

Bestuurlijk woon-werkakkoord-light

Gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, en provincie Zuid-Holland

Partijen

De provincie Zuid-Holland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerden mevrouw A.L. Koning, en mevrouw W.H. de Zoete, hiertoe gemachtigd door de commissaris van de Koning handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten hierna te noemen: “de provincie”;

Gemeente Den Haag, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer A. Mulder en mevrouw S. Bruines; gemeente Delft, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer B. Vollebregt en mevrouw K. Schrederhof; gemeente Rijswijk, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer A. van de Laar; gemeente Leidschendam-Voorburg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw A. van Eekelen en de heer F.J. Kist gemachtigd door de burgemeester op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen “gemeenten”,

Hierna samen te noemen “partijen”,

Overwegende dat:

- Partijen gezamenlijk streven naar duurzame verstedelijking waarbij een groene, gezonde en vitale leefomgeving van belang zijn. Dat betekent ook een goede balans tussen wonen en werken in de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk en een goede afstemming tussen ruimtevraag en -aanbod in de toekomst.
- Partijen zijn van mening dat vanuit de concurrentiekracht van de Zuidelijke Randstad een sterke agglomeratie met aantrekkelijke en toekomstbestendige woon- en werkmilieus van groot belang is.
- Delft, Den Haag en Rijswijk hebben reeds afspraken gemaakt in het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad om de woningbehoefte tot 2040 vooral in bestaand stedelijk gebied nabij hoogwaardig openbaar vervoer te accommoderen waarbij partijen zich er gezamenlijk voor inzetten om een fors deel van de woningbouwopgave door middel van binnenstedelijke verdichting nabij de Oude Lijn Leiden – Dordrecht en specifiek op de 13 locaties te realiseren en daartoe randvoorwaarden op orde te brengen.
- In het kader van de Woningbouwimpuls heeft het Rijk middelen beschikbaar gesteld voor de woningbouw. De provincie heeft de gemeentelijke aanvragen ondersteund voor de Binckhorst in Den Haag en Schieoevers in Delft.
- Aanvullend zijn tussen provincie en gemeente Den Haag afspraken over de mobiliteitsbehoefte gemaakt in het BO-MIRT. De provincie heeft zich gecommitteerd daarvoor planologische ruimte te bieden.
- In het kader van het convenant ‘Vertrek van Shell uit Rijswijk en de toekomstige invulling van Kessler Park’ hebben de provincie, MRDH, gemeente Den Haag, gemeente Rijswijk en Shell het standpunt geformuleerd dat een campusmilieu (werken, leren, wonen) een goede duurzame invulling is om leegstand te voorkomen en op deze wijze bij te dragen aan de aantrekkelijkheid van Plaspoelpolder op zowel lokaal, regionaal als provinciaal niveau.
- Woningbouw op de transitielocaties, veelal locaties die nu nog vrijwel uitsluitend in gebruik zijn voor bedrijfshuisvesting, vraagt ook om een oplossing zodat voldoende bedrijfsruimte beschikbaar

blijft. Dit zowel vanuit oogpunt van werkgelegenheid en welvaart als vanuit het streven mobiliteitsbewegingen te verminderen en een meer circulaire economie mogelijk te maken.

- Gelet op de druk op de woningmarkt en het tekort aan voldoende ruimte voor bedrijven in Zuid-Holland, zullen de gemeenten en de provincie in dit akkoord gezamenlijk afspraken maken over wonen én werken.
- Partijen zetten maatschappelijke opgaven centraal en realiseren zich dat er bestuurlijk zorgvuldig afgewogen en met elkaar gedragen keuzes gemaakt moeten worden gelet op de gebiedsontwikkeling waarbij zowel aandacht is voor bestaande en nog te realiseren woningbouw als voor de borging van ruimte voor werkgelegenheidsgroei op regionaal niveau in afstemming met de MRDH en met aandacht voor de ruimtelijke context en mogelijkheden binnen de regio.
- Het Klimaatakkoord, de inzet op energietransitie en circulaire economie zijn de pijlers op basis waarvan de huidige en toekomstige opgave voor bedrijfsruimte voor afval, beton en asfalt zou moeten worden gerealiseerd. Een (boven)regionale circulaire hub met voldoende overslaglocaties in het stedelijk gebied kan daar een grote bijdrage aan leveren.

Partijen komen als volgt overeen:

Artikel 1 Doel

Het woon-werkakkoord light heeft tot doel versnelling van de woningbouw al op korte termijn te realiseren. Dit doen we door concrete afspraken te maken die zorgen dat locaties beschikbaar komen. De woningbouwplannen passen bij de regionale afspraken. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat voldoende ruimte in deze regio beschikbaar blijft voor passende bedrijvigheid op de korte en lange termijn. Partijen streven er naar in 2021 gezamenlijk toe te werken naar een definitief woon-werkakkoord dat in Q4 2021 kan worden ondertekend.

Artikel 2 Locaties

Op de in dit artikel genoemde locaties beogen de gemeenten een transformatie van een werkbestemming naar een gemengde- dan wel een woonbestemming te realiseren. Dit door in dit akkoord afspraken te maken over de wijze waarop omgegaan wordt met de compensatieplicht uit de Provinciale Omgevingsverordening voor de projecten op de in dit artikel genoemde locaties.

1. De volgende locaties worden opgenomen in het woon-werkakkoord;

Reeds bestemde transformatielocaties:

- a. Haagse Asfalt Centrale Binckhorst (HAC), Den Haag,
- b. Vliethaven, Leidschendam-Voorburg;

Nog vast te stellen transformatielocaties:

Voor deze locaties geldt dat de gemeenten op korte termijn van plan zijn de (bedrijfs)bestemming te wijzigen:

- c. Schieoevers Noord (Schiehallen, Nieuwe Haven, Stationsomgeving en Slimme Centrale), Delft,
- d. Klein-Plaspoelpolder, Leidschendam-Voorburg,
- e. Kesslerpark e.o., Havengebied Plaspoelpolder, Rijswijk;

Beter benutten en eventuele uitbreidingslocaties:

Hierbij gaat het om het huidige bedrijventerrein areaal beter te benutten, door o.a. bedrijven te verplaatsen en ruimte efficiënter te gebruiken. Verder wordt er in ieder geval, maar niet uitsluitend, ook gekeken naar uitbreidinglocaties in de regio Haaglanden:

- f. Schieoevers-Zuid, Delft,

g. Westvlietweg/Vlietzone, Den Haag,
h. Plaspoelpolder-middengebied, Rijswijk.

Van de locaties onder a. tot en met h. is in bijlage 1 een geografische kaart opgenomen.

Artikel 3 Transformatielocaties; reeds bestemd

1. In het Omgevingsplan Binckhorst Den Haag, worden 5.000 woningen mogelijk gemaakt in de periode 2020-2025, waarbij 30% sociale woningbouw en 20% middelduur wordt.
2.
 - a. Voor de onder 2.1.a genoemde locatie HAC geldt dat in het vigerende Omgevingsplan Binckhorst de functies die feitelijk aanwezig zijn, specifiek bestemd zijn. Er is geborgd dat bij vertrek van bestaande bedrijven nieuwe vormen van bedrijvigheid terugkeren binnen het primaat werken. Conform de planregels uit dit Omgevingsplan dient minimaal de oppervlakte van de begane grondlaag van de huidige bedrijfsruimte terug moet komen en moet voor elke bewoner extra ook een extra arbeidsplaats worden gerealiseerd.
 - b. In dit woon-werkakkoord wordt uitgegaan van compensatie op basis van feitelijk gebruik. Dit wordt op de locatie van de HAC op de volgende manier ingevuld:
 - De provincie hanteert in dit geval een peildatum van 1/1/2021.
 - De gemeente heeft in het kader van het Verstedelijkingsakkoord met BZK en met het oog op het realiseren van voldoende woningbouw afspraken gemaakt met de eigenaar van de HAC om tot sluiting van de asfalt- en betoncentrale te komen. De asfaltcentrale is gesloten per 31/12/2020 en de betoncentrale zal sluiten per 31/12/2021. Door het verkleinen van de milieucontouren kunnen er binnen het programma van 5.000 woningen zoals opgenomen in het Omgevingsplan, 2.400 woningen per direct worden gerealiseerd op locaties die daarvoor passend en wenselijk worden geacht. BZK draagt een belangrijk van de financiële last van de sluiting op voorwaarde dat de start bouw van deze woningen aanvangt voor september 2023.
 - De productie van de asfalt- en de betoncentrales wordt overgenomen binnen de bestaande overcapaciteit van andere asfalt- c.q. betoncentrales in Nederland c.q. de regio.
 - Gelet op de omvang van de markregio voor deze activiteiten is feitelijke compensatie in dit woon-werkakkoord licht niet noodzakelijk, maar de gemeente committeert zich aan de gezamenlijke wens om de locaties genoemd onder artikel 2.1.f,g,h beter te benutten met het oog op het zekerstellen van voldoende HMC 4/5 locaties in de toekomst.
3. Voor de onder 2.1b genoemde locatie Vliethaven te Leidschendam-Voorburg geldt dat in het vastgestelde bestemmingsplan, waar de provincie een reactieve aanwijzing voor heeft gegeven, uitgegaan wordt van extra woningbouw:
 - a. Woningen:
Uitgegaan wordt van 79 extra woningen.
 - b. Bedrijventerreinen:
Vanwege leegstand en onderbenutting van het bedrijventerrein en uitgaande van feitelijk gebruik d.d. 1/1/2021 is compensatie niet verplicht gezien de combinatie van leegstand en feitelijke compensatie. De gemeente spant zich samen met partners in de regio in voor het realiseren van nieuwe - c.q. uitbreiden van bestaande, regionale werklocaties om gezamenlijk zorg te dragen voor voldoende en passende werkmilieus.

Artikel 4 Nog vast te stellen transformatielocaties en beter benutten

1. Voor de onder artikel 2.1c-e genoemde locaties is de ambitie extra woningbouw en compensatie voor bedrijventerreinen specifiek in de ontwerp bestemmingsplannen te onderbouwen (in relatie tot de te aanvaarden programma's op deze locaties) en omvat:
 - a. De woningbouwplannen voor de betreffende transformatielocatie met daarin opgenomen: het aantal woningen, het percentage sociale woningen en middeldure woningen. En indien van

toepassing het aantal geplande m2 bedrijfsruimte of percentage dat terugkomt op de transformatielocatie.

Voor de onder 2.1c genoemde locatie Schieoevers-Noord te Delft, inclusief deelgebieden Nieuwe Haven, Kabeldistrict en de stationsomgeving Delft Campus zijn er ca 4.400 nieuwe woningen in de periode 2020-2030 gepland, waarvan ca 15% sociaal en ca 20% middenhuur. Daarbij wordt er circa 35.000 m2 aan bedrijfsruimte gepland op deze locatie.

Voor de onder 2.1d locatie Klein-Plaspoelpolder te Leidschendam-Voorburg zijn er ca 630 nieuwe woningen in de periode 2020-2025 gepland. Waarvan 106 sociaal en 69 middelduur.

Voor de onder 2.1e locatie Plaspoelpolder zijn voor Havengebied circa 2.250 woningen gepland waarvan 1.000 middenhuur of betaalbare koop. Voor het Kesslerpark e.o. gaat het om 1.500 geplande woningen waarvan eveneens 1.000 voor middenhuur. Voor bedrijvigheid in het Havengebied zal in het nieuwe gemengde gebied per saldo geen bedrijvigheid verloren gaan. In de nieuwe plannen voor het Kesslerpark is 41.700m2 aan werkfuncties gepland (waarvan minimaal 1.000 kennisintensieve banen)

- b. Wat feitelijk aan bedrijvigheid aanwezig is, is uitgesplitst naar type bedrijvigheid en milieucategorie (wat betreft milieucategorie 3.1 en hoger) en watergebondenheid. Peildatum is 1-1-2021. Dit dient goed vastgelegd te worden door middel van procesafspraken om invulling te geven aan de compensatieregels.
 - c. Een beschrijving welke kansen de gemeenten voor deze locatie verzilvert; dan wel het verzilveren van kansen voor uitbreiden van de locatie conform het provinciale Omgevingsbeleid;
2. Om ook op langere termijn voor kwalitatief goede bedrijventerreinen te zorgen en de balans tussen vraag en aanbod te waarborgen wordt voor locaties onder artikel 2f. – h. een gezamenlijke aanpak opgesteld hoe en in samenwerking met welke partijen deze bedrijventerreinen beter benut kunnen worden. Bij voorkeur worden deze afspraken vervolgens opgenomen in de regionale bedrijventerreinvisie die door de MRDH opgesteld gaat worden. Daarbij wordt ook een financieringsstrategie opgesteld hoe en met welke partijen deze aanpak gefinancierd kan worden. Een circulaire bouwstoffenhub wordt als mogelijke oplossing/primaire doel meegenomen in deze aanpak.
3. Voor de optie beter benutten van bestaande bedrijventerreinen liggen op enkele locaties binnen de regio Haaglanden goede kansen. Maar ook buiten de regio lijken kansen te liggen. Deze locaties zullen zoveel mogelijk via de principes van circulariteit worden ontwikkeld. In alle gevallen wordt gezocht naar de werkelijke behoefte op basis van de behoefteraming die momenteel in ontwikkeling is in opdracht van de provincie Zuid-Holland, uitgesplitst naar het marktgebied voor specifieke bedrijvigheid.

Artikel 5 Gezamenlijk vertrekpunt/afspraken voor korte termijn

- 1. Iedere betrokken gemeente stelt een beleidslijn met betrekking tot woningbouw en ruimtelijke-economische ontwikkeling op gemeentelijke niveau op, of zorgt voor een herziening van de nu geldende beleidslijn, waarin afspraken worden vastgelegd voor voldoende ruimte voor passende bedrijvigheid milieucategorie 3 en hoger (o.a. door functiemenging, waarbij betaalbaarheid van bedrijfslocaties meegenomen wordt).
- 2. Er wordt in 2021 een provinciale behoefteraming naar bedrijventerreinen uitgevoerd. De behoefteraming wordt uitgesplitst naar het marktgebied. De behoefte aan bedrijventerreinen, waaronder ook watergebonden cat.4/5 locaties wordt voor deze regio in beeld gebracht. Tevens wordt voor watergebonden cat. 4/5 bestemde terreinen onderzocht in welke mate ook sprake is van feitelijk gebruik van deze planologische ruimte. Peildatum is 1/1/2021. De vier betrokken gemeenten zullen

deelnemen aan de klankbordgroep van deze onderzoeken. Een en ander conform artikel 8, eerste bullet van deze overeenkomst. De behoefteeraming wordt uitgewerkt in regionale bedrijventerreinenvisies.

3. Voor locaties onder artikel 2f. - h. wordt een gezamenlijke aanpak opgesteld hoe en in samenwerking met welke partijen deze bedrijventerreinen beter benut kunnen worden. Doel is om daarmee ook op langere termijn voor kwalitatief goede bedrijventerreinen te zorgen en de balans tussen vraag en aanbod te waarborgen. Bij deze aanpak worden de resultaten van de provinciale behoefteeraming meegenomen.
4. Gemeenten en Provincie zullen daarnaast een marktconsultatie uitvoeren naar een toekomstbestendige circulaire productie van asfalt en beton in de Haagse regio en naar de daarvoor in potentie beschikbare locaties.
5. De gemeenten en de Provincie zullen, bij voorkeur in samenwerking met de MRDH, opdracht geven om een financieringsstrategie op te stellen. Dit gaat voornamelijk om de HMC 4/5 locaties dan wel specifieke sectoren en bedrijfstakken gericht op de circulaire economie of andere door de regio gewenste sectoren beschikbaar te krijgen. Het verkrijgen van de beschikbaarheid van de locaties kan zowel door beter benutten als mogelijke uitbreiding van locaties.

De behoefte van marktpartijen en de ruimtelijke invulling hiervan zullen op (boven)regionaal niveau worden onderzocht. Partijen zullen hierbij ook nadrukkelijk de noodzakelijke capaciteit, gelet op de marktbehoefte vanaf 1-1-2021, van de betonindustrie betrekken.

6. De resultaten van deze bovengenoemde marktanalyse zoals beschreven in art. 5.lid 1 t/m 5 vormen de aanleiding voor de te nemen vervolgstappen.

Artikel 6 Beschikbaarheid voldoende watergebonden bedrijventerreinen

1. Indien uit de geactualiseerde provinciale behoefteeramingen (2021) blijkt dat er regionaal een tekort aan (watergebonden) bedrijventerreinen in Haaglanden is, dienen de gemeenten het aspect - watergebonden - alsnog op passende wijze te compenseren door middel van beter benutten en slim ruimtegebruik binnen de regio Haaglanden.
2. De vier gemeenten nemen hierbij de regie, stemmen af met de MRDH, brengen betrokken partijen bijeen en maken op basis van een inventarisatie inzichtelijk hoe en wanneer de watergebonden bedrijvigheid kan worden gerealiseerd.
3. In deze uitgebreide inventarisatie dienen minimaal onderstaande elementen voor de regio Haaglanden inzichtelijk gemaakt te worden:
 - (1) Kansen voor intensiveren op watergebonden kavels,
 - (2) Invullen van braakliggende watergebonden kavels,
 - (3) Omzetten van niet-watergebonden kavels naar watergebonden kavels
 - (4) Planologisch weren van niet-watergebonden activiteiten op watergebonden kavels.
4. Gemeenten zullen zich inspannen op basis van de uitkomsten en inventarisatie van art.6, lid 3, punt 1 tot en met 3 uit dit artikel. Mocht na deze inventarisatie blijken dat beter benutten en slim ruimtegebruik niet mogelijk is in de regio Haaglanden, kan afgezien worden van deze compensatieplicht. In dat geval informeren de gemeenten de provincie via een bestuurlijke brief.

Artikel 7 Relatie met bestemmingsplannen

Op de in artikel 2.1 onder c t/m d genoemde locaties is, om de beoogde functiewijzigingen mogelijk te maken, sprake van respectievelijk een nieuw bestemmingsplan of beoogde bestemmingsplanwijziging, waarbij een geldende bedrijfsbestemming getransformeerd wordt naar een andere bestemming. Voor de locaties genoemd in artikel 2.1 onder a en b is al een bestemmingsplan vastgesteld waarin een functiewijziging van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt. In dit artikel is omschreven hoe voor de verschillende locaties wordt omgegaan met de compensatieplicht uit de Omgevingsverordening van de provincie.

1. De provincie zal bij de beoordeling van de genoemde bestemmingsplannen/omgevingsplannen instemmen, op basis van de afspraken met betrekking tot woningbouw en bedrijventerreinen uit dit woon-werkakkoord light. Dit betekent dat de provinciale reactieve aanwijzing Vliethaven, Leidschendam-Voorburg wordt ingetrokken en geen aanleiding bestaat een reactieve aanwijzing in te dienen voor Binckhorst Den Haag.

Bij de provinciale beoordeling voor de nieuwe bestemmingsplannen of beoogde bestemmingsplanwijziging met betrekking tot woningbouw en bedrijventerreinen voor de locaties Schieoevers Noord, Delft; Klein-Plaspoelpolder, Leidschendam-Voorburg; Kesslerpark e.o. en het Havengebied Rijswijk worden ook de afspraken met betrekking tot woningbouw en bedrijventerreinen uit dit woon-werkakkoord light als uitgangspunt gehanteerd. Dit betekent dat er een compensatieplan moet worden opgesteld per gemeente waarin het op 1 januari 2021 feitelijk bestaande gebruik van bedrijfsruimtes met activiteiten uit milieucategorie 3.1 en hoger gecompenseerd wordt, voor zover die activiteiten op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Wat betreft de overige provinciale belangen blijven de gemeenten onverminderd gehouden aan de regels in de dan vigerende provinciale Omgevingsverordening.

2. Bij de uitwerking naar een definitief woon-werkakkoord kunnen nieuwe bedrijfslocaties aan deze bijlage worden toegevoegd, zodat ook te zijner tijd een mogelijke transformatie bij een bestemmingsplanwijziging doorgang kan vinden.

Artikel 8 Afspraken voor een definitief woon-werkakkoord

Partijen stellen binnen een redelijke termijn een onafhankelijk procesbegeleider aan, die partijen gezamenlijk financieren, om tot een definitief woon-werkakkoord te komen. Het light woon-werkakkoord dient de basis te zijn voor het definitieve woon-werkakkoord. Partijen streven ernaar om in Q4 2021 een definitief woon-werkakkoord overeen te komen. In dit definitieve woon-werkakkoord dienen minimaal de volgende elementen terug te komen:

- De provincie en gemeenten bepalen welke type bedrijvigheid we in de regio Haaglanden willen faciliteren, gelet op de ruimtelijke context, rekening houdende met bestaande ambities, visiedocumenten, de provinciale behoefteanalyse, die afgestemd worden met gemeenten/de regio, en afspraken.
- Het vastleggen van concrete maatwerkafspraken over uitbreiding woningvoorraad en beter benutten en eventueel uitbreiden van bedrijventerreinen gelet op de verwachte toekomstige behoefte op (boven)regionaal niveau.
- Het vastleggen van concrete (proces)afspraken over de woon- en werkopgaves zoals benoemd in; locaties onder artikel 2, 1f. – h. worden concrete (proces)afspraken gemaakt over de woon- en werkopgaves.
- Een voorstel over de uitwerking van de bedrijventerreinenopgave en het bijbehorende financieringsvraagstuk, waarbij een relatie wordt gelegd tussen de te leveren bijdrage en de grootte van de compensatieopgave die volgt uit de transformatieplannen van de verschillende partijen.
- Een eindtermijn van het uiteindelijke woon-werkakkoord.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. De afspraken in dit akkoord treden in werking met ingang van de dag na ondertekening door alle partijen.
2. Partijen komen overeen dat afspraken in dit akkoord niet in rechte zullen worden afgedwongen. Indien er geschillen zijn over uitvoering van deze afspraken treden partijen in overleg. De afspraken uit dit akkoord zijn bestuurlijk bindend voor zowel de zittende als de opvolgende bestuurders en lopen tot het moment dat het opvolgend woon-werkakkoord met partijen in werking is getreden.
3. Het definitieve woon-werkakkoord moet uiterlijk 1-2-2022 zijn overeengekomen. Indien er dan geen akkoord is treden partijen in overleg.

Ondertekening

Namens de provincie

.....
A.L. Koning

.....
W.H. De Zoete

Namens de gemeente Den Haag

.....
A. Mulder

.....
S. Bruines

Namens de gemeente Delft

.....
B. Vollebregt

.....
K. Schrederhof

Namens de gemeente Rijswijk

.....
A. Van de Laar

Namens de gemeente Leidschendam-Voorburg

.....
A. Van Eekelen

.....
F.J. Kist

Geografische kaart van locaties in kader woon-werkakkoord light





