



Datum besluit B&W 09 juli 2019
Forumverg. d.d. 12 september '19
Agendapunt nr. 8
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,
Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur V.L. Medik
Doorkiesnummer (070) 326 15 97
Afdeling Maatschappelijke Ontwikkelingen
Economische Zaken
Corsanummer 19.060435

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**

Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder

2. **Voorstel**

Het addendum bij de Toekomstvisie Plaspoelpolder vast te stellen.

3. **Inleiding**

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 meer bedrijfsruimtes bij te bouwen en de Plaspoelpolder verder nieuw leven in te blazen. Dit laatste doen we niet door het om te bouwen naar een nieuwe woonwijk, maar door het behoud van het werkkarakter. Hierbij staat werken in combinatie met andere functies, zoals wonen, centraal. Daarvoor worden leegstaande kantoren gesloopt of getransformeerd. Concreet betekent dit dat op korte termijn het ontwikkelkader van het havengebied wordt vastgesteld en dat het gesloten Kesslerpark zal worden omgevormd tot een open campus.

In januari 2019 heeft u tijdens het forum uw steun getoond voor het actualiseren van de Toekomstvisie Plaspoelpolder. Dit naar aanleiding van de verstrekte informatie betreffende recente cijfers over vraag en aanbod op de commerciële vastgoedmarkt, het vertrek van Shell en actuele (markt)ontwikkelingen, zoals de actuele verstedelijkingsvraag. Ook de Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk heeft hun zienswijze herzien en geeft aan hun standpunt ten aanzien van woningbouw in de Plaspoelpolder te hebben veranderd. Ook de Metropoolregio Rotterdam Den Haag onderkent het belang van de actualisatie en heeft hiervoor een bijdrage en ondersteuning geboden. Het addendum is het document wat als oplegger op de Toekomstvisie wordt gelegd en leidend is.

In mei bent u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het (consultatie)proces en heeft u kennis kunnen nemen van het concept addendum. Op 28 mei is in het Infocenter Plaspoelpolder een druk bezochte consultatiebijeenkomst geweest, waar zowel ondernemers, eigenaren, projectontwikkelaars, investeerders en bewoners bij aanwezig waren. Ook zijn er in de maanden mei en juni gesprekken geweest met stakeholders, waaronder de BBR, de Provincie Zuid-Holland en gemeente Den Haag. Bovendien zijn er in de afgelopen maanden reacties gekomen via het bedrijfscontactpunt en zijn er desgevraagd gesprekken geweest met projectontwikkelaars. Tijdens deze periode is duidelijk geworden dat de koers van het addendum wordt ondersteund. Op basis van ontvangen reacties uit de omgeving zijn er wijzigingen op het concept aangebracht. Dit betrof met name het explicieter maken van bepaalde beelden, voornemens of begrippen, zodat helder is wat de gemeente nastreeft.



4. Beoogd effect

Met het vaststellen van het addendum kan één van de belangrijkste speerpunten van de Toekomstvisie Plaspoelpolder nog beter worden bewerkstelligd: het bereiken van een 24/7 verblijfsklimaat en daarmee een goed vestigingsklimaat van de Plaspoelpolder, voor zowel ondernemers en werkgevers, maar ook andere gebruikers, zoals inwoners van Rijswijk. Op basis van het addendum kunnen wij als College van B&W initiatieven van marktpartijen integraal en transparant beoordelen, toetsen en indien gewenst faciliteren.

Om de speerpunten van de Toekomstvisie Plaspoelpolder nog beter te kunnen bereiken wordt een nieuwe gebiedsindeling van de Plaspoelpolder voorgesteld, waarbij elk gebied een eigen profiel en toegestane functies heeft. In meer delen van de Plaspoelpolder worden op deze wijze diverse verblijfsfuncties, zoals wonen, mogelijk gemaakt. Dit levert niet alleen meer functiemenging en dus verlevendiging in het gebied op, maar draagt ook bij aan de vermindering van kantorenleegstand en de enorme vraag naar woningen in de regio.

5. Argumenten

1. *Het dringt de kantorenleegstand terug en draagt bij aan de woningbehoefte*

Er is tot en met 2030 circa 150.000 m² kantoorruimte te veel in heel Rijswijk. Ook in de Plaspoelpolder staat een groot gedeelte kantoorruimte leeg, namelijk 15% (90.000 m², peildatum eerste kwartaal 2019). Door (delen van) kantoren te transformeren naar woningen wordt er zowel bijgedragen aan de verstedelijkingsvraag als aan het 24/7 verblijfsklimaat van de Plaspoelpolder.

Het addendum maakt op meer plekken functiemenging mogelijk dan de Toekomstvisie, zoals vastgesteld in 2017. Er wordt in het addendum ruimte gegeven aan (ondergeschikte) woonconcepten in de west- en noordzijde van de Plaspoelpolder als dit de economische en ruimtelijke structuur versterkt en geen hinder geeft voor omliggende bedrijvigheid.

2. *Het faciliteert een nieuwe invulling van Kesslerpark*

Het vertrek van Shell uit het Kesslerpark vraagt om een nieuwe invulling van het gebied. Een wenselijke ontwikkeling is een campus, maar de huidige visie beperkt (ondergeschikte) woonvormen. Deze beperking kan een campusontwikkeling bemoeilijken. Het addendum maakt op deze locatie menging met passende en ondergeschikte woonvormen mogelijk wat de gewenste campusontwikkeling kan bevorderen.

3. *Woningbouw dient als vliegwiel voor herstructurering Plaspoelpolder*

De markt (of ervaringen elders) toont aan dat het toevoegen van woningbouw een geschikt middel is om een succesvolle transformatie van kantoren in gang te zetten. Door woningbouw krijgen kantoren een nieuw gebruik en een andere uitstraling en zal ook het openbaar gebied eromheen een impuls krijgen. Tevens wordt in het addendum aangekondigd dat de gemeente onderzoekt of transformatie van kantoren naar wonen gekoppeld kan worden aan vernieuwing van en transformatie naar bedrijfsruimte. Investerings-, in onder andere wonen, kunnen worden gebruikt als verdienmotor om veranderingen mogelijk te maken.

4. *Het geeft de markt het signaal om bedrijfsruimte te vernieuwen en toe te voegen*

In de regio is grote behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte voor maakindustrie of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten. In tegenstelling tot de Toekomstvisie Plaspoelpolder wordt in het voorgestelde addendum een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de definitie van en behoefte aan 'kantoren' enerzijds en 'bedrijfsruimte' anderzijds. Door dit onderscheid expliciet te maken, kan er nadrukkelijker aan de markt worden gevraagd om de gewenste functies te ontwikkelen op de juiste plek. Conform besluitvorming zal



worden onderzocht hoe woningbouw in de Plaspoelpolder hieraan kan bijdragen, zie het bovenstaande punt.

5. *Het verscherpt de gebiedsprofielen en daarmee de profilering van Plaspoelpolder*
In de Toekomstvisie staat beschreven dat verblijfsvormen kunnen bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit, maar er staat niet beschreven wat verblijven is. Nu wordt er expliciet onderscheid gemaakt tussen hotel, short stay en wonen om duidelijkheid aan de markt te geven wat waar gewenst is. Ook is beschreven wat er wordt verstaan onder werken als nadere duiding van het gebiedsprofiel 'Werken in het hart'. 'Werken' staat voor zowel kantoor gerelateerde als bedrijfsmatige activiteiten. Bedrijfsmatige activiteiten zijn gericht op de vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Door deze begrippen te duiden, worden gebiedsprofielen duidelijker en helpt dit bij de profilering van de Plaspoelpolder.
6. *De gemeente dient flexibel mee te bewegen met maatschappelijke ontwikkelingen*
De gemeente dient wendbaar te zijn en in te spelen op actuele ontwikkelingen in de maatschappij en de markt. Het is pas een jaar geleden dat bekend werd dat Shell heeft besloten te vertrekken uit Rijswijk, dat Rijswijk deelneemt aan een verstedelijkingsalliantie en dat de Strategie Werklocaties van de MRDH is vastgesteld. Meebewegen is nodig om een goede regie te kunnen blijven voeren en initiatieven te faciliteren waar behoefte is. Wanneer we dit niet doen, worden initiatieven aangehouden of geweigerd, omdat ze niet passen binnen de huidige kaders. De economische omstandigheden zijn nu gunstig om vaart te maken met de revitalisering van de Plaspoelpolder. Het momentum moet gepakt worden om een succesvolle gebiedsontwikkeling naar een gemengd werkgebied te realiseren.

6. **Kanttekeningen**

1. *Funciemenging op bedrijventerreinen betekent maatwerk.*
Wonen op werklocaties, zoals bedrijventerreinen is een vrij nieuw fenomeen in Nederland. Veel gemeenten onderzoeken op welke wijze werken en wonen gecombineerd kunnen worden op één locatie. Op de Plaspoelpolder dienen concepten te worden ontwikkeld die zowel aan de behoeftes van ondernemers, werknemers als bewoners kunnen voldoen. De exacte invulling wordt via nadere ruimtelijke uitwerking en/of ontwikkelkaders duidelijk.
2. *Wonen wordt in het middengebied 'Werken in het Hart' niet toegestaan*
Rijswijk biedt nu al ruimte aan kleinschalige maakindustrie binnen de milieucategorie 3.2. in het middengebied. Hier is in de regio veel behoefte aan. Om een sterke rol in de regionale economie te behouden, dient deze kwaliteit van het gebied volledig te worden benut. Hier dient dan ook gewerkt kunnen worden zonder verhindering van woningbouw. Deze visie is ook passend in het beleid van Provincie Zuid-Holland, wat ernaar streeft om bedrijfsmatige activiteiten geen hinder te laten ondervinden. Dit wordt ook door de MRDH onderstreept.
3. *Strategie voor de vernieuwing / toevoeging bedrijfsruimte moet worden uitgewerkt*
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. De minst gunstig gelegen kantoren zijn te vinden in het middengebied, waarvan sommige momenteel niet of onvolledig bezet zijn. Voor deze kantoren wordt, zoals hierboven aangegeven, geen ruimte gegeven voor transformatie naar woningbouw. Dit gebied is bestemd voor MKB en bedrijfsmatige activiteiten, zoals in het



gebiedsprofiel beschreven. Echter, er is op dit moment sprake van een onrendabele top om kantoorpanden om te zetten naar bedrijfsruimte, waar wel vraag naar is. Hierdoor wordt er onderzocht welke financiële en planologische prikkels vernieuwing van en transformatie naar bedrijfsruimte kunnen stimuleren. Vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en ook het IPP kunnen in dit vraagstuk een rol spelen, zoals het IPP nu al doet in het middengebied.

4. *Visiekaart geeft harde grenzen van gebiedsprofielen aan*

In het addendum worden deelgebieden hard begrensd en zijn er geen overgangszones. De grenzen van gebieden zijn op de visiekaart met een ondergrond van straten ingetekend om zo duidelijkheid te verschaffen.

5. *Short Stay wordt aangehaald in het addendum, maar is (nog) niet mogelijk gemaakt*

Short Stay is een vorm van flexwonen wat voorziet in een tijdelijk verblijf voor specifieke doelgroepen. Hoewel short stay één van de initiatieven is die veel (informeel) bij de gemeente wordt ingediend, wordt hier niets over in het addendum geregeld. Hiervoor wordt een aparte beleidsregel opgesteld, omdat de beleidsregel voor heel Rijswijk gaat gelden en niet alleen voor de Plaspoelpolder. Hierdoor kan er met het addendum nog geen antwoord worden gegeven aan de initiatiefnemers.

6. *Toekomstig woningaanbod moet worden geprioriteerd en gefaseerd*

De behoefte en vraag naar woningen zijn voor een groot deel bepalend voor de prioritering en fasering van de ontwikkeling van toekomstig aanbod. Daarnaast moet het woningaanbod ook in verhouding blijven tot het aantal arbeidsplaatsen in de Plaspoelpolder.

7. **Financiën**

Niet van toepassing.

8. **Vervolg**

- Naast het addendum wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. Hierin staat concreet een planning weergegeven voor de uitvoering van de acties die onder andere ook in het addendum zijn geformuleerd. Denk hierbij aan 1. lopende trajecten, zoals het groene assenkruis, 2. het opzetten van een strategische profilering en 3. het onderzoeken van de juiste financiële en planologische prikkels om de juiste functie op de juiste locatie te realiseren. Hier zal ook actief contact worden gezocht met partijen die ons hierbij kunnen ondersteunen, zoals Provincie Zuid-Holland en de MRDH.
Op korte termijn ligt primair de focus op de twee onderstaande zaken.
- Het aparte traject rondom het ontwikkelkader van het Havengebied (gebiedsprofiel: 'verblijven aan het water', oostzijde van Plaspoelpolder) blijft doorlopen zoals gepland. Dit proces loopt al en is een uitwerking van de Toekomstvisie Plaspoelpolder om de transformatie van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd gebied mogelijk te maken.
- Samen met de nieuwe eigenaar van Kesslerpark wordt de ontwikkeling van het betreffende plot nader ruimtelijk uitgewerkt. Op deze wijze wordt een nieuwe invulling gegeven aan deze iconische locatie; en eventueel aan de directe omgeving daaromheen.
- Ook zal er een aparte beleidsregel Flexwonen worden opgesteld en aan u worden voorgelegd ter besluitvorming. Dit beleid dient om antwoord te geven aan initiatiefnemers die shortstay in de Plaspoelpolder willen realiseren.



9. **Communicatie**

Na conforme besluitvorming ontvangen de ondernemers, eigenaren en bewoners in de Plaspoelpolder het bericht dat het addendum is vastgesteld. Tevens wordt dit op de website, in Groot Rijswijk en in het elektronisch gemeentebblad bekendgemaakt.
Wanneer wij als college van B&W initiatieven faciliteren naar aanleiding van het addendum, informeren wij u als raad.

10. **Bijlagen**

1. Addendum bij Toekomstvisie Plaspoelpolder, Corsanr. 19.060475
2. Bekendmaking bij Raadsbesluit, Corsanr. 19.060471

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 september 2019
Gelezen het voorstel van het college van B&W
d.d. 09 juli 2019 nr.

BESLUIT :

Het addendum bij de Toekomstvisie Plaspoelpolder vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 september 2019.

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen