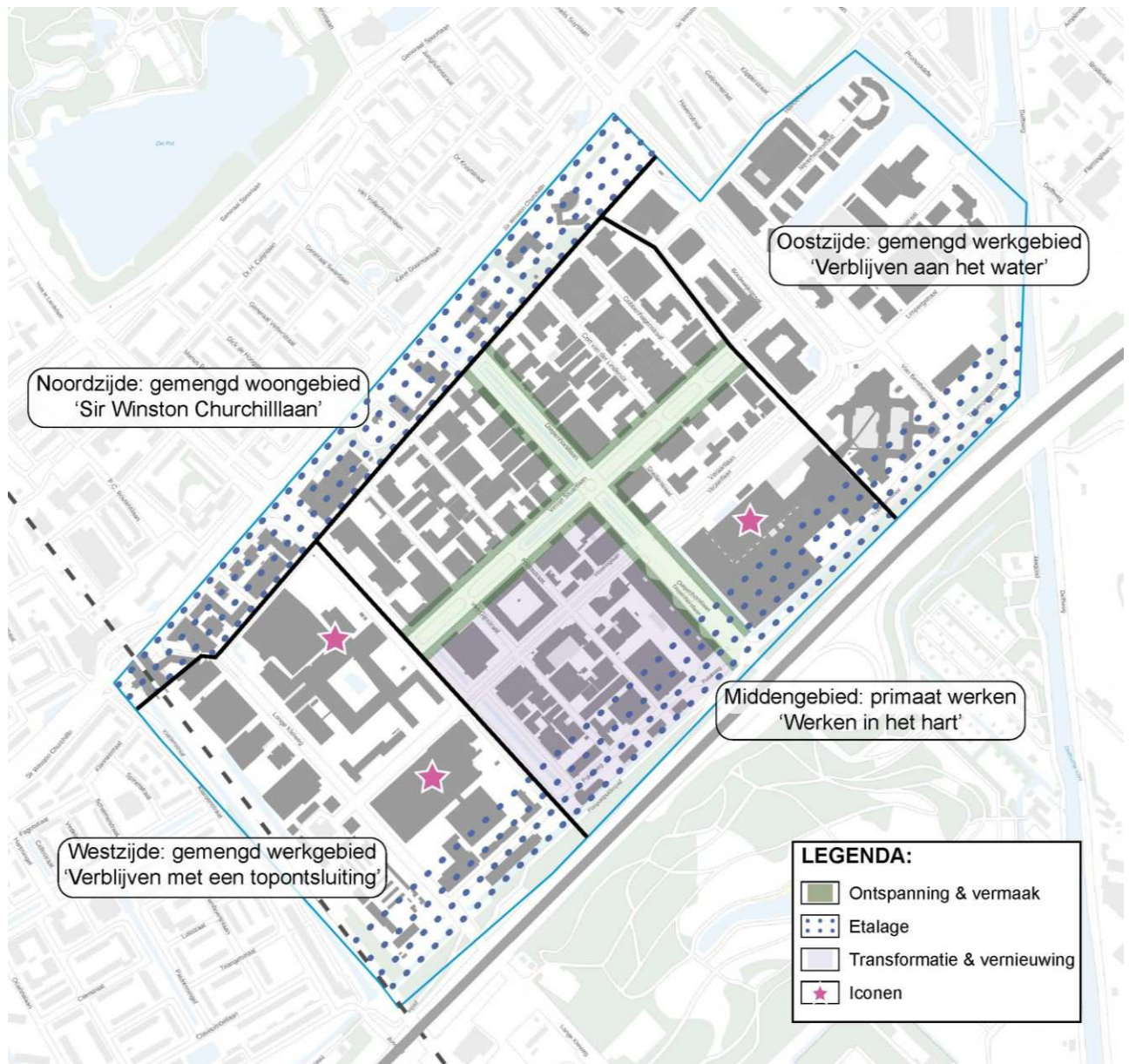
### 8.3 Gemeentelijke rollen

De gemeente faciliteert initiatieven die bijdragen aan een evenwichtig aanbod van kantoren en bedrijfsmatig vastgoed. Waar menging van wonen en werken plaatsvindt, wordt rekening mee gehouden dat voor alle gewenste nieuwe inwoners ook arbeidsplaatsen nodig zijn.

- Te allen tijden ervoor te waken dat wonen de bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten niet onevenredig belemmert. Dit wordt gedaan door het opstellen van integrale ontwikkelkaders, de hantering van het bestaande integraal afwegingskader uit Toekomstvisie Plaspoelpolder en aandacht voor bovenstaande nieuwe inzichten. Ook lijkt dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 mengbaar zijn. In categorie 3.2 kan dat onder voorwaarden. Bedrijven in 4 en 5 zijn moeilijk mengbaar.
- Tevens zal de gemeente sturen op het behouden en bij voorkeur verhogen van werkgelegenheid in het gebied. Denk hierbij aan functiemenging op pandniveau, het behoud van het minimaal aantal gebruikte vierkante meters voor werk of het aantal arbeidsplaatsen minimaal gelijk te houden.
- De gemeente blijft terughoudend met tijdelijke initiatieven als ze niet passen binnen de hoofdlijnen uit deze visie. Een tijdelijke invulling kan op korte termijn wenselijk zijn – immers beter dan leegstand – maar kan op de langere termijn een duurzamere herontwikkeling frustreren.
- Te borgen dat de bereikbaarheid van de Plaspoelpolder (van en naar de A4) goed blijft bij de transformatie van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd werkgebied, één van de speerpunten uit de Toekomstvisie Plaspoelpolder.
- Te borgen dat duurzaamheid, één van de speerpunten uit de Toekomstvisie Plaspoelpolder, de benodigde aandacht krijgt door initiatiefnemers bij de realisatie van hun plannen.

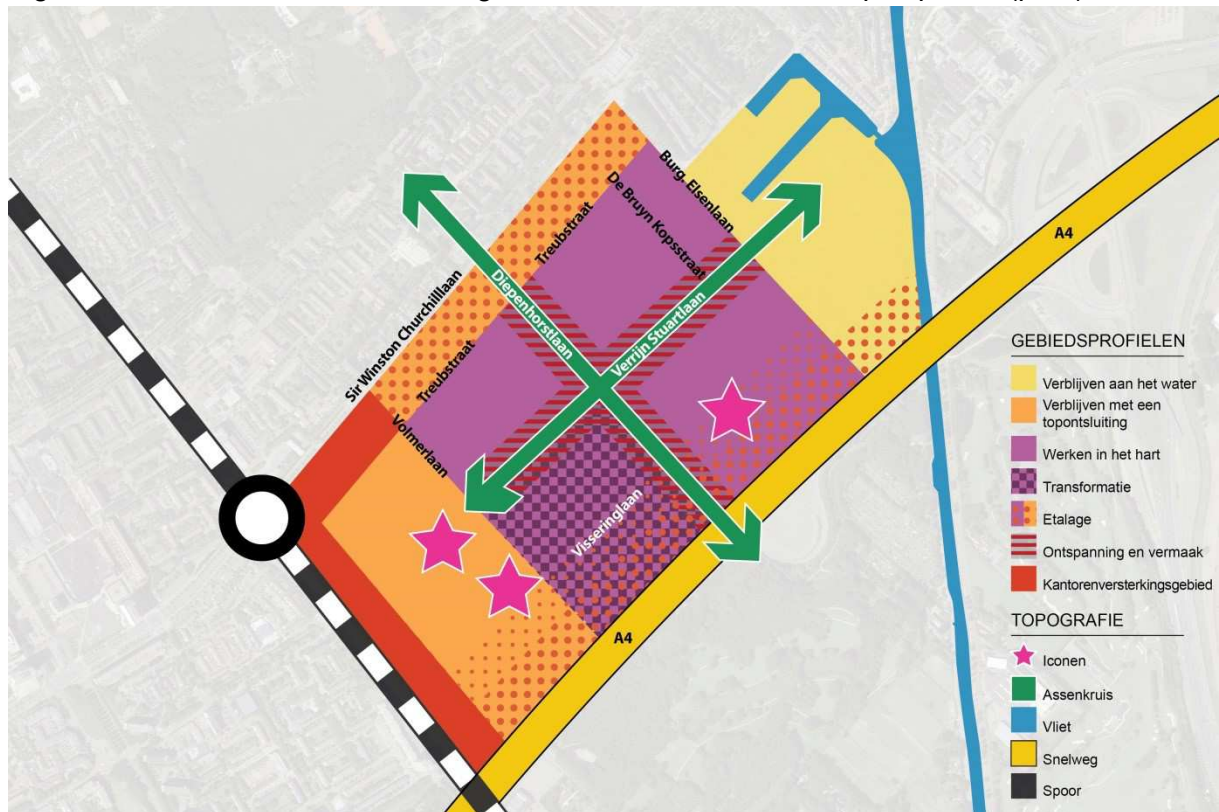
## Bijlage 1: Nieuwe en oude visiekaart

Figuur 1: nieuwe visiekaart



Deze visiekaart laat gebiedsprofilen en -aanduidingen zien. De begrenzing van deelgebieden is hard.

Figuur 2: oude visiekaart, zoals vastgesteld in Toekomstvisie Plaspoelpolder (p.35)





## Literatuurlijst:

[Belangen Bedrijven Rijswijk \(2018\), Herijking Toekomstvisie Plaspoelpolder.](#)

[Gemeente Rijswijk \(2016\), Stadsvisie Rijswijk 2030: Samen maken we de stad.](#)

[Gemeente Rijswijk \(2017\), Toekomstvisie Plaspoelpolder: 2017-2027 met doorkijk tot 2040.](#)

[MRDH \(2018\), Strategie werklocaties.](#)

[STEC \(2018\), Markverkenning werk- en kantoorlocaties Rijswijk.](#)