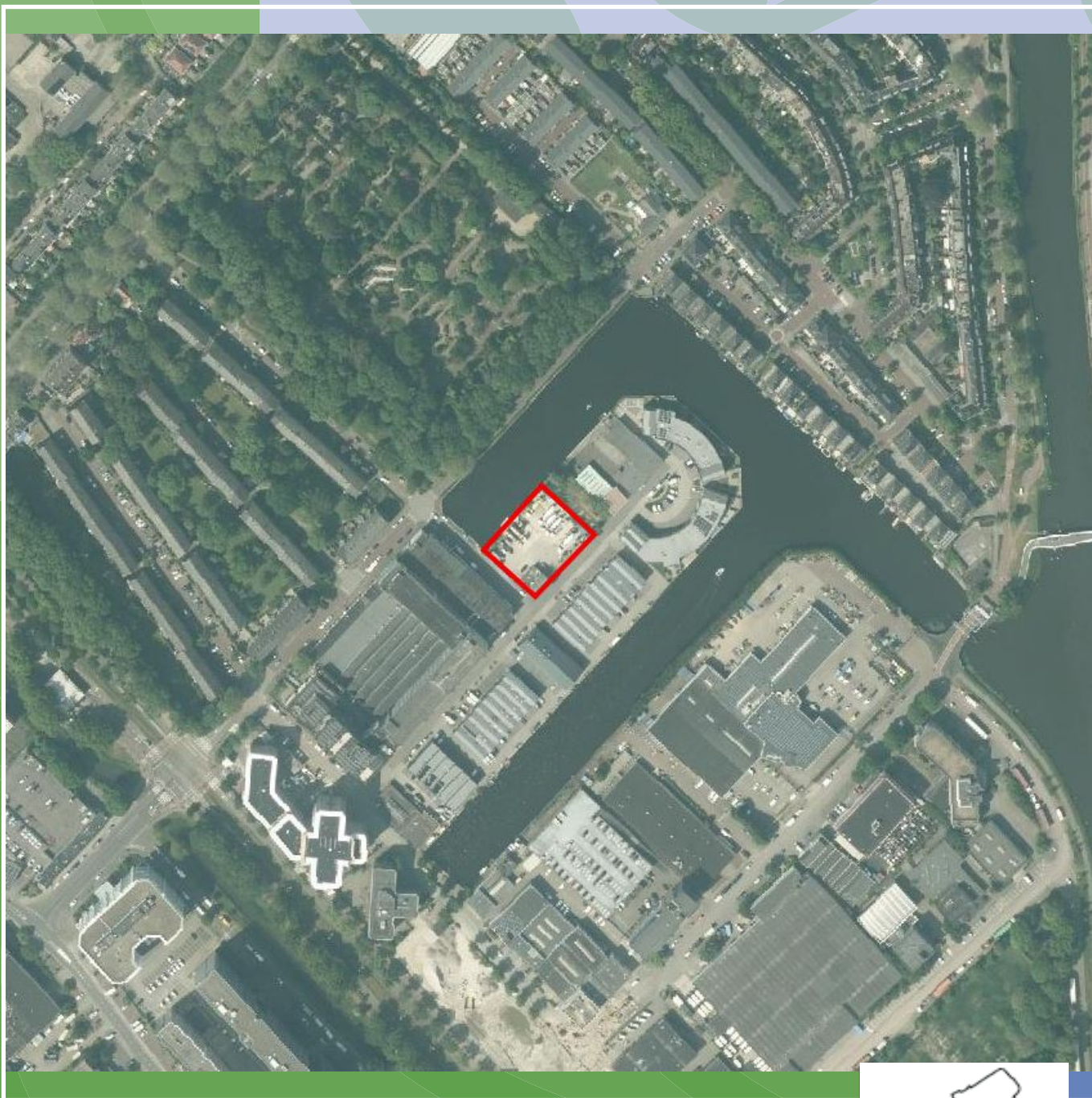
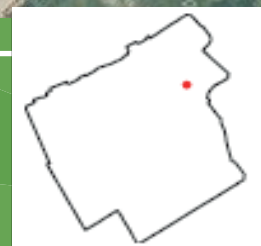




# Bestemmingsplan Plaspoelpolder 3e gedeeltelijke herziening



vastgesteld 23-05-2024  
toelichting





Bestemmingsplan Plaspoelpolder 3<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening

## Inhoudsopgave

Bestemmingsplan Plaspoelpolder 3 <sup>e</sup> gedeeltelijke herziening .....	2
Toelichting .....	5
Hoofdstuk 1 Inleiding .....	6
1.1 Aanleiding .....	6
1.2 Ligging Plangebied .....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	8
1.4 Leeswijzer .....	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving .....	10
2.1 Huidige situatie .....	10
2.2 Beoogde situatie .....	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader .....	14
3.1 Provinciaal beleid .....	14
3.1.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (april 2023) .....	14
3.2 Regionaal beleid (MRDH) .....	17
3.2.1 Strategie bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 .....	17
3.3 Gemeentelijk beleid .....	19
3.3.1 Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 + addendum .....	19
3.3.2 Uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020 - 2023 .....	19
3.3.3 Ontwikkelkader Havenkwartier (2021) .....	20
3.3.4 Economische strategie Rijswijk (2021) .....	20
3.3.5 Stadsvisie Rijswijk 2030 .....	21
Hoofdstuk 4 Juridische regeling .....	23
4.1 Planvorm .....	23
4.2 Opbouw regels .....	23
4.2.1 Inleidende regels .....	25
4.2.2 Bestemmingsregels .....	25
4.2.3 Algemene regels .....	25
4.2.4 Overgangs- en slotregels .....	25
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid .....	27
5.1 Economische uitvoerbaarheid .....	27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	27

### Bijlagen:

Bijlage 1: Compensatieplan;

Bijlage 2: Nota van Zienswijzen

Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de rand van het bedrijventerrein Plaspoelpolder bevindt zich het Havenkwartier, een gemengd bedrijventerrein (waarop zowel bedrijven als kantoren gevestigd zijn) rondom een voormalige haven. Het Havenkwartier wordt de komende jaren ontwikkeld naar een gemengd gebied met een mix van werken en wonen. Eén van de eerste gemixte ontwikkelingen in het Havenkwartier is de ontwikkeling Harbourpark. Harbourpark betreft de bouw van 301 woningen en circa 5.900 m<sup>2</sup> oppervlakte voor bedrijven en voorzieningen.

### *Betonmortelcentrale*

Op het bedrijventerrein aan de Nijverheidsstraat 3/3b is in het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonmortelcentrale': een betonmortelcentrale behorend tot categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in Bijlage 1 van deze regels gerealiseerd kan worden.

De betonmortelcentrale is ter plaatse al in 2014 (of 2015) gesloopt en niet meer aanwezig op de gronden gelegen aan de Nijverheidsstraat 3/3b. De planologische mogelijkheid om een betonmortelcentrale te vestigen is sinds die tijd echter in stand gebleven.

Categorie 4.2 verwijst naar de categorie indeling van de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering 2009. Bij categorie 4.2 in een gemengd gebied kunnen op een afstand van 200 meter afstand vanaf de grens van het perceel van de betonmortelcentrale woningen gerealiseerd worden. De dichtstbijzijnde woningen van Harbourpark zijn geprojecteerd op een afstand van circa 27 meter. Het perceel van de betonmortelcentrale wordt getransformeerd naar woningbouw. Om toekomstige woningbouw op het perceel van de betonmortelcentrale en de omliggende percelen (o.a Harbourpark) mogelijk te maken is het noodzakelijk om de mogelijkheid voor realisatie van een betonmortelcentrale ongedaan te maken. Dit kan door het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonmortelcentrale' en de daaraan gekoppelde gebiedsaanduiding geluidzone-industrie van de verbeelding van bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening.

De betonmortelcentrale is zoals beschreven feitelijk al gesloopt en niet aanwezig op de gronden gelegen aan de Nijverheidsstraat 3/3b. Dit bestemmingsplan regelt dat er in de toekomst geen nieuwe betonmortelcentrale zich kan vestigen op de locatie.



## 1.2 Ligging Plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Klipperstraat/ Harbourpark. Aan de zuidoostzijde bevindt zich de bebouwing van de Steenplaetsstraat en aan de noordwestzijde wordt het begrensd door de begraafplaats. De noordoostzijde van het plangebied grenst aan het water van de haven bij de Prunuskade. De locatie grenst aan de korte haven. foto 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



*Foto 1.1 ligging plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen)*

Op foto 1.2 is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonmortelcentrale' weergegeven. Vanaf de begrenzing (zie rode lijn) mag er binnen 200 meter geen woningbouw worden gerealiseerd. Dit betreft de volledige locatie van het aangrenzende Harbourpark en het perceel waarop de aanduiding betonmortelcentrale gelegen is.

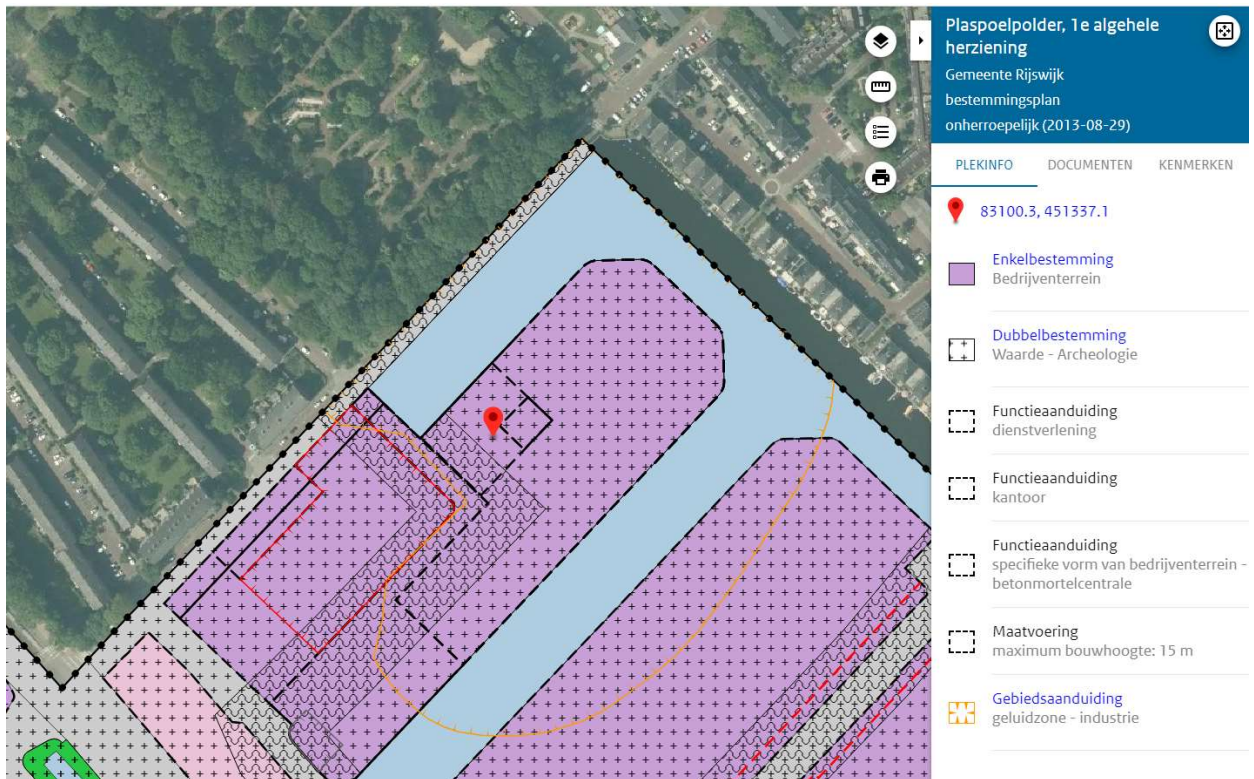


*Foto 1.2 aanduiding betonmortelcentrale (Bron: ruimtelijkeplannen)*



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening', onherroepelijk op 29-08-2013. Afbeelding 1.1 geeft een uitsnede van de verbeelding weer.



Afbeelding 1.1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening. (Bron: ruimtelijkeplannen)

De begrenzing van het plangebied betreft de 'Geluidzone - industrie'. De oranje lijn op de verbeelding. Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 4). Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorie 1 t/m 3.2 toegestaan. In artikel 4, lid 1 onder i is weergegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonmortelcentrale': een betonmortelcentrale behorend tot categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels is toegestaan. De specifieke vorm van bedrijventerrein- betonmortelcentrale is bovenstaand weergegeven op foto 1.2. Daarnaast is het mogelijk de gronden te gebruiken voor een kantoor of dienstverlening.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' behoren de gronden overeenkomstig artikel 53 lid 1 van de Wet geluidhinder tot de bestaande zone waarbuiten de geluidsbelasting de 50 dB(A) niet te boven mag gaan, betreffende industrieterrein 'Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V.'. Binnen deze zone blijven overeenkomstig artikel 53 lid 2 van de Wet geluidhinder de op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, gelden.

Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en voor een deel de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De maximum bouwhoogte bedraagt voor het merendeel van het gebied 15 meter.

Voor het plangebied van bestemmingsplan Harbourpark wordt de enkelbestemming Bedrijventerrein gewijzigd naar de enkelbestemming Gemengd.

De Geluidzone-industrie die deels over het plangebied van bestemmingsplan Harbourpark loopt wordt middels dit bestemmingsplan geheel verwijderd van de verbeelding. De betonmortelcentrale met bijbehorende geluidzone wordt verwijderd en op dit punt wijzigt bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de huidige en beoogde situatie van het plangebied aan de orde en wordt beschreven waarom het noodzakelijk is de huidige aanduiding voor de specifieke vorm bedrijventerrein- betonmortelcentrale met bijbehorende Geluidzone-industrie te verwijderen van de verbeelding. Vervolgens wordt de ontwikkeling in hoofdstuk 3 aan het actuele beleidskader getoetst dat relevant is voor het plangebied. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 4. Ten slotte gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

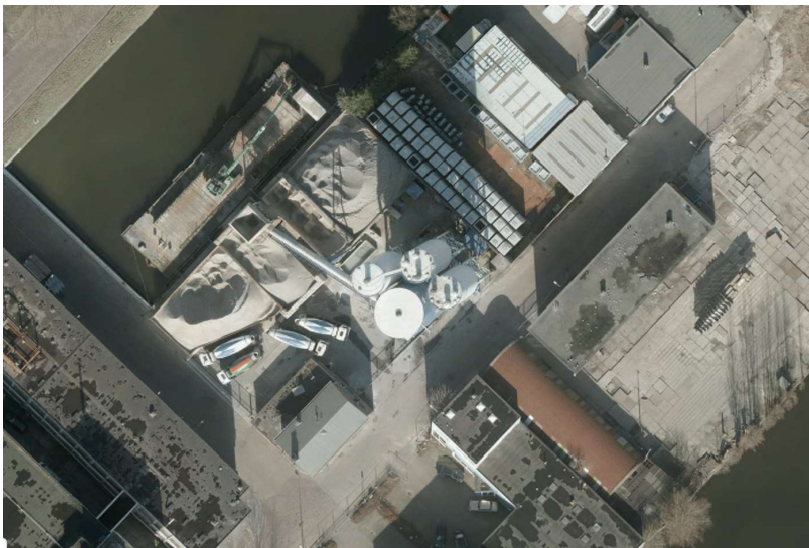
#### *Plaspoelpolder*

Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van het bedrijventerrein Plaspoelpolder. De Plaspoelpolder is een van de grootste bedrijventerreinen in de regio. De eerste bedrijven vestigden zich er in de jaren '50, waarna het tot en met de jaren '70 uitgroeide tot een van de eerste grote bedrijventerreinen in zijn soort. Waar de eerste bedrijvigheid met name uit maakindustrie bestond.

#### *Betonmortelcentrale*



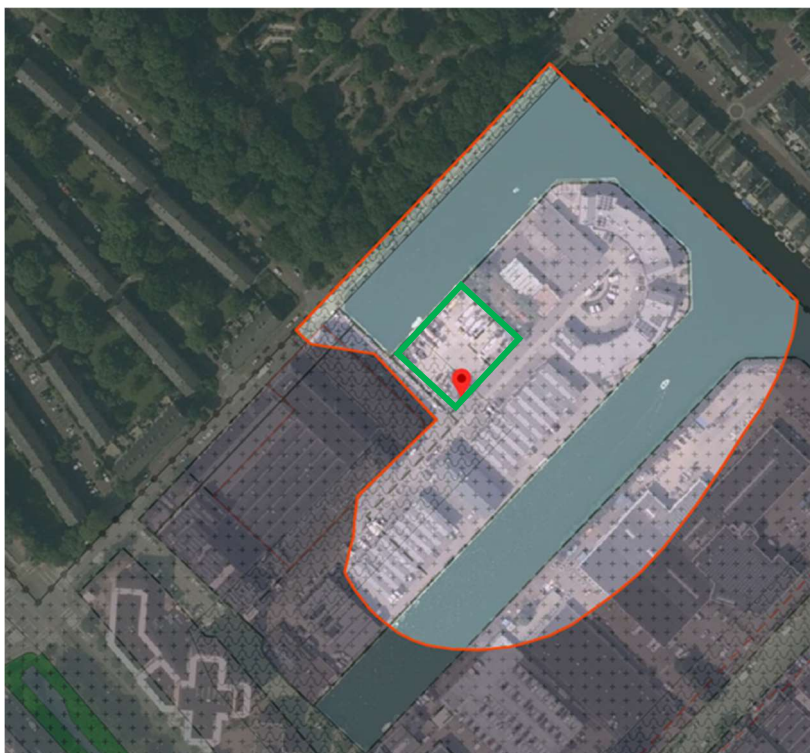
*Luchtfoto Huidige situatie 2023 (Bron: Geoweb gemeente Rijswijk/Eurosense)*



*Luchtfoto 2012, Betonmortelcentrale. (Bron: Geoweb gemeente Rijswijk )*

Sinds 2014/begin 2015 zijn de installaties van de Betonmortelcentrale ontmanteld en is de betonmortelcentrale niet meer actief. Bovenstaande foto uit 2012 laat de inrichting van de betonmortelcentrale zien. In de huidige situatie wordt het terrein gebruikt als parkeerterrein voor onder meer de stalling van betonmixer vrachtwagens. Dit is qua bedrijfsvoering geen betonmortelcentrale.





*Afbeelding 1.1 bestaande situatie met Geluidzone- industrie en in groen de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale.*

In de huidige situatie is het mogelijk om een betonmortelcentrale te realiseren behorende tot de maximale milieucategorie 4.2 van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Binnen categorie 4.2 geldt een afstand van 300 meter tot gevoelige objecten waaronder woningen. Dit is de afstand die geldt als het gebied een rustige woonwijk is. Het Havenkwartier betreft een gemengd werk-woongebied waarbij uit mag worden gegaan van een gemengd gebied. De afstand mag dan verkleind worden naar 200 meter.

Als de huidige situatie gehandhaafd blijft en de betonmortelcentrale, die niet meer aanwezig is, zich wel opnieuw kan vestigen is woningbouw niet mogelijk binnen 200 meter van het perceel van de 'betonmortelcentrale'. Het perceel is op afbeelding 1.1 begrensd door het groene kader.

## 2.2 Beoogde situatie

Er is veel behoefte aan woningen. De Plaspoelpolder is gezien de ligging in Rijswijk, door de aanwezigheid van voldoende infrastructuur en door de beschikbare ruimte interessant om geschikt te maken als werk-woongebied. De gemeente Rijswijk werkt daarom actief samen met bedrijven en vastgoedeigenaren om verouderde bedrijfspanden te laten herontwikkelen in woningbouw (met behoud van bedrijvigheid) na sloop. Op 2 maart 2021 heeft de gemeenteraad het ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld.

### *Ontwikkelkader Havenkwartier*

Uitgangspunt is dat het bedrijventerrein wordt omgevormd naar een levendig werk-woongebied waar maximaal 2500 woningen mogen worden toegevoegd. De mogelijkheid om een betonmortelcentrale te realiseren op Nijverheidsstraat 3/3b maakt de realisatie van een groot deel van de woningen op dit moment niet mogelijk. Het verwijderen van de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale met bijbehorende gebiedsaanduiding Geluidzone-industrie van de verbeelding van bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e algehele herziening is noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het vastgestelde ontwikkelkader Havenkwartier.

### *Verouderde bedrijfspanden slopen*

Verouderde bedrijfspanden worden gesloopt om woningbouw te realiseren met in de plint ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Het betreft onder andere Harbourpark gelegen aan Nijverheidsstraat 1 en ook de locatie Nijverheidsstraat 3/3b waar de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale met de bijbehorende gebiedsaanduiding Geluidzone-industrie geldt. Woningen op deze locatie kunnen alleen gebouwd worden als er geen nieuwe betonmortelcentrale zich kan vestigen op de locatie aan de Nijverheidsstraat 3/3b. In het project Harbourpark worden 301 woningen gerealiseerd en circa 5.900 m<sup>2</sup> voor bedrijven en voorzieningen. De huidige sportschool aan de Handelskade verplaatst naar de Klipperkade.

### *Impressies Harbourpark*



*Aanzicht vanuit de Handelskade, zicht binnentuin en achterzijde Nijverheidsstraat (Bron: Mies architecten)*



*Aanzicht vanuit de Klipperstraat (Bron: Mies architecten)*

Op de locatie waar een betonmortelcentrale mogelijk is, is in het ontwikkelkader een gemengde invulling voorzien. Op dit moment worden deze plannen uitgewerkt met woningen en in de plint bedrijven en voorzieningen.

In dit bestemmingsplan wordt de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale met de bijbehorende gebiedsaanduiding Geluidzone-industrie van de verbeelding van het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening verwijderd, zodat deze woningbouwontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

Dit bestemmingsplan zal in de regels regelen dat artikel 4, lid 1 onder i en artikel 27.3 Geluidzone-industrie van het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening komt te vervallen.

Artikel 4, lid 1 onder i:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonmortelcentrale': een betonmortelcentrale behorend tot categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;

**27.3 Geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' behoren de gronden overeenkomstig artikel 53 lid 1 van de Wet geluidhinder tot de bestaande zone waarbuiten de geluidsbelasting de 50 dB(A) niet te boven mag gaan, betreffende industrieterrein 'Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V.'. Binnen deze zone blijven overeenkomstig artikel 53 lid 2 van de Wet geluidhinder de op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, gelden.

## Hoofdstuk 3

## Beleidskader

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (april 2023)

De omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant.

##### *Artikel 6.12 Bedrijven*

- 1 Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.
- 2 Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.
- 3 Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.
- 4 Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is nodig bij:
  1. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
  2. een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
  3. een geluidgezoneerd bedrijventerrein;
  4. een watergebonden bedrijventerrein.
- 5 Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de milieucategorie of milieuzone.
- 6 Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- 7 Compensatie van feitelijk gebruik en m<sup>2</sup> voor m<sup>2</sup> is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie.





Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking 1 april 2023)

bedrijventerrein  
 watergebonden bedrijventerrein

*Uitsnede kaart 20 (Bron: website Provincie Zuid-Holland). Gele contour: aanduiding betonmortelcentrale.*

### Toetsing

De provincie Zuid-Holland heeft het gebied rond de voormalige betonmortelcentrale aangeduid als watergebonden bedrijvigheid. De gemeente Rijswijk heeft feitelijk geen watergebonden bedrijvigheid meer. Het Havenkwartier is hiervoor ook niet langer geschikt.

De gronden zijn gelegen in bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 2013. Op de gronden geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'. Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten van dat bestemmingsplan onder de categorieën 1 t/m 3.2. Uitgezonderd geluidzoneringsplichtige inrichtingen en zelfstandige kantoren, tenzij in sub c t/m x anders is bepaald. Sub i. maakt mogelijk dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonmortelcentrale': een betonmortelcentrale behorend tot categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in Bijlage 1 van deze regels mogelijk wordt gemaakt.

De Staat van bedrijfsactiviteiten maakt geen watergebonden bedrijvigheid mogelijk.

2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50	R	100
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z	200	R
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2

De betonmortelcentrale kent een afstand van 300 meter voor geluid en 200 meter voor stof en gevaar tot aan een gevoelig object/woning.

61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT						
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
63	52	-	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52242	0	- stukgoederen	0	10	100	50	R	100
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30	100
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1

Er is geen watergebonden bedrijvigheid meer aanwezig in het Havenkwartier. De Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt voor vervoer over water alleen kantoren van vervoersbedrijven mogelijk. Het vervoer van producten over het water is daarmee uitgesloten. Het bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening maakt watergebonden bedrijvigheid niet mogelijk. Daarvoor

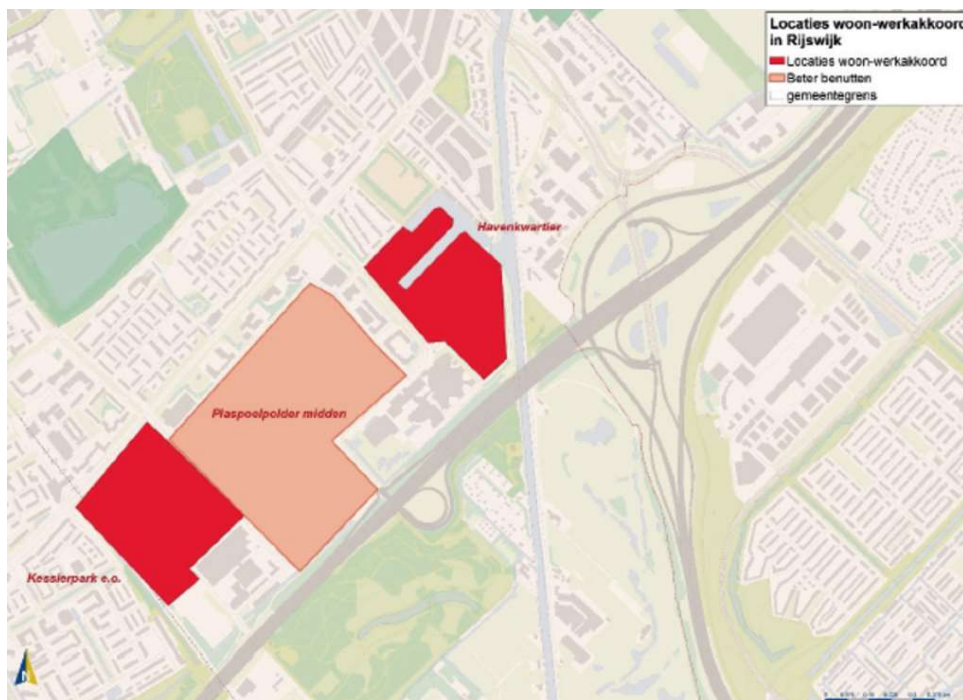
zouden ook de vervoersbedrijven zelf toegestaan moeten worden. Feitelijk betekent dit dat de aanduiding watergebonden bedrijvigheid niet langer van toepassing is op dit gebied.

#### *Compensatieregeling woon-werk akkoord*

Op basis van artikel 6.12 dient planologische compensatie plaats te vinden bij het niet langer mogelijk maken van de betonmortelcentrale. In maart 2021 is een woon-werkakkoord gesloten tussen de Gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, en de Provincie Zuid-Holland. Doel van dit akkoord is om de versnelling van de woningbouw al op korte termijn te realiseren. Daarom worden voor een aantal locaties in de betrokken gemeenten afspraken gemaakt over de wijze hoe omgegaan wordt met de bovengenoemde compensatieplicht. De locatie van de voormalige betonmortelcentrale ligt in het Havenkwartier. Het Havenkwartier Plaspoelpolder is benoemd als één van de nog vast te stellen transformatielocaties. Voor deze locaties is de ambitie extra woningbouw en compensatie voor bedrijventerreinen specifiek te onderbouwen.

Dit betekent onder andere:

- Voor de locatie Havenkwartier zijn 2.500 woningen gepland;
- Wat feitelijk aan bedrijvigheid aanwezig is, is uitgesplitst naar type bedrijvigheid en milieucategorie (wat betreft milieucategorie 3.1 en hoger) en watergebondenheid met een oppervlakte van meer dan 1 hectare.
- Peildatum is 1-1-2021.



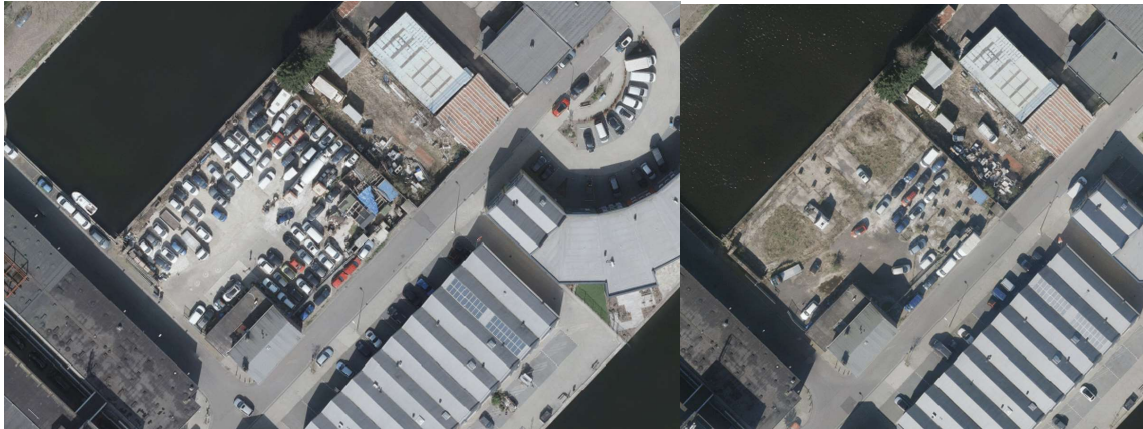
Bron: Bijlage 1 van het Bestuurlijk Woon- werkakkoord

#### *Toetsing*

Het bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening maakt een betonmortelcentrale mogelijk tot maximaal milieucategorie 4.2. De installaties van de betonmortelcentrale zijn in 2014/2015 ontmanteld. Per 1-1-2021 was de betonmortelcentrale niet meer in bedrijf en was de grond ook niet in gebruik door een bedrijf met milieucategorie 3.1 of hoger. Er is geen sprake van benodigde compensatie. Dit is ook bestendig in het bovengenoemde woon-werkakkoord.

Medio februari 2024 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rijswijk in het kader van de totale herontwikkeling van het Havenkwartier. In dit overleg is afgesproken een eerste doorkijk te geven van de te compenseren meters bedrijventerrein in het

Havenkwartier. Voor fase 1 is een compensatieplan opgesteld. Dit compensatieplan is opgenomen in bijlage 1. Voor fase 2 zal dit op een later moment plaatsvinden.



*Luchtfoto 2021 en 2020 (Bron: Geoweb gemeente Rijswijk/Eurosense)*

## 3.2 Regionaal beleid (MRDH)

### 3.2.1 Strategie bedrijventerreinen MRDH 2023-2030

De verstedelijkingsopgave in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag vraagt erom de verhouding tussen bevolkingsgroei en ruimte voor werken en ondernemen te bewaken. Een goed functionerende ruimtelijke structuur kent een duurzame balans van vraag en aanbod, biedt ruimte voor groei van bedrijven, ondersteunt clusterversterking en werkt in goede samenhang met de verstedelijkingsopgave.

Het doel van deze strategie bedrijventerreinen is om voor de periode tot en met 2030 te bepalen hoe de MRDH gemeenten zich gezamenlijk inzetten voor het versterken van de ruimtelijk economische structuur van de metropoolregio. Het fundament onder die doelstelling wordt gevormd door de volgende basisprincipes:

- Stimuleren dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek vestigt;
- Sturen op marktevenwicht: zorgen voor voldoende ruimte om te werken, te ondernemen en te innoveren.
- Behouden en doorontwikkelen van een veerkrachtig en robuust vestigingsklimaat en bijbehorende economische structuur, met sterke en toekomstbestendige bedrijfsclusters;
- Ruimte bieden aan de keten van start-ups en scale-ups;
- Oog voor de kwaliteit van de bestaande terreinen; en
- Verduurzaming van bedrijventerreinen.

*Watergebonden terreinen: beter benutten en (beperkt) aantal terreinen ontwikkelen.*

De MRDH onderschrijft het belang voor de regionale economie van watergebonden bedrijventerreinen voor een of meerdere van de volgende doelgroepen:

1. stedelijke bevoorrading.
2. bouwlogistiek.
3. circulaire economie.

#### 4. doorontwikkeling van de maritieme maakindustrie.

### Kansrijke locaties voor beter benutten ten behoeve van watergebonden bedrijven

	Gemeente	Bedrijventerrein <sup>66</sup>	Ruimtetwinst door beter benutten (ha)
Haagse Regio	Delft	Schieoevers Zuid	3,8
Linker Maasoever	Ridderkerk	Donkersloot Noord	0,8
Linker Maasoever	Rotterdam	Oostdijk	1,2
Rechter Maasoever	Capelle aan den IJssel	IJsseldijk	5
Rechter Maasoever	Rotterdam	Spaanse polder	3
Rechter Maasoever	Rotterdam	M4H	5
Rechter Maasoever	Schiedam	Wilhelminahaven	7
Rechter Maasoever	Vlaardingen	Zevenmanshaven	3,3
Rechter Maasoever	Vlaardingen	Deltaweg	3
<b>Totaal</b>			<b>32 ha</b>

#### *Gemengd stedelijk werkmilieu: opvangen door beter benutten*

Funcziemenging is een van de middelen om bedrijfsruimte te behouden in de stedelijke transformatiegebieden. Daarbij benadrukken we dat funcziemenging niet het doel is, maar een instrument om voldoende ruimte voor werken te behouden. Funcziemenging beoogt het borgen van de ruimte voor bedrijven in geval van transformatie naar wonen in combinatie met het streven naar ruimte voor werken in woningbouwprojecten.

De MRDH-gemeenten spreken af dat zij funcziemenging als volgt inzetten:

- Wel: behoud van bestaande bedrijven en/of ruimte voor werkgelegenheid bij transformatie.
- Wel: streven naar meer werkgelegenheid (milieucat. 1 en 2) in woongebieden.
- Wel: pleiten om ruimte te reserveren voor werken in nieuwe woningbouwplannen.
- Niet: woningen toevoegen op te behouden bedrijventerreinen.

#### *Transformatie*

Gemeente	Bedrijventerrein	Start transformatie (bron behoefte-aanpak)	Regionale afstemming?	Toelichting
Rijswijk	Plaspoelpolder (excl. Middengebied)	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld en opgenomen in WWA	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren (WWA Haaglanden). Middengebied van de plaspoelpolder blijft monogaam werkgebied

#### *Toetsing*

De locatie van de voormalige betonmortelcentrale is aangewezen als transformatie locatie. De locatie is niet kansrijk bevonden voor watergebonden bedrijvigheid. De locatie is een

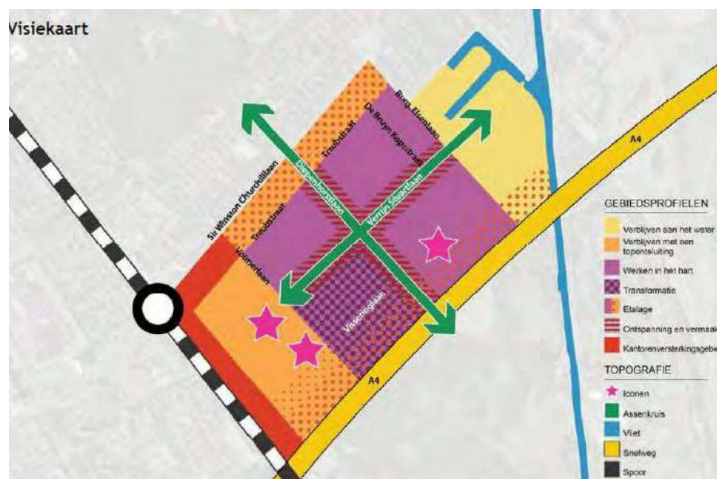


functiemengingslocatie waarbij in de toekomst woningbouw beoogd wordt met in de plint bedrijven en voorzieningen. Deze woningbouw wordt ingepast met behoud van bestaande bedrijvigheid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 + addendum

De Toekomstvisie Plaspoelpolder is op 7 februari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en duidt het Havenkwartier aan als een potentieel "aangenaam verblijfsgebied met functies als wonen, werken, horeca en maatschappelijke functies". De Toekomstvisie geeft richting om het gebied verder te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Plaspoelpolder moet zich in de toekomst ontwikkelen tot een stedelijk interactiemilieu. In een stedelijk interactiemilieu gaan werken, wonen en verblijven hand-in-hand. De ruimtelijke structuur die opgebouwd is volgens een kruis is hierbij leidend. Werken vindt hierin plaats in het hart van het gebied, terwijl in de gebieden die grenzen aan woningen een gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld wordt. Het doel is om het gebied meer integraal onderdeel uit te laten maken van de stad.



Visiekaart Plaspoelpolder

In 2019 is een addendum voor de Toekomstvisie vastgesteld. Voor het Havenkwartier is het beleid niet veranderd. Er komen op basis van het Addendum meer gebieden bij in Plaspoelpolder waar wonen mogelijk wordt, zoals Kesslerpark en omgeving, de Bordewijkzone, de Broodfabriek en omgeving en de zone Churchilllaan. Het Havenkwartier en daarna Kesslerpark/Churchilllaan krijgen daarin prioriteit in tijd gezien. Bij deze ontwikkelingen wordt coördinatie opgezet in personele capaciteit, aanbod in woningen en leefbaarheid/(bouw-)verkeer.

#### Toetsing

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie beoogd voor woningbouw in het Havenkwartier in combinatie met bedrijven en voorzieningen in de plint. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

#### 3.3.2 Uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020 - 2023

Doel van de uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder is een toekomstbestendig en modern kennis- en werklandschap te realiseren, waarin werken, leren, ontspannen en wonen met elkaar samen gaan, in een dynamische, gezonde en groene omgeving. Doelstelling voor het Havenkwartier is een gemengd levendig gebied.



### *Uitvoeringsprogramma Plaspoelpolder 2020-2023*

#### *Toetsing*

Dit bestemmingsplan verwijderd de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale met de daarbij behorende geluidzone Industrie. Hierdoor is het mogelijk om woningbouw toe te voegen in het gebied en maakt dit een levendig gemengd gebied mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Uitvoeringsagenda.

#### 3.3.3 Ontwikkelkader Havenkwartier (2021)

Doel van het ontwikkelkader is de ontwikkeling van het Havenkwartier in Rijswijk tot gemengd werk- en woongebied. Hiermee kan worden voorzien in de woningbehoefte, met behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid. De bestaande bedrijvigheid (80.000 m<sup>2</sup> o.a. Harbour Village) blijft behouden of wordt vernieuwd. Er worden maximaal 2.500 woningen gerealiseerd door leegstaand of verouderd vastgoed te slopen of te transformeren. De bestaande oppervlakte aan kantoren (40.000 m<sup>2</sup>) komt te vervallen. Ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 20.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte mag getransformeerd worden naar voorzieningen, zoals een restaurant/café, buurtsupermarkt en medische voorzieningen. Het water en de kades worden heringericht tot stadshaven en waterpleinen.

De functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor de beoogde gemengde invulling volgen uit het ontwikkelkader inclusief het ruimtelijk kader.

#### *Toetsing*

Binnen het Havenkwartier zijn woningen, bedrijven en voorzieningen gewenst. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, door het verwijderen van de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein- betonmortelcentrale met de daarbij behorende geluidzone-Industrie. Daardoor kan voldaan worden aan de invulling als gemengd werk-woongebied waar het ontwikkelkader zich op richt. Hiermee is het in lijn met het vastgestelde ontwikkelkader.

#### 3.3.4 Economische strategie Rijswijk (2021)

De gunstige ligging en goede bereikbaarheid onderscheidt Rijswijk van veel andere plaatsen. Door deze eigenschappen beter te benutten, wil de gemeente ervoor zorgen dat in 2030 de

werkgelegenheid in de gemeente stabiel, sterker geworteld en diverser is dan ooit. Dat zorgt er mede voor dat Rijswijk dan een duidelijke, onderscheidende positie in de regio heeft.

Er zijn vier hoofdlijnen voor de strategie:

1. Sterke netwerken.
2. Sterke gebieden.
3. Innoveren en verduurzamen.
4. Rijswijk sterker profileren.

Vanwege flexibilisering van de economie (andere werkvormen, mengvormen van detailhandel, horeca en internetwinkels etc.) is het belangrijk om in te zetten op sterke gebieden. Zo zijn er in de Rijswijkse werk- en winkelgebieden een aantal substantiële (en niet makkelijk op te lossen) opgaven rond o.a. leegstand en verduurzaming. Er is veel vraag naar ruimte voor werken in de regio, maar de Plaspoelpolder weet daar nog niet van te profiteren.

#### *Ruimtedruk en behoefte aan informele milieus en functiemenging*

Internationaal, maar zeker ook in de provincie Zuid-Holland, is er sprake van een 'trek naar de stad'. Dit leidt tot een toenemende ruimtedruk in steden en een forse woningbouwopgave, die wordt versterkt door demografische trends (ouderen wonen langer thuis, toename alleenstaanden).

In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten in stadscentra of in woonwijken, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties vertaalt zich dit in een vraag naar meer functiemenging, bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken en extra voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, fitness etc.).

Er is steeds meer sprake van meervoudig ruimtegebruik of dubbel grondgebruik. Omdat ruimte steeds schaarser wordt en er steeds meer belang wordt gehecht aan de kwaliteit van die ruimte, vormt dubbel grondgebruik een mooie oplossing.

#### *Toetsing*

Met dit bestemmingsplan wordt ingezet op behoud van werkgelegenheid en de transformatie naar een gemengd levendig gebied door wonen als functie mogelijk te maken. Meervoudig grondgebruik past binnen het ontwikkelkader Havenkwartier en de Economische strategie.

### 3.3.5 Stadsvisie Rijswijk 2030

In de stadvisie zijn de ambities voor Rijswijk beschreven, waarbij drie gebieden zijn onderscheiden waarbinnen de verschillende, toekomstige vraagstukken het best kunnen worden ondergebracht: de pijlers sociaal, ruimtelijk en economisch.

In de Stadsvisie zijn als keuzes opgenomen:

- het transformeren van leegstaande bedrijven en kantoorpanden naar woningen;
- de Plaspoelpolder krijgt meer woon- en andere functies;
- groen en water worden op meer creatieve manieren geïntegreerd in stedelijke gebieden.



### *Toetsing*

Door het verwijderen van de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein- betonmortelcentrale en de daarbij behorende geluidzone-Industrie wordt transformatie en sloop-nieuwbouw naar een gemengd gebied mogelijk. Het verwijderen van de aanduidingen is vooral noodzakelijk om de functie wonen mogelijk te maken. Binnen het Havenkwartier komen werken en wonen samen. Hiermee wordt voldaan aan de stadsvisie Rijswijk 2030. Bovendien zorgt de gemengde invulling ervoor dat de kop van het beoogde Havenplein/kades wordt vormgegeven. Dit draagt bij aan een nieuwe creatieve invulling van dit water, waarbij meer nadruk op verblijfskwaliteit wordt gelegd. Bovendien wordt ruimte gecreëerd om groen en water beter te integreren in een toekomstig beoogd woningbouwontwerp.

## Hoofdstuk 4

## Juridische regeling

### 4.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan leidt er toe dat woningbouw binnen 200 meter van de voormalige betonmortelcentrale planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Voor de individuele ontwikkelingen binnen het Havenkwartier zijn zelfstandige bestemmingsplannen, met een volledige set regels, opgesteld of wordt afgeweken van het Omgevingsplan van de gemeente Rijswijk. Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 2013. Een reparatie om de beoogde functiemenging naar een levendig werk-woongebied uit het Ontwikkelkader volledig te kunnen realiseren. Het maakt het mogelijk een deel van de beoogde woningbouw te realiseren. In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling uitgelegd.

### 4.2 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

1. inleidende regels (hoofdstuk 1);
2. bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
3. algemene regels (hoofdstuk 3);
4. overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

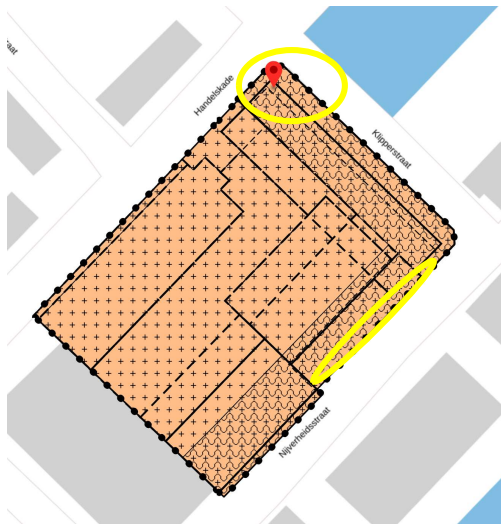
Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemming.

Het bestemmingsplan is er op gericht om de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale en de daarbij behorende Gebiedsaanduiding Geluidzone-industrie van de verbeelding van bestemmingsplan Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening te verwijderen. Er is op de gronden van dit bestemmingsplan sinds 2015 geen betonmortelcentrale aanwezig. Echter is het nog steeds mogelijk een nieuwe betonmortelcentrale te vestigen. Dit is niet wenselijk, omdat een nieuwe betonmortelcentrale een belemmering vormt voor de woningbouw binnen 200 meter van de grens van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale”. Verwijdering van de aanduidingen is noodzakelijk, zodat er in de toekomst woningen toegevoegd kunnen worden aan het gemengd werk-woongebied.

De regels van het bestemmingsplan zijn daardoor eenvoudig. De regels uit bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening worden in principe overgenomen. Dit bestemmingsplan noemen we het Moederplan. Uitzondering daarop zijn de regels die betrekking hebben op de mogelijke realisatie van een betonmortelcentrale tot en met maximaal categorie 4.2. Deze regels komen te vervallen.

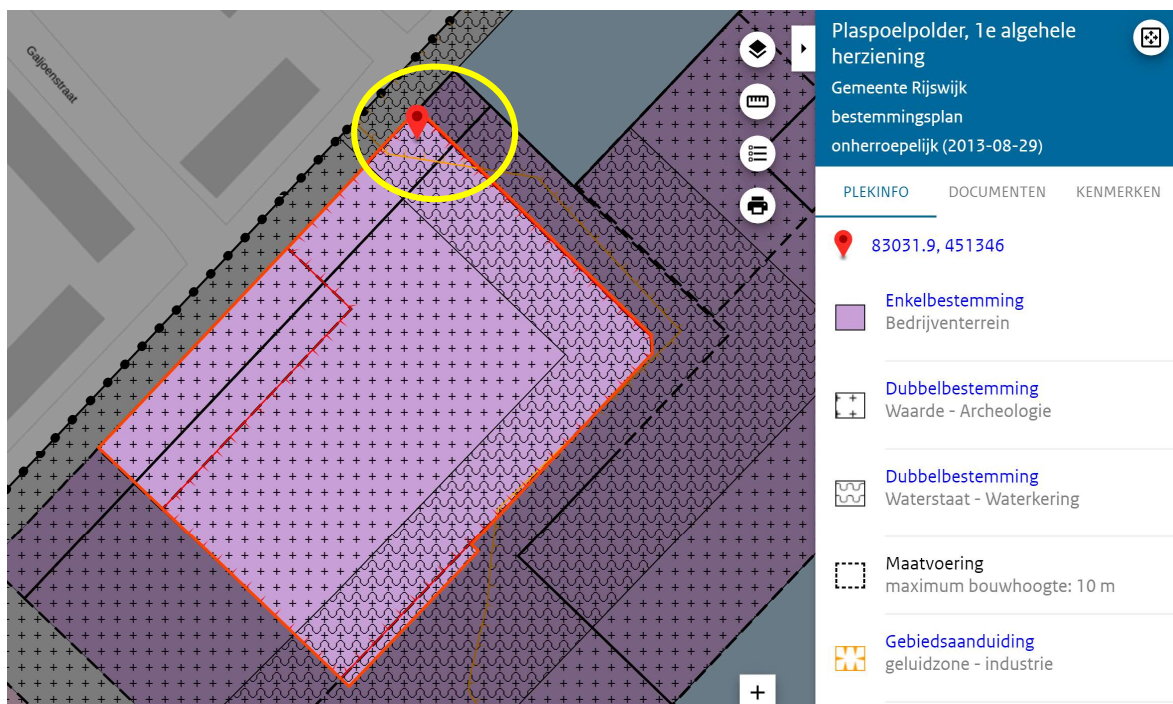
#### *Relatie bestemmingsplan Harbourpark*

Een klein deel van de Geluidzone-industrie loopt over het plangebied van bestemmingsplan Harbourpark. Binnen het bestemmingsplan Harbourpark is de Geluidzone-industrie al verwijderd. Dit bestemmingsplan Plaspoelpolder 3<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening regelt de verwijdering van de gebiedsaanduiding Geluidzone-industrie. De onderliggende Gemengde bestemming, met bijbehorende aanduidingen en dubbelbestemmingen van bestemmingsplan Harbourpark blijven ongewijzigd van kracht. Voor dit deel is Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening niet van toepassing, maar bestemmingsplan Harbourpark. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan Plaspoelpolder 3<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening ziet u voor dit deel de bestemming Gemengd en de geldende dubbelbestemmingen en aanduidingen van bestemmingsplan Harbourpark. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van bestemmingsplan Harbourpark gelden voor dit gedeelte.



Bron: ruimtelijke plannen. Verbeelding bestemmingsplan Harbourpark.

Binnen de gele lijnen ligt de Geluidzone-industrie, waarbinnen bestemmingsplan Harbourpark van kracht is. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan Plaspoelpolder 3<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening



Bron: ruimtelijkeplannen. Verbeelding van Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening.

Binnen de gele cirkel ligt een gedeelte van de Geluidzone-industrie. De oranje lijn geeft de begrenzing van de Geluidzone-industrie weer gekoppeld aan de voormalige betonmortelcentrale. Op de verbeelding van bestemmingsplan Harbourpark is deze Geluidzone-industrie niet ingetekend. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Harbourpark heeft de gemeenteraad besloten de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein- betonmortelcentrale en de daaraan gekoppelde gebiedsaanduiding Geluidzone-industrie te verwijderen van de verbeelding. Dit is al doorgevoerd op de verbeelding van bestemmingsplan Harbourpark. Dit bestemmingsplan Plaspoelpolder, 2<sup>e</sup>

gedeeltelijke herziening is een uitwerking van dat raadbesluit en is nodig om deze aanduidingen daadwerkelijk te verwijderen uit het Moederplan Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening.

#### 4.2.1 Inleidende regels

De regels van een bestemmingsplan beginnen met Inleidende regels. Dit betreft een verklaring van de begrippen en een uitleg van de wijze van meten. Deze blijven gelijk aan de regels uit Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening met uitzondering van het begrip 1.1 Plan.

##### *Artikel 1: begripsbepaling*

Het begrip 1.1 plan komt in dit onderhavige bestemmingsplan te luiden: het bestemmingsplan Plaspoelpolder, 3<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpPPP3eherziening-VA01 van de gemeente Rijswijk.

Het begrip Moederplan wordt toegevoegd. Het moederplan is het bestemmingsplan waarin de geldende regels zijn vastgelegd, die ook gelden voor bestemmingsplan Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening. Het moederplan is Plaspoelpolder 1<sup>e</sup> algehele herziening met planidentificatiecode NL.IMRO.0603.bpplaspoelpolder-OH01.

#### 4.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels geven aan welke bouw- en gebruiksmogelijkheden in een gebied gelden. Binnen dit bestemmingsplan val je voor deze regels terug op het Moederplan Plaspoelpolder, 1e algehele herzieningen met uitzondering van artikel 4, lid 1 onder i. De aanduiding van de specifieke vorm van bedrijventerrein- betonmortelcentrale waarbij een betonmortelcentrale tot en met categorie 4.2 mogelijk is, is vervallen.

##### *Artikel 2: Van toepassing verklaring*

Bij de "van toepassing verklaring" wordt aangegeven dat de regels van het Moederplan, zijnde bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening van toepassing" zijn, met uitzondering van:

1. artikel 4 Bedrijventerrein, lid 1 onder i;
2. artikel 27.3 Geluidzone Industrie.

Artikel 4, lid 1 onder i.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonmortelcentrale': een betonmortelcentrale behorend tot categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels; **Vervallen**

27.3 Geluidzone – industrie: Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' behoren de gronden overeenkomstig artikel 53 lid 1 van de Wet geluidhinder tot de bestaande zone waarbuiten de geluidsbelasting de 50 dB(A) niet te boven mag gaan, betreffende industrieterrein 'Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V.'. Binnen deze zone blijven overeenkomstig artikel 53 lid 2 van de Wet geluidhinder de op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, gelden. **Vervallen**

#### 4.2.3 Algemene regels

De algemene regels geven algemeen geldende voorwaarden aan. Binnen dit bestemmingsplan gelden de regels van het Moederplan Plaspoelpolder, 1e algehele herzieningen. Bij artikel 2 is geregeld dat artikel 27, lid 3 de gebiedsaanduiding geluidzone -industrie vervalt.

#### 4.2.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik, dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de

opgenomen regeling. Dit is toegestaan onder de voorwaarde dat dit bouwwerk of gebruik al aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of wanneer het gebouwd kan worden door middel van een omgevingsvergunning.

#### *Artikel 3 overgangsregels*

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro) zijn standaardbepalingen opgenomen voor de formulering van het overgangsrecht voor bouwen en gebruik. Deze wettelijk vastgelegde tekst is overgenomen in artikel 3 van de regels van dit bestemmingsplan.

De betonmortelcentrale was aanwezig bij vaststelling van bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1<sup>e</sup> algehele herziening. Sinds 2015 zijn de installaties van de betonmortelcentrale ontmanteld en is de betonmortelcentrale niet meer in gebruik. Met dit bestemmingsplan wordt het opnieuw oprichten van een betonmortelcentrale onmogelijk gemaakt. Het opnieuw oprichten van een betonmortelcentrale valt daarmee niet meer onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht heeft betrekking op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk en het continueren of hervatten van het gebruik. Hervatten van het gebruik mag binnen 2 jaar van beëindiging. De betonmortelcentrale is sinds 2015 gesloten.

#### *Artikel 4 Slotregel*

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam wordt het bestemmingsplan aangehaald. Dit betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan heeft de citeertitel:

Bestemmingsplan Plaspoelpolder 3<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

#### *Kostenverhaal*

Indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.21 Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. Hier kan van worden afgezien als de kostenverhaal anderszins verzekerd zijn. Dit kan via een anterieure overeenkomst af te sluiten met de eigenaar van de ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een bouwplan. Het gaat om het verwijderen van de aanduidingen specifieke vorm van bedrijventerrein- betonmortelcentrale in combinatie met de gebiedsaanduiding Geluidzone-industrie. Deze aanduidingen dienen verwijderd te worden om woningbouwontwikkeling in de omgeving en op het perceel zelf mogelijk te kunnen maken.

Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen of de kosten anderszins te verzekeren. Als er sprake is van een bouwplan op een locatie wordt daarvoor een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

Er is geen sprake van kosten gerelateerd aan het verwijderen van de aanduidingen. De eigenaar van het perceel waarop de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein- betonmortelcentrale gelegen is heeft baat bij het verwijderen van deze aanduiding. Dit perceel betreft een beoogde woningbouwlocatie. De aanduidingen belemmeren mogelijke woningbouw.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *5.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro*

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan het Hoogheemraadschap Delfland en de Provincie Zuid-Holland. In deze paragraaf zijn de vooroverlegreacties samengevat en van beantwoording voorzien.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft geen opmerkingen op het plan. Er worden geen waterbelangen geschaad door dit plan. Bij een toekomstige woningbouwontwikkeling wordt het Hoogheemraadschap graag betrokken in verband met bebouwingmogelijkheden in relatie tot de legger (beschermingszone/waterstaatswerken).

#### *5.2.2 Ter inzagelegging*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Plaspoelpolder 2<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening' heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken met ingang van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen bij de Publieksbalie van het Huis van de Stad aan de Generaal Spoorlaan 2 en de digitale GML-versie van het plan stond op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Nieuwsblad Rijswijk, op de website en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

In totaal is er één zienswijze in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van ter inzagelegging en is derhalve ontvankelijk. In verband met de

bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens van de privépersonen niet vermeld. De zienswijze is opgenomen in de Nota van Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Plaspoelpolder, 2<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening en voorzien van een reactie. De Nota van Zienswijze is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### *5.2.3 Ambtshalve wijziging*

De naam van het plan is gewijzigd. Er is reeds een plan met de naam 'Plaspoelpolder 2<sup>e</sup> herziening'. Weliswaar heet het onderhavige plan 'Plaspoelpolder 2<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening', doch deze benaming lijkt te veel op het reeds bestaande plan. Om verwarring in de toekomst te voorkomen heeft het plan de naam 'Plaspoelpolder 3<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening' meegekregen.