



Concept addendum bij Toekomstvisie Plaspoelpolder

Gemeente Rijswijk, 07 mei 2019

Status: concept, beschikbaar voor consultatie

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Status van deze notitie	3
3. Aanleiding voor actualisatie.....	3
4. Breder context	4
5. Plaspoelpolder in de regio en in Rijswijk	4
6. Speerpunten Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017.....	6
7. Nieuwe gebiedsindeling Toekomstvisie Plaspoelpolder	6
Middengebied: Werken in het Hart	7
Westzijde: Verblijven met een topontsluiting.....	7
Oostzijde: Verblijven aan het water	8
Noordzijde: Sir Winston Churchilllaan	8
Nieuwe verblijfsvormen.....	8
8 Vervolgtraject Plaspoelpolder.....	9
8.1 Gemeentelijke ontwikkelkaders deelgebieden	9
8.2 Gemeentelijke rollen.....	10
9. Samenvatting van de wijzigingen op de Toekomstvisie Plaspoelpolder	11
Bijlage 1: Oude visiekaart.....	12
Literatuurlijst:	13

1. Inleiding

In de raadsinformatiebrief van 10 januari 2019 en het Forum Stad van 22 januari 2019 heeft het college van Rijswijk de gemeenteraad geïnformeerd over de actualisering van de Toekomstvisie Plaspoelpolder (2017). Met deze notitie wordt inzicht gegeven in de overwegingen, de uitkomsten en het vervolg van deze actualisering.

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

2. Status van deze notitie

Deze notitie zet uiteen op welke onderdelen de Toekomstvisie Plaspoelpolder wijzigt. Het is een addendum en wordt toegevoegd bij de Toekomstvisie Plaspoelpolder na de consultatie van belanghebbenden¹ en vaststelling door de gemeenteraad van Rijswijk.

3. Aanleiding voor actualisatie

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

1. Recente cijfers over vraag en aanbod op de kantorenmarkt en het bedrijfsmatig vastgoed scherpen de opgave aan.
 - a. Een kwantitatief overaanbod van de totale kantorenvorraad in Rijswijk. Er staat tot en met 2030 circa 150.000 m² te veel aan meters om in de toekomstige behoefte te voorzien.²
 - b. In het eerste kwartaal van 2019 staat 90.000 m² kantoorruimte in Plaspoelpolder leeg³. Dit is exclusief het Kesslerpark/Shell. Er is nog steeds sprake van een structureel overschot en dit vraagt om verandering.
 - c. Een minimaal tekort van 5 tot 6 hectare aan bedrijfsruimte (kwalitatief én kwantitatief) voor nieuwe maakbedrijven uit Rijswijk en de regio en voor bestaande bedrijven die willen doorgroeien (ook vanuit andere Rijswijkse werklocaties).
2. Het vertrek van Shell uit het Kesslerpark vraagt om een nieuwe invulling van het gebied (en daarmee ook het huidige gebiedsprofiel 'Verblijven met een topontsluiting'). De gewenste ontwikkeling op het Kesslerpark is een campus, maar dat past nu niet binnen de kaders van de Toekomstvisie Plaspoelpolder. De harde beperking van (ondergeschikte) woonvormen kan een campusontwikkeling bemoeilijken.
3. Er zijn nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdende inzichten. Wonen en short stay is in het grootste deel van de Plaspoelpolder nu niet toegestaan en de kantorenleegstand wordt momenteel onvoldoende opgelost. Dit terwijl er een verstedelijkingsvraag is.

¹ Op 28 mei wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd: www.rijswijk.nl/plaspoelpolder

² Het overschot is berekend op basis van ontwikkeling van de voorraad in gebruik (economische analyse) door STEC, 2018.

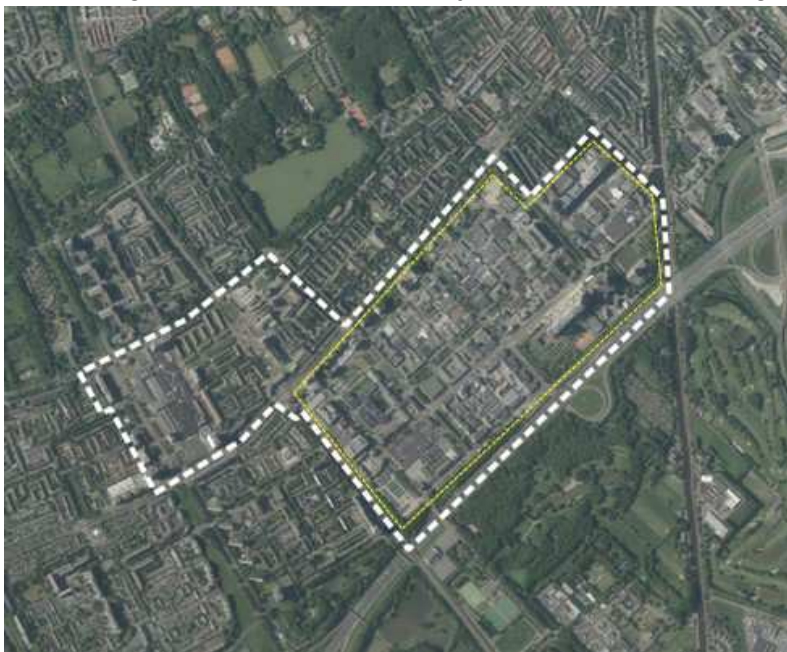
³ Aangeboden m² in Plaspoelpolder, 15 procent leegstand. Reële leegstand zal hoger zijn en ongeveer 20%.

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

4. Bredere context

De aanscherping van de Toekomstvisie Plaspoelpolder past binnen de ontwikkeling van de stadsas zoals opgenomen in de Stadsvisie⁴. In 2019 wordt verder onderzocht hoe dat gebied bij kan dragen aan de groeiende behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen. Tegelijkertijd kan die verstedelijkingsopgave benut worden voor het realiseren van een hoogwaardig woon- en werkmilieu, ook in delen van de Plaspoelpolder.

Afbeelding 1. Stadas (witte stippellijn) en Plaspoelpolder (gele stippellijn)



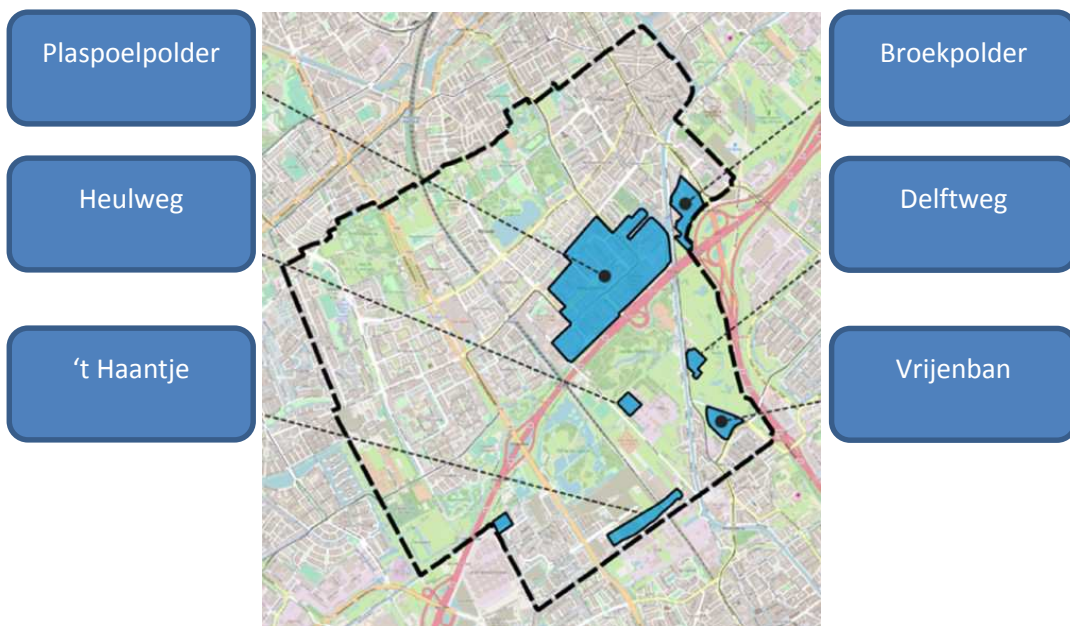
5. Plaspoelpolder in de regio en in Rijswijk

De Plaspoelpolder is met 63 hectare één van de grootste bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag⁵ en de grootste van Rijswijk, zie afbeelding 2. Het is een omvangrijk werk- en verblijfsgebied met circa 15.000 banen en waar ruim 1.000 ondernemers ruimte zien om te ondernemen, te ontwikkelen en door te groeien. Het ligt centraal in de Randstad en is redelijk tot goed bereikbaar met auto en OV. Plaspoelpolder is een volwaardig onderdeel van de stad en herbergt verschillende functies en voorzieningen. Het gebied kent echter ook een mismatch: er is een structurele hoge leegstand van kantoren, terwijl er vooral vraag is naar bedrijfsruimte, en ruimte voor andere functies, zoals extra voorzieningen en verschillende woonvormen.

⁴ De stadsas omvat het gebied In de Bogaard, Plaspoelpolder (in gebied gele stippellijn) en het stationskwartier.

⁵ Zie ook MRDH (2018), Strategie Werklocaties.

Afbeelding 2: Plaspoelpolder en andere bedrijventerreinen in Rijswijk (excl. kantoorlocaties⁶)



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

Er zijn in de Plaspoelpolder drie verschillende ecosystemen te onderscheiden:

1. Het *Kesslerpark* nabij het station met een potentie voor een campus dat een wisselwerking heeft met de omliggende kantoren. Dit werkmilieu onderscheidt zich door kennis en innovatie.
Wensbeeld is dat in dit gebied onderzoeks- en onderwijsinstellingen plus bedrijven gehuisvest zijn die onderzoek doen naar de toepassing van innovaties. Een logische richting hiervan is energie en duurzaamheid door de vestiging van het Open Innovatie Centrum Well Technology en Warmte⁷. Het kan daarmee als een vliegwiel voor de verduurzaming van de rest van het bedrijventerrein dienen.
2. Het *middengebied* als een gemengd modern terrein waar zowel bedrijfsruimte als kantoren te vinden zijn. Het biedt ruimte voor MKB tot een milieucategorie 3.2 en er is een brede mix van sectoren en activiteiten. Er is hier vooral zakelijke en ICT dienstverlening, maar ook een groot aandeel handel en industrie.
Wensbeeld is dat de eindgebruikers zoveel mogelijk matchen met de huidige milieuruimte 3.2. en hier voldoende fysieke ruimte voor is.
3. Het *havengebied* als een gemengd woon-werkmilieu, waar een aantrekkelijke mix is van verblijfsfuncties en een menging van type bedrijven.

⁶ Kantoorlocaties die niet zijn weergegeven zijn het kantorenversterkingsgebied in de Plaspoelpolder, Hoornwijk, Zuidflank en In de Bogaard.

⁷ Een samenwerking tussen TNO, Provincie Zuid-Holland, EBN, gemeente Rijswijk en ondersteund door Ministerie van Economie en Klimaat.

Wensbeeld is een levendig gemengd werkgebied, waar zowel bewoners, ondernemers en werknemers met plezier en respect naast elkaar van de ruimte gebruik maken.

6. Speerpunten Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017

De kern van de Toekomstvisie blijft hetzelfde. De zes speerpunten zijn:

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

7. Nieuwe gebiedsindeling Toekomstvisie Plaspoelpolder

Uitgaande van de zes speerpunten wordt in deze actualisatie aangegeven hoe meer functiemenging, waaronder wonen, in de verschillende delen van de Plaspoelpolder mogelijk wordt gemaakt. Dit vraagt echter wel om een aangepaste gebiedsindeling van de visiekaart⁸.

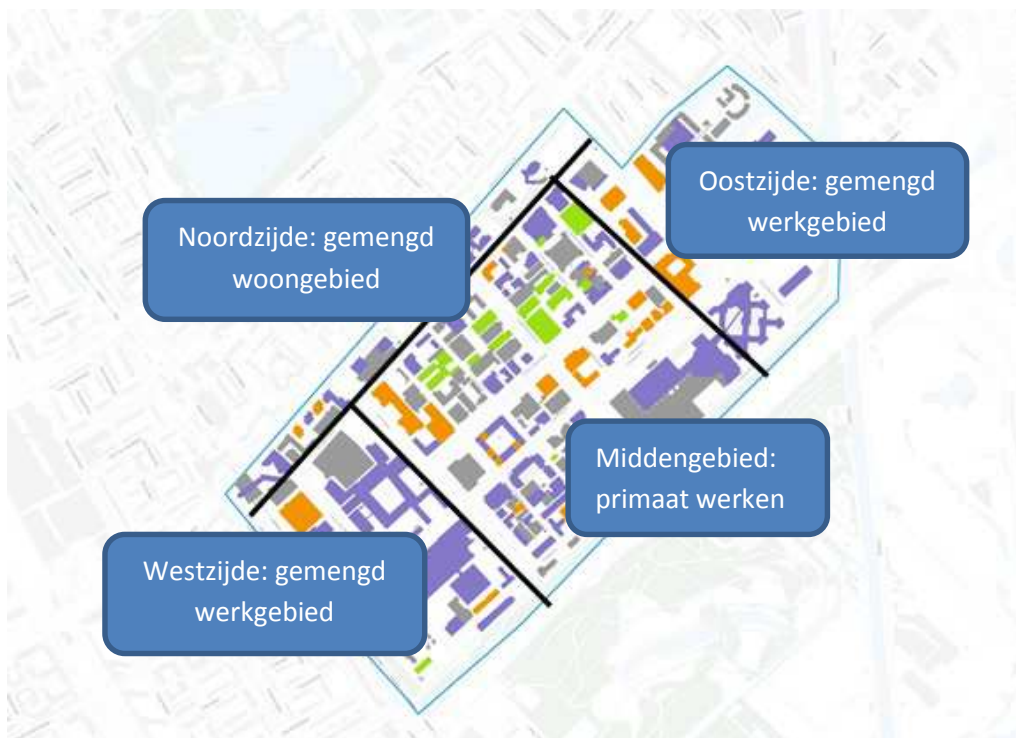
- De gebiedsprofielen 'Kantorenversterkingsgebied' en 'Verblijven met een Topontsluiting' worden samengevoegd en verruimd om meer functiemenging mogelijk te maken.
- De grens tussen de gebiedsprofielen 'Werken in het hart' en 'Verblijven aan het water' wordt verlegd van de Burgemeester Elsenlaan naar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

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

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

⁸ Zie bijlage 1 voor de Visiekaart, zoals vastgesteld in 2017.

Figuur 1: Nieuwe visiekaart: de vier gebieden in de Plaspoelpolder met hun profiel.



Middengebied: Werken in het Hart

Het middengebied van de Plaspoelpolder heeft het gebiedsprofiel 'Werken in het Hart'.

Uitgangspunten zijn ongewijzigd, wel wordt hier het gebiedsprofiel nader toegelicht:

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

Westzijde: Verblijven met een topontsluiting

De westzijde van de Plaspoelpolder is de zone met hogere verstedelijking en publieke functies. Hier vind je de kantorenstrook langs het spoor, het Kesslerpark en een concentratie van *leisure* activiteiten. Vooral dichtbij het station en Kesslerpark is kantoorgerelateerde bedrijvigheid ideaal.

Shell is niet langer een van de iconen van het gebied, maar de locatie Kesslerpark is dat zeker wel. Voor de nieuwe eigenaar ligt hier dan ook een mooie uitdaging op een kansrijke plek. Zijn initiatief neemt de icoonfunctie over. Op deze locatie wordt bij voorkeur – en

aansluitend op de verkenningen naar kansrijke mogelijkheden voor deze locatie - een campus ontwikkeld met kennis- en onderwijsinstellingen en bedrijven.

Met de huisvesting van het Open Innovatie Centrum Well Technology en Warmte is al een goede koppeling gemaakt met de energie- en technische sector, wat als katalysator kan fungeren voor andere 'nieuwe energie' ontwikkelingen. Woonconcepten en horeca die bijdragen passend en daarmee ondergeschikt zijn aan de campusontwikkeling worden toegestaan. Dit om een campus te laten slagen.

In samenhang met de campusontwikkeling op het Kesslerpark is er op termijn functiemenging op pandniveau mogelijk in de kantorenstrook langs het spoor of op andere kantoorlocaties. Functiemenging is mogelijk wanneer dit de economische en ruimtelijke structuur met de campus op het Kesslerpark versterkt of het vestigingsklimaat verbetert. Daarnaast dient functiemenging op een kantoorlocatie geen hinder te geven aan omliggende bedrijven, waaronder die gevestigd zijn op het Kesslerpark en in de huidige Broodfabriek aan de Volmerlaan. Bovendien dient er dan een mix van gebruikersgroepen per pand te zijn en geen grote concentraties van één gebruikersgroep.

Oostzijde: Verblijven aan het water

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

Wel wordt de grens tussen het gebiedsprofiel 'Verblijven aan het water' en 'Werken in het hart' verlegd: van Burgemeester Elsenlaan naar de Bruyn de Kopstraat (één zijde met de oneven nummers). Hierdoor wordt het gebied 'Werken aan het Hart' iets verkleind en het gebied 'Verblijven aan het water' vergroot. Ook hier geldt wel dat functiemenging slechts mogelijk is wanneer dit de economische en ruimtelijke structuur versterkt. Bewoning aan de Bruyn Kopstraat mag de bestaande en/of toegestane bedrijfsmatige activiteiten aan de overzijde niet belemmeren. Mengen van wonen aan de rand van het gebied betekent maatwerk met respect voor bedrijven.

Noordzijde: Sir Winston Churchilllaan

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

Nieuwe verblijfsvormen

Verblijfsvormen kunnen bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit, maar wel in de juiste opzet. Rijswijk hanteert hiervoor de volgende kaders:

- Een hotel is voor kort verblijf voor zakelijke bezoekers of toeristen tot maximaal 7 dagen. Voor deze functie is in het bestemmingsplan Plaspoelpolder en het wijzigingsplan

‘Herontwikkeling Sijthoff gebouw’ al voldoende planologische ruimte voorzien op dit moment.

- Een short stay voorziening is een verblijf van 7 dagen tot 12 maanden voor specifieke doelgroepen: expats, tijdelijke werknemers, arbeidsmigranten, studenten en urgent woningzoekenden. Dit wordt niet gezien als bestemming wonen, maar als bestemming horeca en een aparte aanduiding voor short stay. Short stay kan op kleinschalige wijze, zonder grote concentraties in één gebied, en passend bij de economische en ruimtelijke structuur op locatie.⁹
- Wonen is huisvesting met een permanente verblijfsduur. Hier geldt de planologische bestemming wonen. De woonprogrammering wordt in de ontwikkelkaders nader uitgewerkt in types, aantallen en fasering, zie hieronder ‘Vervolgtraject’. Daarbij blijft staan dat nieuwe woningen bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten niet onevenredig mogen belemmeren. Op een aantal plaatsen is wonen ongewenst omdat de milieu- en leefsituatie dat onmogelijk maken.

8 Vervolgtraject Plaspoelpolder

8.1 Gemeentelijke ontwikkelkaders deelgebieden

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

Dit gebeurt in de ontwikkelkaders wanneer het gaat om deelgebieden. Hierin wordt extra aandacht besteed aan programmering (aantallen/m² (verblijfs)functies), inrichting van de openbare ruimte/groen, bereikbaarheid (verkeer en parkeren) en duurzaamheid. In samenspraak met initiatiefnemers worden de ruimtelijk-economische uitgangspunten vastgesteld waarbinnen initiatieven kunnen worden gerealiseerd. Deze worden geformuleerd na uitvoering van relevante onderzoeken, zoals een studie naar de impact van functiemenging op mobiliteit, verkeerskundige structuur en parkeerdruk in een gebied, maar ook op bedrijfsmatige activiteiten van gevestigde/toekomstige bedrijven. In het ontwikkelkader wordt ook het beeldkwaliteitsniveau van panden (rol initiatiefnemer) meegenomen. De invulling van de visie wordt met de ontwikkelkaders goed duidelijk.

In het opstellen hiervan zal de gemeente fasering inbrengen op basis van prioritering. Dat is allereerst het ‘Verblijven aan het water’ (excl. nieuwe bijgekomen strook wat eerst behoorde tot ‘Werken in het Hart’) en het ‘Verblijven met een topontsluiting’. Naar verwachting worden beide ontwikkelkaders in 2019 aan de gemeenteraad aangeboden. Deze worden opgesteld in samenspraak met de initiatiefnemers.

Voor het middengebied nodigt de gemeente de markt nadrukkelijk uit om initiatieven te realiseren die bedrijfsmatig vastgoed in dit gebied intensificeert of verbetert. Hiervoor wordt een uitvoeringsstrategie onderzocht.

⁹ ‘Beleidsregel Toelatingsbeleid Flexwonen’ wordt naar verwachting medio 2019 door het gemeentebestuur vastgesteld. Hierin wordt geregeld onder welke voorwaarden voorzieningen moeten voldoen, maar ook de ruimtelijke spreiding en het aantal voorzieningen in de Plaspoelpolder. Bij aanvragen wordt extra aandacht besteed aan de goede intenties en reputatie van initiatiefnemers.

8.2 Gemeentelijke rollen

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

- Te allen tijden ervoor te waken dat wonen de bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten niet onevenredig belemmert. Dit wordt gedaan door het opstellen van integrale ontwikkelkaders, de hantering van het bestaande integraal afwegingskader uit Toekomstvisie Plaspoelpolder en aandacht voor bovenstaande nieuwe inzichten. Ook lijkt dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 mengbaar zijn. In categorie 3.2 kan dat onder voorwaarden. Bedrijven in 4 en 5 zijn moeilijk mengbaar.
- Tevens zal de gemeente sturen op het behouden en bij voorkeur verhogen van werkgelegenheid in het gebied. Dit kan bijvoorbeeld door aan de initiatiefnemer te eisen om functiemenging op gebouwniveau te realiseren. Denk hierbij aan het minimaal aantal gebruikte vierkante meters of het aantal arbeidsplaatsen minimaal gelijk te houden.
- De gemeente blijft terughoudend met tijdelijke initiatieven als ze niet passen binnen de hoofdlijnen uit deze visie. Een tijdelijke invulling kan op korte termijn wenselijk zijn – immers beter dan leegstand – maar kan op de langere termijn een duurzamere herontwikkeling frustreren.
- Te onderzoeken of en op welke wijze transformatie van kantoren naar wonen (laaghangend fruit) gekoppeld kan worden met vernieuwing van bedrijfsmatig vastgoed (urgent probleem). Er is bij sloop-nieuwbouw sprake van een onrendabele top om (incourante) kantoren (overaanbod) te transformeren naar bedrijfsmatig vastgoed (behoefte en noodzaak). De gemeente onderzoekt of middels een investeringsfonds c.q. financieringsconstructies een vorm van verevening kan plaatsvinden. Zo wordende juiste (financiële) prikkels aangeboden. Andere wijze is om initiatiefnemers die deze koppeling zelf maken eerder medewerking te verlenen.
- Te borgen dat de bereikbaarheid van de Plaspoelpolder van en naar de A4 goed blijft bij de transformatie van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd werkgebied, een van de speerpunten uit de Toekomstvisie Plaspoelpolder.

9. Samenvatting van de wijzigingen op de Toekomstvisie Plaspoelpolder

Dit document is een toevoeging op de huidige visie, waarbij de speerpunten en uitgangspunten gehandhaafd blijven.

De voorgestelde herziening heeft als doel om op meer locaties functiemenging, waaronder wonen, mogelijk te maken. Hier wordt vorm aan gegeven door een nieuwe gebiedsindeling van de Plaspoelpolder voor te stellen, waarbij elk gebied een eigen profiel en toegestane functies heeft (zie tabel hieronder). Naast deze inhoudelijke herziening zijn er ook aanvullingen en toelichtingen:

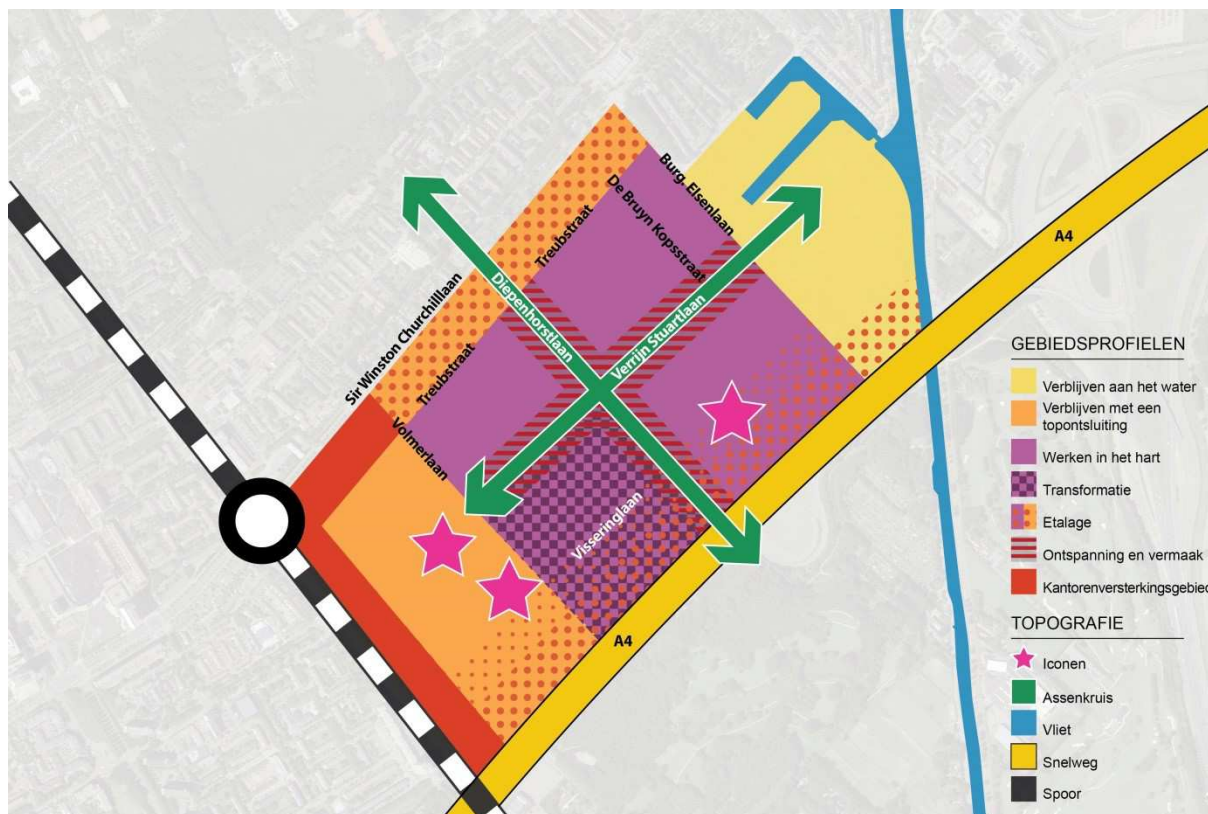
- De wens voor een campusontwikkeling op het Kesslerpark in samenhang met functiemenging op de kantorenstrook aan de overzijde;
- Een duidelijke definitie van werken, hotel, short stay en wonen.

Tabel 1: Samenvatting wijzigingen op de Toekomstvisie Plaspoelpolder

Gebied (nieuw)	Profielnamen (oud)	Profielnaam (nieuw)	Toegestane functies
Westzijde	• ‘Verblijven met topontsluiting’ • ‘Kantorenversterkingsgebied’ • ‘Etalage’ A4	Gemengd werkgebied	• Onderwijs • Bedrijven • Kantoren • Wonen, ondergeschikt (nieuw) • Short stay (nieuw)
Middengebied	• ‘Werken in het hart’ • ‘Ontspanning en vermaak’ • ‘Transformatie en vernieuwing’ • ‘Etalage’ A4	Primaat werken	• Bedrijfsmatige activiteiten • Kantoren • Horeca en leisure • Short stay (nieuw)
Oostzijde	• ‘Verblijven aan het water’ • ‘Werken in het hart’ (strook bijgetrokken) • ‘Etalage’ A4	Gemengd werkgebied	• Bedrijfsmatige activiteiten • Kantoren • Horeca en leisure • Wonen • Short stay (nieuw)
Noordzijde	• ‘Kantorenversterkingsgebied’ • ‘Etalage’ Sir. Winston Churchillaan	Gemengd woongebied	• Wonen (nieuw) • Short stay (nieuw) • Kantoren

Bijlage 1: Oude visiekaart

Afbeelding 1: oude visiekaart, zoals vastgesteld in Toekomstvisie Plaspoelpolder (p.35)



Literatuurlijst:

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

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

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

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

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