

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 24.058073
inlichtingen bij R. Kolfers
doorkiesnummer (070) 326 11 10

ARCHIEFEXEMPLAAR

AKKOORD			
MANAGER	DOMEIN MAN.	DIR	Portef. Houder

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE

**Ruimtelijke Ontwikkelingen**

Ruimte

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Zienswijze Herziening Omgevingsbeleid 2024

datum 18 juni 2024
bijlage(n) 2

Geacht college,

Op 14 mei 2024 heeft u de 'Herziening Omgevingsbeleid 2024' ter inzage gelegd. De herziening betreft een wijziging van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, het Omgevingsprogramma Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Wij onderschrijven de doelen van de Provincie achter de herziening. Juist daarom doen wij graag enkele suggesties om gezamenlijk te komen tot een geslaagde uitvoering. Met deze brief maken wij daarom graag gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Onze zienswijze ten aanzien van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en het Omgevingsprogramma Zuid-Holland heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- Niet te transformeren bedrijventerreinen
- Uitbreidingslocaties
- Versterking woon- en werkomgeving

Onze zienswijze ten aanzien van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- Niet te transformeren bedrijventerreinen
- Aanduiding watergebonden bedrijventerrein Havenkwartier

Zienswijze Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsprogramma Zuid-Holland**Niet te transformeren bedrijventerreinen**

De rigide bescherming van milieucategorie 3.1 en hoger op werklocaties houdt geen rekening met de diverse profielen, liggingen, feitelijk gebruik en kwaliteiten van bedrijventerreinen. De maatregel belemmert herontwikkeling van stedelijke bedrijventerreinen terwijl deze locaties juist geschikt zijn voor een mix van werken en wonen, wat banen in de directe omgeving creëert. Dit lichten wij verder toe in onze zienswijze op de omgevingsverordening.

Uw streven om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten, door bedrijven met een lage milieubelasting te verplaatsen, vraagt om schuifruimte. Deze ruimte ontbreekt doordat geen nieuwe uitbreidingslocaties worden aangewezen. Hoewel we de bescherming van het buitengebied ondersteunen, vragen wij om een meer uitgewerkte aanpak. Hierbij moet explicieter worden ingegaan op de identiteit en ligging van bedrijventerreinen, welke ruimtebehoefte waar gefaciliteerd kan worden, welke ruimtebehoefte niet, en de gevolgen hiervan voor specifieke sectoren.

Uitbreidingslocaties

Uw Omgevingsvisie richt zich op het beschermen van open ruimtes en het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Het is echter nog onduidelijk hoe dit de opgaven van klimaatadaptatie, energietransitie en de circulaire economie beïnvloedt. Deze opgaven vragen extra ruimte, mogelijk ook buiten de stad.

Het is daarom belangrijk om de ruimtebehoefte van verschillende sectoren concreet in kaart te brengen. Zo kunnen beter onderbouwde keuzes gemaakt worden over welke functies en sectoren ruimte krijgen binnen de provincie en welke niet binnen Zuid-Holland kunnen worden gerealiseerd. De focus op woningbouw zet de economische functie onder druk. Ondernemen en werk zijn echter cruciaal voor de economie. Stedelijke gebieden en stedelijke bedrijventerreinen zijn bij uitstek geschikt voor herontwikkeling met gemengde functies van wonen en werken in tegenstelling tot de meer afgelegen traditionele bedrijventerreinen die beschermd moeten worden. Dit creëert banen dichtbij huis en verkleint de afstand tussen wonen en werken.

Versterking woon- en werkomgeving

Opwaardering bestaande stations Oude Lijn

U pleit in uw omgevingsvisie voor versterking van het openbaar vervoer (OV). We vragen daarbij expliciet aandacht voor de bestaande stations langs de Oude Lijn. Deze route vormt de ruggengraat van ons provinciale OV-systeem. Als onderdeel van de MIRT-verkenning Oude Lijn wordt momenteel onderzocht of het OV langs deze route kan worden versterkt. Daarbij worden ook bestaande stations aangepakt, maar niet allemaal. Wij vragen u ook te streven naar de opwaardering van de overige bestaande stations, zoals station Rijswijk, en stationsomgevingen die bijdragen aan de versterking van de woon- en werkgebieden.

Prinses Beatrixlaan

De Prinses Beatrixlaan in Rijswijk vormt een serieuze uitdaging in uw streven naar een versterkte woon- en werkomgeving en een leefbaardere provincie. Deze verkeersader, die momenteel te druk is, heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid, bereikbaarheid en het verblijf in de omgeving. Met de groeiende verstedelijking zal de situatie alleen maar verslechteren. Daarom verzoeken wij dringend om ook de Prinses Beatrixlaan op te nemen in het Programma Zuid-Hollandse Infrastructuur.

Zienswijze Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Niet te transformeren bedrijventerreinen

Wij steunen de doelen achter de door u voorgestelde wijzigingen. De ruimte in Zuid-Holland is schaars. We moeten zuinig om gaan met ons buitengebied. Tegelijkertijd is de vraag naar woningen hoog en staat de ruimte voor bedrijven en arbeidsplaatsen onder druk. We hebben in Rijswijk ook gebieden aangewezen met een hogere potentiële milieubelasting waar mengen met wonen wordt uitgesloten, zoals het middengebied van de Plaspoelpolder (bijlage I).

Naast het beschermen van deze gebieden, onderzoeken we hoe we deze gebieden beter kunnen benutten, bijvoorbeeld door onbebouwde ruimtes te benutten en door 'scheefwerken' (bedrijven met een lage milieubelasting die een plek bezet houden waar een hoge milieubelasting mogelijk is) te verminderen. Uit onderzoek op bedrijventerreinen blijkt dat ruimte beter kan worden benut, maar we moeten ons hier niet 'te rijk' rekenen. Daarbij vraagt verzilvering van deze kansen een lange adem.

Tegelijkertijd hebben we gebieden aangewezen waar werken en wonen wél is toegestaan. Dit zijn de oost- en westzijde van de Plaspoelpolder. Deze keuze heeft verschillende redenen.

- In deze gebieden bevinden zich verouderde leegstaande kantoren die niet meer aan de eisen van huurders voldoen. De gebieden zijn dan ook in regioverband opgenomen in de planlijst met overtollig kantorenvastgoed. Rijswijk draagt in regioverband bij aan reductie van verouderd kantorenaanbod.
- Deze gebieden liggen aan de rand van de Plaspoelpolder in stedelijk gebied. Transformatie is mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van de werkomgeving en bedrijven met een hogere milieucategorie in het middengebied van de Plaspoelpolder.

- De westzijde van de Plaspoelpolder bevindt zich nabij Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), en op loopafstand van station Rijswijk. Ook de oostzijde is goed bereikbaar met OV. Het bevorderen van meervoudig grondgebruik en aantrekkelijke verblijfskwaliteit met zowel arbeidsplaatsen, als woningen met optimaal van het openbaar vervoer en bijdragen aan de sociale cohesie en regionale agglomeratiekracht zijn belangrijke doelen voor dit gebied.

Deze koers is al in 2019 vastgelegd door Rijswijk, met steun van de MRDH en de provincie. Deze koers sluit aan bij de beleidsdoelen van de provincie, het rijk en de regio gelet op documenten als het Ruimtelijke Voorstel, het Ontwikkelperspectief NOVEX, Strategie (toekomstbestendige) werklocaties 2023-2030 MRDH én de nu ter inzage liggende Provinciale Omgevingsvisie. Wij zijn al geruime tijd bezig met de uitvoering en transformatieontwikkeling van het Havenkwartier en Kesslerpark. Wij hebben hierover met u ook afspraken gemaakt in het Woonwerkakkoord. We willen de koers voortzetten voor de aanpalende, nog niet gemengde delen van deze woon-werkgebieden.

Echter, we constateren dat de doelen uit de Provinciale Omgevingsvisie nu te rigide worden vertaald naar regels in de Omgevingsverordening, wat het voortzetten van deze koers en uitvoering van onze gezamenlijke ambities op het gebied van woningbouw en functiemenging belemmert. Dit dreigt concreet te gebeuren bij de locatie Broodfabriek, waar de bouw van 1.000 tot 1.500 woningen met bedrijfsruimte, complementair aan de ontwikkeling van Campus At the Park, wordt bemoeilijkt c.q. potentieel onmogelijk wordt gemaakt.

Dit terwijl we juist rondom het Rijswijk Centre for Sustainable (Geo)Energy een innovatie-systeem creëren en het regionale vestigingsklimaat voor startups en innovatieve bedrijven willen versterken. Uw maatregelen zijn te generiek en remmen gewenste doorontwikkeling, met averechtse effecten. De locatie van De Broodfabriek wordt al decennia niet gebruikt door bedrijven met een hoge milieucategorie en is ruimtelijk gezien ook niet geschikt voor dergelijke activiteiten.

Wij maken graag onze zienswijze op de Omgevingsverordening verder concreet aan de hand van de volgende punten:

1. De regels zijn te generiek, éézijdig (niet integraal) en contraproductief t.o.v. andere doelen
2. De regels gaan uit van een papieren werkelijkheid
3. Een ontheffingsmogelijkheid ontbreekt

1. De regels zijn te generiek, éézijdig (niet integraal) en contraproductief t.o.v. andere doelen.

In de verordening staat dat gedeeltelijke functiewijzigingen alleen zijn toegestaan op bedrijventerreinen met geluid- en geurruimtezone 1 of milieucategorie 1 en 2. Voor terreinen met hogere milieucategorieën is dit slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk, zoals bij openbare veiligheid, gezondheid, energietransitie en infrastructuur. Deze regelgeving houdt geen rekening met feitelijk gebruik, ligging en lokaal beleid, noch met regionale strategieën. Ons eigen beleid en de Bedrijventerreinenstrategie van de MRDH, welke zijn aanvaard door de Provincie, worden genegeerd, terwijl in de vorige verordening juist afspraken zijn gemaakt die hier wel rekening mee hielden.

Het Ruimtelijk Voorstel en het Ontwikkelperspectief NOVEX stellen kwaliteit boven kwantiteit en beschermen open ruimtes rondom steden en dorpen, maar bieden geen concrete oplossingen voor de ruimtebehoefte van de economische sector. Dit beviest effectief de huidige bedrijventerreinen, wat een rem zet op economische ontwikkeling. Daarnaast missen we, zolang we dit te generieke beleid niet nuanceren, een kans om de woningnood aan te pakken met de transformatie van stedelijke bedrijventerreinen. Zeker op de bedrijvenlocaties die ruimtelijk gezien al in stedelijk gebied liggen met een aantrekkelijk HOV knooppunt, is dit een gemiste kans.

Ons advies (advies 1):

Geef de ruimte aan de MRDH en gemeenten om gebiedsgerichte oplossingen te vinden. Behoud de mogelijkheid voor regionale visies en maatwerkafspraken, zoals goedgekeurd door de provincie. Dit biedt provinciale controle en ruimte voor oplossingen op maat, zonder economische ontwikkeling te belemmeren.

2. De regels gaan uit van een papieren werkelijkheid.

Met de regels uit de verordening lijkt het alsof milieuruimte voor bedrijven hoger dan geluid- en geurruimtezone 1 of milieucategorie 1 en 2 wordt beschermd. Maar, zoals eerder genoemd, blijkt in de praktijk dat ruimte onderbenut zijn en blijven. Onderzoeksbureau Stec heeft eerder voor de Haagse Regio in beeld gebracht dat 65 hectare aan beschikbare milieuruimte voor milieucategorie 3.1 en hoger in de praktijk onderbenut is. Ruimte wordt bezet door bedrijven met een lagere milieubelasting. Het bevriezen van deze ruimte zal deze bedrijven niet opeens doen verdwijnen. En zelfs als ze vertrekken, staat het bestemmingsplan/Omgevingsplan toe dat opnieuw bedrijven met een lagere milieubelasting zich kunnen vestigen. Alleen bij nieuwe bedrijventerreinen geldt een minimum milieubelasting op basis van de verordening. Hoewel de regels op papier een afname van ruimte voor bedrijven met een hogere milieubelasting voorkomen, verandert er in de praktijk niets.

Ons advies (advies 2):

Kijk specifieker naar ruimtelijke ligging, feitelijk gebruik en welke beleidsdoelen bereikt moeten worden op bedrijventerreinen. Laat de gemeenten of de MRDH hiervoor een voorstel uitwerken (zie advies 1). Stel bedrijventerreinprofielen op en maak werk van beter benutten van alle terreinen. Geef ruimte voor menging op terreinen waar hogere milieubescherming niet passend is en eis geen compensatieplicht gebaseerd op een papieren werkelijkheid.

3. Een afdoende ontheffingsmogelijkheid ontbreekt

Onder de Omgevingswet is het voor de provincie onmogelijk om ontheffing te verlenen van de verordening, zelfs al zou u dat wel willen. De enige mogelijkheid hiervoor is om de ontheffingsmogelijkheid concreet op te nemen in de verordening. In artikel 7.52 zijn diverse instructieregels opgenomen ter bescherming van de milieuruimte voor bedrijven. Lid 5 tot en met 6, bieden weliswaar mogelijkheden om toch onder bepaalde voorwaarden functiemenging en gedeeltelijke functiewijzigingen toe te staan, maar deze voorwaarden zijn te beperkend. Zo wordt er geen mogelijkheid geboden om de milieucategorie van een bedrijventerreinen te verlagen om mengen met wonen mogelijk te maken.

Ons advies (advies 3):

Neem zeker een ontheffingsmogelijkheid op in de verordening voor heel artikel 7.52. Zodoende houdt u de mogelijkheid open om plannen, die u toch zou willen steunen, mogelijk te maken.

Aanduiding watergebonden bedrijventerrein Havenkwartier

In het woon-werkakkoord hebben wij met u afspraken gemaakt over de transformatie van het Havenkwartier in Rijswijk naar een gemengd woon-werkgebied. In dat akkoord is afgesproken dat de verplichting om dit gebied (deels) beschikbaar te houden als watergebonden bedrijventerrein komt te vervallen. In eerdere zienswijze hebben wij u in lijn hiermee verzocht om de aanduiding- geometrische bepaling 'watergebonden bedrijventerrein' van de desbetreffende kaart behorende bij de verordening (bijlage II) te verwijderen.

Wij hebben aangegeven dat het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1^e algehele herziening vastgesteld op 29 augustus 2013 alleen kantoren van vervoersbedrijven toestaat en een betonmortelcentrale op Nijverheidsstraat 3/3b. Het gebruik van de gronden voor watergebonden bedrijven is verder verboden.

U heeft aangegeven dat u de afspraken uit het woon-werkakkoord nakomt en dat de aanduiding verwijderd zal worden wanneer wij een nieuw bestemmingsplan vaststellen voor dit gebied. Inmiddels zijn op 23 mei 2024 voor fase I van de gebiedsontwikkeling de bestemmingsplannen Harbourpark en 2^e gedeeltelijke herziening Plaspoelpolder vastgesteld. Met het laatste plan is de mogelijkheid een nieuwe betonmortelcentrale te realiseren vervallen. Dit is nodig om transformatie naar wonen en een gemengd woon-werk gebied mogelijk te maken.

Wij verzoeken u de geometrische bepaling watergebonden bedrijven aan te passen en de aanduiding watergebonden bedrijven bij het Havenkwartier te verwijderen. Daarmee brengt u het provinciaal beleid in overeenstemming met het toegestane gebruik vastgesteld in het tijdelijk omgevingsplan Rijswijk.

Tot slot

Wij verzoeken u bovenal ruimte te bieden voor maatwerk ten aanzien van de besproken onderwerpen. Het provinciaal Omgevingsbeleid wordt opgesteld in het kader van de Omgevingswet. Uitgangspunt van de Omgevingswet is het subsidiariteitsbeginsel: "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De gemeenten kunnen regels maken die toegespitst zijn op de lokale situatie en de bescherming die daar nodig is rekening houdend met de bredere regionale context. Met de voorgestelde herziening worden wij onnodig belemmerd in onze ontwikkeling. U kunt erop vertrouwen dat gemeenten voldoende bekwaam zijn om alle belangen in afdoende mate, en integraal, mee te wegen bij nieuwe ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin