



# Toekomstvisie Plaspolder

2017 - 2027 met doorkijk tot 2040

Gemeente Rijswijk, 7 februari 2017

Status: vastgesteld door de gemeenteraad



## Documentatiepagina

Citeertitel:	Toekomstvisie Plaspoelpolder
Corsanummer:	16.122417
Datum inwerkingtreding:	Na vaststelling
Juridische grondslag:	Geen
Status:	Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2017
Product van:	Opgaventeam “Plaspoelpolder en bedrijventerreinen”, gemeente Rijswijk
Opgavemanager:	Dhr. Martijn de Ligt BBE, gemeente Rijswijk
Auteurs:	Dhr. Frank de Bruijn BBE, gemeente Rijswijk Dhr. Remko Sebastiaan van Eldik, gemeente Rijswijk Dhr. drs. Gerwin Gabry, KuiperCompagnons Mevr. Wanne Verweij BBE, KuiperCompagnons
Samenwerkingspartners:	Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR): dhr. Paul Schepman Industrieschap ‘De Plaspoelpolder’ (IPP): dhr. Joris Gerritsen ImPPPuls; mevr. Tanja Langmuur
Collages:	Dhr. Stefan Klingens Msc, KuiperCompagnons
Betrokken actoren:	Bedrijven, vastgoedeigenaren, bewoners en andere belanghebbenden van de Plaspoelpolder
Totstandkoming:	In samenwerking met de samenwerkingspartners BBR, IPP en Impppuls zijn drie externe werksessies georganiseerd (verslaglegging in bijlage 1). De input die de eerste twee sessies opleverden, is verwerkt in een conceptversie. Deze heeft van 19 februari 2016 tot en met 18 maart 2016 informeel ter inzage gelegen. De ingekomen reacties (bijlage 2) alsmede diverse ambtelijke aanvullingen en wijzigingen zijn verwerkt in de voorliggende ontwerp-Toekomstvisie, die op 31 mei 2016 door burgemeester en wethouders is vastgesteld. Deze ontwerpversie heeft van 10 juni tot en met 21 juli 2016 ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 3. Op 7 februari 2017 heeft de gemeenteraad de door het college van burgemeester en wethouders voorgestelde beantwoording van de zienswijzen vastgesteld en de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld.
Beknopte inhoud:	Voor de Plaspoelpolder is behoefte aan een richtinggevend document: een toekomstperspectief waarmee duidelijk wordt of en hoe transitie, vernieuwing en functiemenging in de Plaspoelpolder mogelijk (en noodzakelijk) is. De voorliggende Toekomstvisie geeft richting om het gebied verder te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. De vele initiatieven en ideeën die bij de gemeente binnenkomen, kunnen we daarmee op een integrale wijze toetsen. Voor de totstandkoming van het stuk hebben we vanaf het begin samengewerkt met de BBR, het IPP en Stichting ImPPPuls (voorheen Urbanisator). Bij de eind 2015 en begin

2016 gehouden werksessies hebben we veel input opgehaald. In de Toekomstvisie analyseren we het gebied en het krachtenveld waarin het zich bevindt. Dit resulteert in zes speerpunten voor de nieuwe gebiedsaanpak: (1) volwaardig onderdeel van Rijswijk, (2) sterk verblijfsklimaat, (3) werkgelegenheid en onderwijs, (4) groen en duurzaam, (5) specifieke kwaliteiten en milieus versterken en (6) benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting. Geheel in lijn met het gedachtegoed van de toekomstige Omgevingswet hebben deze speerpunten een plek gekregen in de visie voor de Plaspoelpolder. De visiekaart is opgebouwd uit gebiedsprofielen waarbinnen bepaalde (omgevings)waarden centraal staan. Bij de oost- en westzijde staat bijvoorbeeld het gebiedsprofiel ‘verblijven’ centraal en in het middengebied het gebiedsprofiel ‘werken’.



# Inhoudsopgave

De Plaspoelpolder in 2040: een toekomstvisioen.....	
1. Inleiding.....	1
1.1 Een kompas voor de Plaspoelpolder.....	1
1.2 Waarom een Toekomstvisie?.....	1
1.3 Een nadere uitwerking van de Stadsvisie.....	2
1.4 Welke rol heeft de Toekomstvisie?.....	4
1.5 De opbouw van de Toekomstvisie.....	5
2. De kracht van de Plaspoelpolder.....	6
2.1 De Plaspoelpolder in vogelvlucht.....	6
2.2 De huidige ruimtelijke hoofdstructuur.....	7
2.3 Recente ontwikkelingen.....	8
2.4 De huidige functionele structuur.....	10
3. Het krachtenveld.....	12
3.1 De huidige positie in de regio.....	12
3.2 Trends en ontwikkelingen.....	14
3.3 Uitdagingen.....	21
4. Speerpunten.....	22
4.1 Speerpunt 1: volwaardig onderdeel van Rijswijk.....	23
4.2 Speerpunt 2: sterk verblijfsklimaat.....	24
4.3 Speerpunt 3: werkgelegenheid en onderwijs.....	26
4.4 Speerpunt 4: groen en duurzaam.....	28
4.5 Speerpunt 5: specifieke kwaliteiten en milieus versterken.....	30
4.6 Speerpunt 6: benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting.....	31
5. De koers van de Plaspoelpolder.....	34
5.1 Visiekaart: deelgebieden met eigen identiteiten.....	34
5.2 De gebiedsprofielen ‘Verblijven aan het water’ en ‘Verblijven met een topontsluiting’... ..	36
5.3 Het gebiedsprofiel ‘Werken in het hart’.....	37
5.4 Het gebiedsprofiel ‘Transformatie en vernieuwing’.....	38
5.5 Het gebiedsprofiel ‘Kantorenversterkingsgebied’.....	38
5.6 De nadere aanduiding ‘Etalage’.....	38
5.7 Het gebiedsprofiel ‘Ontspanning’.....	39
6. Op weg naar uitvoering.....	41
6.1 Inleiding.....	41
6.2 Maatregelen, acties en ontwikkelingen.....	41
6.3 Welk instrumentarium?.....	42
BIJLAGEN.....	
Bijlage 1: verslaglegging van de drie sessies.....	
Bijlage 1.1.: Sessie 1: 1 oktober 2015.....	
Bijlage 1.2.:Sessie 2: 19 november 2015.....	
Bijlage 1.3.:Sessie 3: 3 maart 2016.....	
Bijlage 2: ingediende reacties op concept-Toekomstvisie.....	
Bijlage 3: Ingediende reacties op ontwerp-Toekomstvisie.....	
Bijlage 4: Milieuaspecten.....	



## *De Plaspoelpolder in 2040: een toekomstvisioen*

*Rijdend over de A4 wordt onze aandacht onmiddellijk getrokken door de afwisselende skyline van de Plaspoelpolder. We schrijven 2040. Imposante structuren torenen boven de parkachtige setting uit, met als hoogtepunt de toren van het European Patent Office. De combinatie van stadslandbouw, groene gevels en daken en volwassen bomen maakt van de Plaspoelpolder een volwaardige Rijswijkse wijk. We nemen de afslag Rijswijkse Poort en draaien de Diepenhorstlaan op. Het groene karakter wordt nog meer benadrukt door de groene overspanning, die je het gevoel geeft een bijzonder stadsdeel binnen te gaan. Deze groene entree van het gebied is niet alleen een toegangsweg, maar ook een 'ecoduct' tussen de Rijswijkse groengebieden.*

*We hebben de keus om met onze schone waterstofauto het terrein te verkennen, of die te parkeren en de zelfrijdende shuttle te pakken. We besluiten het laatste te doen, omdat we in de shuttle onder het genot van een goede espresso kunnen inpluggen op een 'audiotour' langs bedrijven, kinderopvang, cafés, het Rijswijkse werkcentrum, restaurants, trainings- en opleidingsinstituten en andere voorzieningen die de Plaspoelpolder rijk is. De markante architectuur links van ons wordt subtiel geaccentueerd door een groenstrook met levendige uitstraling. Gele toorts en teunisbloemen staan in volle bloei. We slaan rechtsaf op de Veraartlaan en passeren de Diepenhorstlaan. Lichtgevende objecten in de vorm van grote zwerfkeien en dikke bamboepalen vormen de aanloop naar het hart van dit gebied: het opgetilde plein in het midden van het assenkruis. Grappig is dat: in korte tijd is 'het assenkruis' een begrip geworden. Iedere Rijswijker weet wat ermee bedoeld wordt. Of je nu gaat naar discotheek The Axes, naar één van de restaurantjes of naar het indoor sportcentrum, je komt er altijd wel vrienden en bekenden tegen. Een art'otel en gezamenlijke voorzieningen voor de vele werkenden in dit gebied (zoals een stomerij en een communicatiewinkel) completeren het geheel. We denken aan vroeger. Nog maar enkele decennia geleden was dit een gebied waar je 's avonds en in het weekeinde werkelijk helemaal niemand tegenkwam. Nu is dit het bruisende hart van een volwaardige stadswijk.*

*Naar rechts kijkend zien we het European Patent Office in zijn volle glorie. Na twintig jaar is dit nog steeds een icoon .... maar niet het enige in de Plaspoelpolder. We horen van onze audiogids dat we dit complex kunnen bezoeken - om wat te drinken en om een kijkje te nemen in de keuken van de meest indrukwekkende patenten.*

*In de binnenbocht van de Burgemeester Elsenlaan wordt onze aandacht getrokken door de 'Pool of Innovation', een complex dat een aaneenschakeling vormt van laboratoria, opleidingscentra, proefopstellingen en experimenteer- en testlokalen. Het gaat om toegepaste innovatie ('applied science'). Hier worden uitvindingen uit de Kennis-As (Leiden-Delft), al dan niet voor de patentering aan de overkant, gereedgemaakt voor brede toepassing. Niet alleen hier, maar ook in vele andere bedrijven op de Plaspoelpolder kunnen scholieren en studenten bij erkende leerbedrijven meelopen en -werken. Achter de Pool of Innovation begint het hart van de Plaspoelpolder waar, geheel in de traditie van haar tachtigjarig bestaan, hard gewerkt wordt in middelgrote en kleine bedrijven, aan hands-on basis- tot en met de meest innovatieve producten.*

*Aan de overkant van de Burgemeester Elsenlaan vinden we het levendige stadskwartier aan de Vliethaven. Hier openbaart de Plaspoelpolder zich ten volle in zijn pluriformiteit. Een compacte mix van appartementen, stadsvilla's en luxe penthouses aan het water huisvest in de plint een bonte verzameling van gezellige uitspanningen en allerlei voorzieningen voor dagelijks gebruik. Expats wonen hier naast geboren Rijswijkers. Opvallend is het strand dat vol ligt met zwemmers en zonzanbidders. Watersportverenigingen maken gebruik van de optimale waterkwaliteit van de Vliet. De Vliethaven is ook een ontmoetingsplaats voor diverse doelgroepen, zoals jongeren, kunstenaars en individuele sportbeoefenaars. De jachthaven, vol met elektrische boten en zeiljachten, is de uitvalsbasis van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag voor het hele blauwe netwerk van Holland. Wanneer we linksaf slaan naar de Handelskade zien we het gloednieuwe Infocenter Plaspoelpolder. Hier kunnen bezoekers uit binnen- en buitenland - een bonte stoet van CEO's, studenten en kunstliefhebbers - beleven en ervaren hoe het gebied de afgelopen twintig jaar zo'n bijzondere transformatie heeft kunnen ondergaan. Ook kleine, gespecialiseerde innovatiebeurzen worden hier georganiseerd. Natuurlijk vervult het Infocenter nog steeds ook 'gewoon' haar functie als vraagbaak voor burgers en ondernemers. In het kader van de participatiesamenleving functioneert het ook als buurthuis.*

*We rijden nu op de Treubstraat, die de geleidelijke overgang markeert van een werk- naar een verblijfsklimaat, zonder dat wonen werken uitsluit en vice versa. Die bijzondere mix werd mogelijk door de invoering van de Omgevingswet. Tegelijk met de transformatie startte een uniek project: de woon-werk-energie-units in combinatie met stadslandbouw. Hierin werken en wonen mensen niet*

*alleen, maar worden ook energie en voedsel geproduceerd. De financiële baten van de energieopwekking worden onder meer ingezet om de hinderveroorzakende bedrijven te voorzien van de best beschikbare technieken. Overigens zijn alle daken in de Plaspoelpolder bedekt met zonnepanelen of met daktuinen. Dit maakt de Plaspoelpolder ook in extreme zomerhitte een aangename plek om te wonen, werken en recreëren. De opgewekte energie wordt met toepassing van de laatste technieken zonder verliezen ondergronds opgeslagen, waardoor het ook in de inmiddels zeldzame koude winters aangenaam is. Ook overvloedige regenval wordt ondergronds en in de extra gegraven watergangen (zoals langs de Treubstraat) opgeslagen. Het water wordt, net als langs het assenkruis, geflankeerd door bloemrijke bermen en volwassen bomen, met hier en daar vlonders en zitjes voor de bewoners aan de Churchillaan-Treubstraat. De hangende tuinen tot in het water springen in het oog, evenals de hoge staat van het onderhoud, dat wordt gedaan door alle vrijwilligers en community-leden van de Plaspoelpolder.*

*Juist voordat we arriveren bij het kantoor van Shell International Exploration & Production staat daar, op loopafstand van het NS-station Rijswijk, het fiere 5D-IMAX-theater: nóg zo'n icoon van de Plaspoelpolder, dat mensen vanuit de wijde omgeving trekt. In het bijzondere concept werken mensen met een verstandelijke beperking mee in het bedrijf. Dit complex, het grootste van Zuid-Holland, doet ook dienst als concertzaal, poppodium en expositieruimte. Met dit soort publieksaantrekkende functies én door haar topontsluiting onderscheidt ook dit zuidwestelijke deel van de Plaspoelpolder zich als uitstekend verblijfsgebied. Inmiddels wordt druk geobbyd om ook het Nationaal Museum naar de Plaspoelpolder te halen, dat honderd jaar na de bevrijding gereed moet zijn. We vervolgen onze weg door de - inderdaad groene - haag van Shell-kantoren, waarvan de gevels bekleed zijn met de meest geavanceerde energie-opwekkers én beeldende kunst. Omdat de energieproductie grotendeels via fotosynthese gaat, is de bekleding letterlijk groen en wordt de Lange Kleiweg ervaren als park. Bovendien bevindt zich hier de Rijswijkse dependance van het Hout- en Meubileringscollege, dat voorheen alleen vestigingen in Amsterdam en Rotterdam had. Jaarlijks studeren hier 300 vaklieden af, van wie een groot deel direct aan de slag kan bij plaatselijke ontwerp- en bouwbedrijven. Ook andere onderwijsinstellingen vinden in de Plaspoelpolder een bron voor hun (praktijk)onderwijs en leveren goed opgeleide arbeidskrachten af die dicht bij huis aan de slag kunnen.*

*We komen bij De Broodfabriek - het moderne iconografisch gebouw is dé blikvanger vanaf de A4. Hier worden de grote internationale innovatiebeurzen georganiseerd. Deze locatie blinkt uit door haar excellente dienstverlening, met onder meer professionele horeca, waarvan de mobiele brigade menig feestje in Rijswijk catert. De Broodfabriek vormt de entree van het kwadrant van de Plaspoelpolder dat de grootste metamorfose heeft ondergaan. Hier heeft grootschalige sloop de weg geëffend voor een uniek project, zo horen en zien we via onze tourguide. Werken heeft hier nog steeds het primaat, maar dan wel op de wijze zoals Google dat al sinds jaar en dag toepast. Is de inspiratie even op, dan kan een partijtje 'padel', een ritje op de 'Wave-070' of een latte-macchiato de 'bovenkamer' weer oprissen. Internationale studenten lopen hier massaal stage, bedrijven bieden ervaringsplekken aan voor speciale doelgroepen en bijzondere projecten plaatsen oude ambachten in een hi-tech-context.*

*Wat, bijna tot slot van onze tour, gerust bijzonder mag worden genoemd, is de Plaspoelpassage. Deze gecombineerde ecoduct-zweeftramverbinding verbindt de Plaspoelpolder - ten behoeve van de verkeersontsluiting én van de flora en fauna - met RijswijkBuiten en het Elsenburgerbos en verderop met Rotterdam-The Hague-airport. Overigens wordt de A4 ook al minder als barrière ervaren omdat de geluidschermen niet meer nodig zijn. In plaats daarvan is een robuuste water- en groenzone gerealiseerd. De gids meldt de aankomst bij ons startpunt. De cirkel is rond. De Plaspoeloldertoer heeft ons laten zien én ervaren hoe dit gebied zichzelf opnieuw heeft kunnen uitvinden. En hoe het een unieke positie als broedplaats voor 'applied innovation' heeft kunnen koppelen aan een duurzaam verblijfs- en werkklimaat, waar ook plaats is voor maatschappelijk ondernemen en vakonderwijs. Het gaat dan ook om een breed gedeeld visioen dat elke dag verversd wordt. De community die Plaspoelpolder heet, draagt daaraan bij in een continue dialoog met de gemeente. Er zijn initiatieven die een verbetering betekenen voor de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt, zowel gericht op passend opleidingsaanbod als op aansluiting op de arbeidsmarkt. Dit is geen smart-city, maar een wise-city! Het is goed toeven in Rijswijk!*



# 1. Inleiding

## 1.1 Een kompas voor de Plaspoelpolder

Voor u ligt de “Toekomstvisie Plaspoelpolder”: een document dat de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting van de Plaspoelpolder bevat. Met een concreet toekomstbeeld voor de komende tien jaar (2017 - 2027) en een doorkijk naar de langere termijn (tot 2040).

De Plaspoelpolder is momenteel een dynamisch en veelkleurig werklandschap. Het gebied is continu in beweging en heeft een zeer strategische ligging in regionaal verband. De economische bedrijvigheid en de ligging als scharnierpunt in de Randstad - tussen Schiphol, de Kennis-As (A4), de A13 en Rotterdam-The Hague Airport - maken de Plaspoelpolder tot een economisch belangrijk gebied en werkgelegenheidsmotor. Niet alleen voor de gemeente, maar voor de gehele Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH-regio).

Landelijk, regionaal en op de Plaspoelpolder zelf volgen relevante ontwikkelingen elkaar in hoog tempo op. Het is van belang dat de gemeente Rijswijk hier tijdig op anticipeert en adequaat op reageert. Met het oog daarop ontwikkelde de gemeente samen met de actoren in het gebied deze Toekomstvisie, die dient als aansprekend en maatgevend kompas voor de komende tien jaar. (Over het totstandkomingsproces vindt u meer op de documentatiepagina).

## 1.2 Waarom een Toekomstvisie?

Deze Toekomstvisie beoogt een duidelijk beeld te geven van de ambities die we - met elkaar - nastreven. Ze biedt een reikende hand naar alle betrokkenen die met initiatieven willen bijdragen aan het hier beschreven toekomstperspectief. Gebiedspartijen worden uitgenodigd tot actie in het gebied. Tegelijkertijd kan de gemeente met deze Toekomstvisie initiatieven uit de markt integraal en transparant beoordelen. Dit document is dus ook een toetsingskader. Investerings- en doelstellingen vanuit de verschillende afdelingen van de gemeente krijgen hiermee een duidelijke sturing.

Het doel is om een toekomstbestendig en modern kennis- en werklandschap te laten groeien, waarin werken, leren, verblijven, cultuur, leisure, vergroening en duurzaamheid alle een prominente plek krijgen. We noemen dat de verkleuring van de Plaspoelder. Om die verkleuring, die al volop met kleine initiatieven is ingezet, gericht te versnellen wordt ruimte geboden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij de geformuleerde ontwikkelambities. Daarbij worden de ruimtelijke kwaliteit en het economisch potentieel nauwlettend bewaakt. Nieuwe gebiedsfuncties zijn alleen mogelijk c.q. wenselijk wanneer deze bijdragen aan het benutten en versterken van het dynamische werklandschap en het internationale kennislandschap die de Plaspoelpolder herbergt. Het uitgangspunt is een hoge mate van flexibiliteit, voorwaarde is dat initiatieven bijdragen aan het gewenste toekomstbeeld.

Dit document moet ook een stevige basis bieden voor regionaal overleg met buurgemeenten, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en de Provincie Zuid-Holland. Dan gaat het onder meer om functiemenging en watergebonden bedrijvigheid. Uitgangspunt, bij zowel overleg als bij te maken afspraken, is de wijze waarop de gemeente Rijswijk met de Toekomstvisie Plaspoelpolder haar faciliterende rol aan de economie en het leefklimaat in de metropoolregio kan versterken.

### **De Toekomstvisie als opmaat voor kerninstrumenten van de Omgevingswet**

De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2019 in werking. De Rijksoverheid wil hiermee een fundament bieden voor bundeling van het omgevingsrecht. Het is de bedoeling dat tientallen rechtsfiguren op het gebied van omgevingsrecht (zoals het bestemmingsplan) vervangen worden door zes kerninstrumenten: de 'omgevingsvisie', het 'programma', het 'omgevingsplan', de 'algemene rijksregels voor activiteiten in de leefomgeving', de 'omgevingsvergunning' en het 'projectbesluit'. De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan over de noodzakelijke en de gewenste ontwikkelingen in zijn bestuursgebied. De omgevingsvisie is verplicht voor gemeenten. De omgevingsvisie vervangt op gemeentelijk niveau de structuurvisie, het waterplan, het milieubeleidsplan, het natuurbeleidsplan en het verkeers- en vervoersplan. In de Omgevingswet staan meer ontwikkelruimte en een hogere kwaliteit van de fysieke leefomgeving centraal.

De voorliggende Toekomstvisie voor de Plaspoelpolder is nog geen omgevingsvisie, maar anticipeert daar wel op door een integrale benadering van vraagstukken rondom de fysieke leefomgeving. De visie gaat bovendien niet alleen over de inhoud, maar ook over hoe en met wie de overheid de spreekwoordelijke 'stip aan de horizon' stapsgewijs dichterbij wil brengen. Juist omdat in de toekomst méér wordt verwacht van de markt, ondernemers, eigenaren, gebruikers, maatschappelijke organisaties en bewoners, wil de overheid goed zicht hebben op de gewenste richting. Voor een echt integrale omgevingsvisie is grote betrokkenheid van een breed speelveld binnen en buiten het gemeentehuis onmisbaar. Door het breed ingestoken proces voor de totstandkoming van deze Toekomstvisie is die grote betrokkenheid een gegeven.

De omgevingsvisie is weer de opmaat voor het omgevingsplan en mogelijk voor gerichte programma's. Uiteindelijk zal er - net als bij de omgevingsvisie - één omgevingsplan voor de gehele gemeente zijn. Wel kan hier gebiedsgewijs aan gebouwd worden. Het instrument is op zich niet verplicht, maar kan nuttig zijn als uitvoeringsprogramma of (als programmatische aanpak) om omgevingswaarden te halen.

Een belangrijke kentering in de benadering is ook dat minder zal worden gedacht in vaste, uitgeschreven bestemmingen en functies voor een specifieke locatie ("wat mag wel, wat mag niet?"), maar veel meer in gebiedskwaliteiten of omgevingskwaliteiten van een gebied. Voor wonen geldt dan bijvoorbeeld dat dit alleen mogelijk is wanneer omliggende bedrijven hierdoor niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd. Zijn de voorwaarden eenmaal goed omschreven, dan is er meer ruimte voor flexibiliteit in het toestaan van bepaalde functies: zolang die bijdragen aan de beschreven kwaliteiten. In deze Toekomstvisie wordt al rekening gehouden met dit uitgangspunt.

Totdat de hierboven genoemde producten werkelijkheid zijn geworden, werken we met de voorliggende Toekomstvisie. De visie wordt als het ware 'bovenop' de huidige bestemmingsplannen gelegd: ze vervat het nieuwe beleid vanuit de gemeente. Wanneer een initiatief past binnen de visie maar niet binnen het bestemmingsplan, dan zal een procedure worden doorlopen om de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen. Met de mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) gaat het hier om beknopte, relatief eenvoudige afwijkingsprocedures. In paragraaf 1.3. wordt dit verder inzichtelijk gemaakt.

### **1.3 Een nadere uitwerking van de Stadsvisie**

Op 27 september 2016 is de Stadsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. In de Stadsvisie zijn 10 'drijvende krachten' geïdentificeerd, die een grote invloed hebben op de vraag hoe Rijswijk er in de toekomst uitziet. De impact van de trends en ontwikkelingen zijn op verschillende manieren geanalyseerd en besproken.

Hieruit zijn de drie grootste uitdagingen gefilterd, die de pijlers uit de Stadsvisie vormen:

- 1) Betrokken inwoners pakken kansen: in Rijswijk heb je ruimte om je te ontwikkelen.
- 2) Groene buitenplaats voor stedelijk wonen: in Rijswijk kan je ruim wonen in een lommerrijke omgeving of in een stedelijk gebied met groen altijd dichtbij. 'Groen' betekent ook: hele wijken die energieneutraal zijn, met uitstekend openbaar vervoer en voorzieningen voor elektrisch rijden.
- 3) Innovatieve katalysator van de regionale economie: Rijswijk biedt ruimte voor ondernemen. In de Plaspoelpolder en op andere plekken in de stad zijn uitstekende plekken beschikbaar voor start-ups, MKB en grote bedrijven. In Rijswijk kunnen ze allemaal terecht, en dat is zeldzaam in de drukke metropoolregio. Rijswijk wil aanhaken en meedoen met de profilering van de omliggende gemeenten. Rijswijk faciliteert de doorgroei van (tech)bedrijven uit de regio Haaglanden en van dienstverlenende bedrijven in de keten van deze (tech)bedrijven.

Vooraf de derde pijler is voor de Toekomstvisie van de Plaspoelpolder natuurlijk bijzonder relevant. De Stadsvisie geeft concreet aan: *“De Plaspoelpolder is een bruisende plek waar ondernemende mensen wonen, werken en recreëren. Rondom een aantal grote bedrijven en instellingen vestigen zich steeds meer kleinere vernieuwende bedrijven. Met hun innovaties onder meer op het gebied van ICT en energie vormen ze niet alleen een stuwende kracht in de regionale economie, maar hebben ze ook een impact op maatschappelijke vraagstukken als klimaatverandering. Bedrijven die ondersteunende diensten leveren als catering, schoonmaak en onderhouden varen wel bij het succes van de nieuwkomers. Onderwijsinstellingen vinden in de Plaspoelpolder een bron voor hun praktijkonderwijs en leveren goed opgeleide arbeidskrachten die dicht bij huis aan de slag kunnen”*.

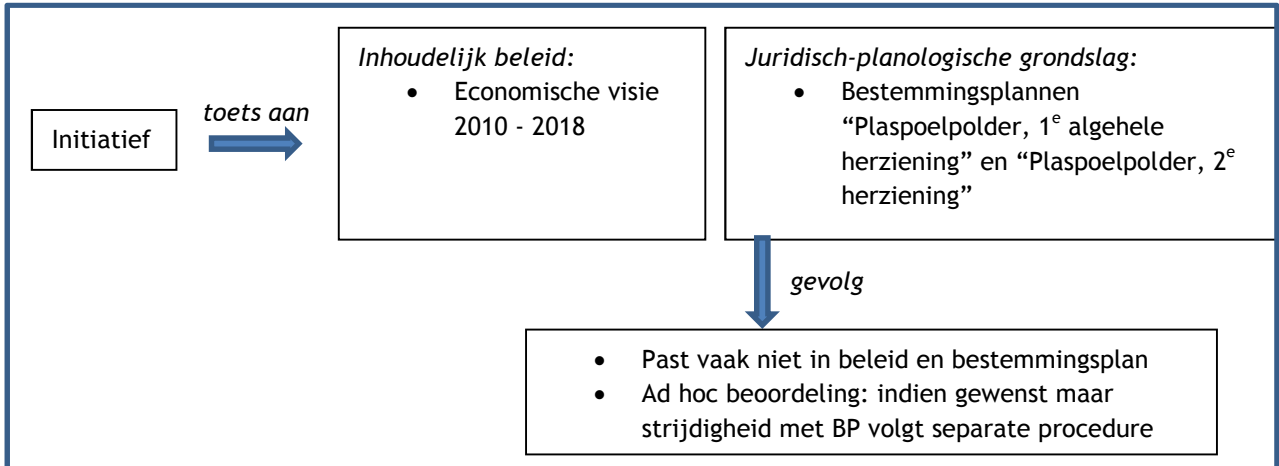
De belangrijkste keuzes die de Stadsvisie benoemt op het gebied van bedrijvigheid en werkgelegenheid:

- neem de regionale arbeidsmarkt als uitgangspunt, met oog voor werkgelegenheidsontwikkelingen die aansluiten bij de behoefte van de beroepsbevolking;
- werk aan regionale economische profilering die aansluit op de profilering van de omliggende gemeenten (inzet op innovatie en tech-bedrijven);
- zet in op het aantrekken van hoogopgeleiden en ondernemende mensen;
- transformeer In de Bogaard tot een levendig winkel-, woon- en verblijfsgebied;
- transformeer de Plaspoelpolder naar een aantrekkelijk toekomstbestendige werk-, woon- en verblijfsgebied;
- versterk de cultuurhistorische kwaliteit van Oud Rijswijk;
- verbeter de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt, zowel gericht op passend opleidingsaanbod als op instroming op de arbeidsmarkt.

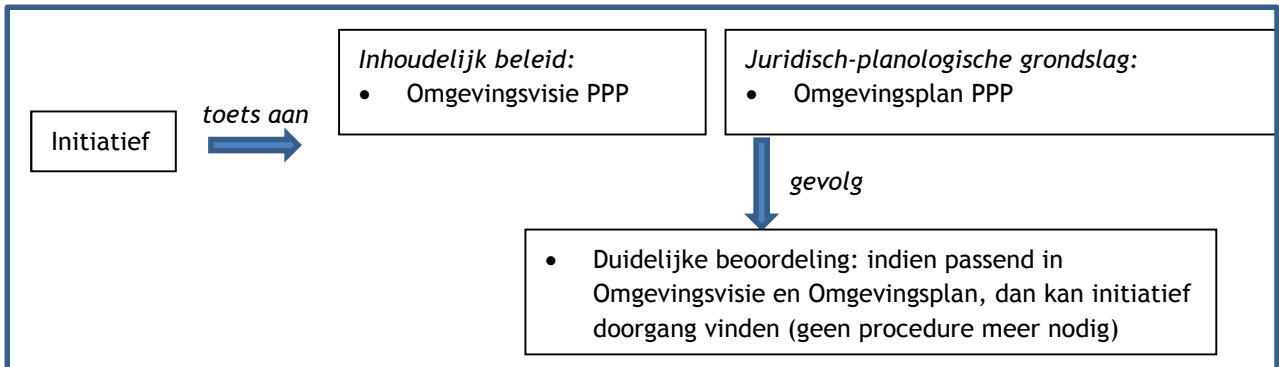
De Stadsvisie vormt uiteraard de basis voor deze Toekomstvisie Plaspoelpolder. De Toekomstvisie voor de Plaspoelpolder is, met andere woorden, een nadere (deel)uitwerking van de Stadsvisie.

## 1.4 Welke rol heeft de Toekomstvisie?

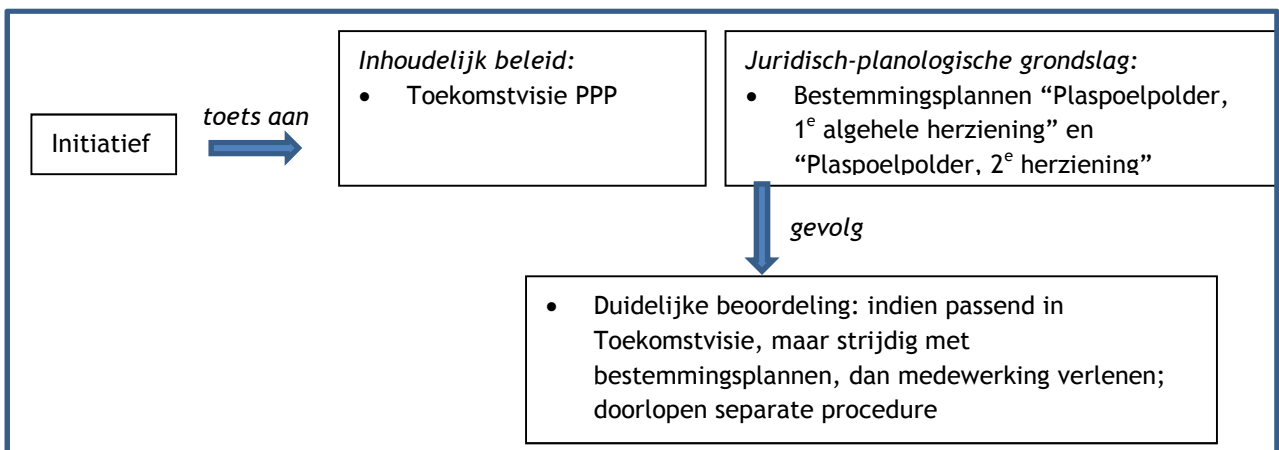
### Bestaande situatie:



### Ideale toekomstige situatie:



### Middenweg voor de komende jaren:



## 1.5 De opbouw van de Toekomstvisie

Dit document begon met een visioen dat de mogelijke toekomst van de Plaspoelpolder visualiseert. Na de inleiding hierboven volgen we in de rest van dit document de chronologie. Hoofdstuk 2 beschrijft de historische ontwikkeling van de Plaspoelpolder en schetst een beeld van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 brengen we het maatschappelijke krachtenveld in beeld dat van invloed is op de positie en ontwikkeling van het gebied. Hoofdstuk 4 begint met de zes speerpunten die richting geven aan het beleid voor de Plaspoelpolder; elk speerpunt vindt u vervolgens nader toegelicht. In hoofdstuk 5 krijgen de speerpunten een vertaling naar de koers die we inzetten voor de Plaspoelpolder, met per deelgebied een eigen visie. Hoofdstuk 6 tenslotte maakt duidelijk hoe we sturing willen geven aan de feitelijke realisatie, inclusief een toetsingskader voor elk te nemen initiatief.



## 2. De kracht van de Plaspoelpolder

### 2.1 De Plaspoelpolder in vogelvlucht

De Plaspoelpolder is het meest veelzijdige Business Park in de regio en tevens een van de grootste. Het gebied telt circa 400 bedrijven en biedt werk aan ongeveer 15.000 personen. Er is altijd al bedrijvigheid geweest in dit gebied (vooral langs de Vliet, die in de 12<sup>e</sup> eeuw werd gegraven). In het kader van een werkverschaffingsproject werd in de jaren 1930 de eerste aanzet gegeven tot de aanleg van de Rijswijkse haven. De gronden van de Plaspoelpolder waren toen nog voornamelijk in gebruik als weiland. De basis voor het 'echte' bedrijventerrein Plaspoelpolder werd gelegd in 1953, waarna aan de Cort van der Lindenstraat en de Cobbenhagenstraat de eerste bedrijven zich vestigden. Destijds werd er door de betrokken partijen afgesproken dat er alleen "schone industrie" welkom was. In 1956 vestigde zich hier de melkfabriek van Van Grieken (Rotatormelk). In de jaren erna volgden mondjesmaat andere ondernemingen. Tussen 1957 en 1960 vestigden elf ondernemingen zich op het bedrijventerrein. De komst van het onderzoeksinstituut van Shell werkte als katalysator: niet lang hierna volgden ondernemingen als Philips, Agfa, Martini Rosso, het European Patent Office, het ANP, het Rijksbedrijventerrein en beveiligingsbedrijf Securitas. Daarmee groeide het gebied in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw uit tot een van de eerste grote bedrijventerreinen in zijn soort. Mede door de groei van bedrijventerrein Plaspoelpolder heeft Rijswijk sinds 1965 weer een station gekregen aan de spoorlijn Den Haag - Rotterdam.

Vanaf de tweede helft van de jaren '70 tot en met omstreeks 2006 hebben we een sterke opkomst van het kantoorgebonden werken gezien. Deze markt ontwikkelde zich razendsnel in Nederland; Rijswijk ontwikkelde, mede door haar centrale ligging en bereikbaarheid, mee. Het gebied verkleurde gaandeweg: maakbedrijven maakten steeds meer plaats voor dienstverlenende bedrijven. In 1985 werd de Zoomseweg aangelegd, de N4 tussen knooppunt Ypenburg en de Plaspoelpolder. Er was een beweegbare brug over het Rijn-Schiekanaal. Direct na deze brug ging de weg naar beneden om te eindigen bij de Diepenhorstlaan. In 1998 werd de weg verlengd en opgeleverd als Rijksweg A4. Dit betekende een extra impuls voor de Plaspoelpolder, ook omdat het gebied z'n eigen op- en afrit kreeg.



Afbeelding 2.1.: enkele historische beelden van de Plaspoelpolder.

Zes decennia aan historie zijn dan ook tastbaar en zichtbaar in het gebied, met variabele bouwstijlen, materialen en type gebouwen. Verschillende delen van de Plaspoelpolder zijn de afgelopen jaren al herontwikkeld en gemoderniseerd, of ze staan hiervoor in de planning. Recente ontwikkelingen (zie 2.3) illustreren en ondersteunen de kansen voor vernieuwing en transformatie.



*Afbeelding 2.2.: de bijna volgebouwde Plaspoelpolder in de eerste helft van de jaren 1980. De voorbereidingen voor de aanleg van de Zoomseweg (geheel rechts - nu de A4) zijn in volle gang. Bron: "Het dorp voorbij" (1993)*

## **2.2 De huidige ruimtelijke hoofdstructuur**

Kenmerkend voor de Plaspoelpolder is de aanwezigheid van een sterke ruimtelijke hoofdstructuur, waarbinnen diverse deelgebieden te onderscheiden zijn (zie ook afbeelding 2.3.).



Afbeelding 2.3.: de ruimtelijke hoofdstructuur van de Plaspoelpolder.

De stedenbouwkundige structuur is orthogonaal van opzet en is opgebouwd uit een raamwerk van gedifferentieerde randen met een dynamisch middengebied. De randen profileren zich - hoewel nog onvoldoende - naar hun omgeving: een regionale uitstraling naar de A4, de spoorzone als verbinding met het stationsgebied, de verborgen kwaliteiten van de Haven en Delftse vlietzone en de rand aan de Sir Winston Churchillaan als overganggebied naar de woongebieden van Rijswijk.

Binnen deze 'omlijsting' ligt een structuur die bestaat uit een ringweg, in de vorm van een stadsstraat met openbaar-vervoersverbindingen. Deze stadstraat dient als gebiedsontsluiting voor de Plaspoelpolder en verbindt het gebied met de A4 en Rijswijk. De percelen aan deze ontsluitingsstructuur onderscheiden zich van het achtergelegen middengebied door grotere kavelmatten, forsere bouwmassa en afwijkende geveloriëntatie. De ruimtelijke structuur van het centrale deel wordt versterkt door een groen-blauw assenkruis van lanen en singels, dat het middengebied een sterke samenhang geeft. De verkavelingsstructuur is fijnmazig van opzet, met een gedifferentieerd aanbod van kleine tot middelgrote kavels. De visuele kwaliteit van de singels is een constante in deze zone en zorgt voor een aantrekkelijk beeld. De stedenbouwkundige opbouw is sterk en biedt de basis voor de ontwikkeling van de Plaspoelpolder als een volwaardige stadswijk.

### 2.3 Recente ontwikkelingen

Verschillende delen van de Plaspoelpolder zijn inmiddels herontwikkeld of staan daarvoor in de planning, zoals het stationsgebied en de Lange Kleiweg parallel aan het spoor. Het gebied rondom het Kessler Park bij Shell is gedeeltelijk vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. Een deel van het havengebied bij de landtong is - en wordt verder - herontwikkeld, waarbij nieuwe flexibele en duurzame bedrijfsunits zijn gerealiseerd. Ook is het EPO in 2014, op de plaats van het huidige kantoor, gestart met de bouw van een nieuw en duurzaam Nederlands hoofdkantoor. Een deel van de huidige bebouwing zal na afronding van de nieuwbouw worden gesloopt. Het nieuwe kantoor heeft internationale allure en daarmee alles in zich om een nieuw icoon van het gebied langs de A4 te worden.





*Afbeelding 2.4.: de bestaande entree van de Plaspoelpolder, bij de afrit vanaf de A4.*

De ontsluiting van de Plaspoelpolder is de laatste jaren verrijkt met een eigen op- en afrit van de A4. In 2015 opende een McDonald's-vestiging direct na de op- en afrit. En in het havengebied is Harbour Village volop in ontwikkeling. Voor de komende jaren staan er verschillende transitie op de rol - voornamelijk initiatieven vanuit de markt. Ook doet de gemeente enkele concrete ingrepen in het openbaar gebied. In oktober 2014 is een nieuwe fiets-/voetgangersbrug over het Rijn-Schiekanaal gerealiseerd, genoemd 'De Oversteek'. Deze brug maakt deel uit van de regionale fietsstructuur. Eind 2015 is de verlengde A4 geopend, waardoor de bereikbaarheid in het scharnierpunt van de Randstad nog verder is verbeterd. De Treubstraat wordt in fasen aantrekkelijker gemaakt. Het wooncomplex De Hofmeesters is opgeleverd langs de Sir Winston Churchilllaan. Rondom dit complex is het openbaar gebied versterkt met beplanting, parkeergelegenheid en voetpaden. De parkeervakken zijn hier haaks op in plaats van langs de rijbaan gerealiseerd. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de realisatie van (groene) voortuinen en kunnen er grotere bomen of ander 'groter' groen in het profiel worden opgenomen, In volgende fasen wordt de rijbaan vernieuwd en worden aparte fietsstroken gemarkeerd en bestaande parkeervakken opgeknapt. Ook kan verder invulling worden gegeven aan de wens tot meer groene kwaliteit in het openbaar gebied.

Op de kruising van de Verrijn Stuartlaan en de Diepenhorstlaan wordt naar verwachting in 2019 een rotonde aangelegd om de situatie verkeersveiliger en waar mogelijk groener en aantrekkelijker te maken.

#### **Initiatieven voor samenwerking**

De gemeente werkt actief samen met bedrijven en vastgoedeigenaren om ofwel incurante kantoorpanden een tweede leven te geven met een andere functie, dan wel deze locaties te laten herontwikkelen na sloop. Vervangende functies waaraan wordt gewerkt zijn onder meer studentenhuysvesting, medische klinieken, horeca, leisure en multifunctionele ondernemershuizen (shared work/living space). Deze functies ter verlevendiging van de Plaspoelpolder passen in de nieuwe gebiedsaanpak die de gemeente in 2012 initieerde. Bij die aanpak hoorden ook een intensieve samenwerking met de markt, strategisch accountmanagement en actieve gebiedscommunicatie. Dit heeft, in samenwerking met lokale en regionale partners, tot een substantiële afname in leegstand geleid: ruim 30% in 2012, circa 21% in 2015). Als gevolg daarvan trekt de werkgelegenheid aan. Enkele sprekende resultaten: de komst van zonnepanelenproducent Exasun; gebouwtransformaties naar onder meer studentenhuysvesting en leisurefuncties (Serpo, La Playa, Monkey Town en Escape Room); de

komst c.q. het behoud van verschillende innovatieve dienstverleners waaronder Ziggo, Emerson, BDO, Bergman kliniek, Kliniek voor Oogheelkunde en het hyperbaar medisch centrum.

In drie jaar tijd zijn meer dan dertig projecten geïnitieerd. Dat illustreert de duidelijke toename van initiatieven en ontwikkelingen in het gebied en de versterkte band tussen de gemeente Rijswijk en lokale ondernemers/vastgoedeigenaren. Ook ondersteunende bedrijven zoals catering- en schoonmaakbedrijven, met werk voor vooral lager opgeleiden, profiteren hiervan. De gemeentelijke inspanningen op het gebied van accountmanagement en huidige acquisitie<sup>1</sup> bestrijken daarmee, direct en indirect, een breed spectrum aan werkgelegenheidskansen.

## 2.4 De huidige functionele structuur

Mede door de centrale ligging in de regio, de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en de groene ruimtelijke structuur heeft de Plaspoelpolder zich gaandeweg ontwikkeld tot een veelzijdig Business Park, met een - ten opzichte van de andere, meer homogene bedrijventerreinen in de regio - uitzonderlijke verscheidenheid aan bedrijvigheid.

Naast corporate bedrijven zoals Shell, TUI Travel, KIWA en het European Patent Office (grootste internationale werkgever in Nederland) huisvest het gebied een rijk geschakeerd speelveld aan MKB-bedrijven. Zakelijke dienstverlening, vooral gericht op ICT, Recruitment en de petrochemie en handelsbedrijven drukken een duidelijk stempel op de economische identiteit van het gebied.

Ook de (Rijks)overheid is sterk vertegenwoordigd in de Plaspoelpolder, met organisaties als de IND, het CBR, de Dienst Uitvoering Onderwijs, Rijkswaterstaat en het Rijksdatacenter.

De laatste vijf jaar trekt het gebied meer en meer innovatieve MKB-parels zoals het genoemde Exasun (winnaar NL innovatie award 2015), Ventil Test Equipment (wereldwijd marktleider in testapparatuur voor petrochemie) en Vision2Watch (leverancier van innovatieve communicatieconcepten op basis van holografie).

De Plaspoelpolder huisvest bovendien een aantal gevestigde opleidingsinstituten en scholen: de schildersvakschool, de slagersvakopleiding en het nabij gelegen Stanislascollege. Ook zijn er verschillende instellingen voor bedrijfsopleidingen en taalonderwijs. Inclusief maar liefst 250 plaatsen voor 'leren en werken' bij erkende leerbedrijven.

De hier geschetste mix aan functies zorgt voor een grote mate van dynamiek en levendigheid in de Plaspoelpolder. Daar staat ook iets tegenover: er is sprake van leegstand en een deels (sterk) verouderde en incurante kantorenvorraad (circa 280.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in Rijswijk). Een van de belangrijkste opgaven voor de komende tien jaar is dan ook het terugbrengen, verduurzamen en vernieuwen van de bestaande kantorenvorraad.

We kunnen constateren dat het karakter en de sfeer van de Plaspoelpolder worden bepaald door het verleden (de beginperiode als industrieterrein) - en door de geleidelijke ontwikkeling naar het moderne Business Park van vandaag. Het zijn vooral de contrasten tussen de verschillende tijdsperiodes en bedrijven die voor een gemêleerd beeld zorgen. De hardheid en de massiviteit van de betonbouw uit de jaren '60 en '70 - soms nostalgisch - staan tegenover de moderne architectonische uitbundigheid aan de spoorzone, met als climax het toekomstige, hoogwaardige en futuristische kantoorgebouw van het European Patent Office aan de A4.

### Tussen beleid en werkelijkheid

In de bestaande situatie signaleren we twee 'mismatches' tussen papieren beleid en de werkelijkheid. Er zijn op de Plaspoelpolder veel minder 'zware' bedrijven (bedrijvigheid met een hoge milieucategorie)

---

<sup>1</sup> Thans werkt de gemeente Rijswijk aan het op papier zetten van de acquisitiestrategie voor de Plaspoelpolder. Het betreft hier de uitwerking van het beleid zoals dat de afgelopen feitelijk al is gevoerd op basis van de Economische Visie. Met de strategie wil de gemeente sturing houden op de aard en de kwaliteit van de bedrijven. Deze acquisitiestrategie wordt naar verwachting in de zomer van 2016 door het college vastgesteld en ter informatie aan de raad aangeboden.



aanwezig dan het bestemmingsplan toestaat. Hiervoor biedt de ontwikkelhistorie van de afgelopen decennia (van industriegebied naar Business Park) een heldere verklaring. Feit blijft dat het bestemmingsplan op veel locaties bedrijven uit fors zwaardere milieucategorieën mogelijk maakt dan er zijn.

Een tweede mismatch bestaat hierin, dat voor het havengebied vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid de titel 'watergebonden bedrijvigheid' geldt, terwijl er feitelijk geen bedrijven (meer) aanwezig zijn die die directe verbinding met het water dan wel de haven hebben. Deze planologische en beleidsmatige incongruentie belemmert momenteel op een toenemend aantal locaties concrete transformatie-initiatieven.

### 3. Het krachtenveld

#### 3.1 De huidige positie in de regio

##### *De positie in de Randstad*

De Plaspoelpolder is onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, die in de zuidwestelijke vleugel van de Randstad ligt. Het Business Park ligt direct aan de A4, die het gebied verbindt met Schiphol (en Amsterdam) en met de haven van Rotterdam (en Antwerpen). Ook ligt het gebied direct aan de A13, die het verbindt met Rotterdam The Hague-Airport. De A12 is gelegen op heel korte afstand van het gebied en zorgt voor de verbinding met Utrecht.

Ook per openbaar vervoer is de Plaspoelpolder uitstekend ontsloten: de direct aangrenzende spoorlijn (mét station) verbindt het gebied met Rotterdam en - via Delft, Den Haag en Leiden - met Amsterdam.

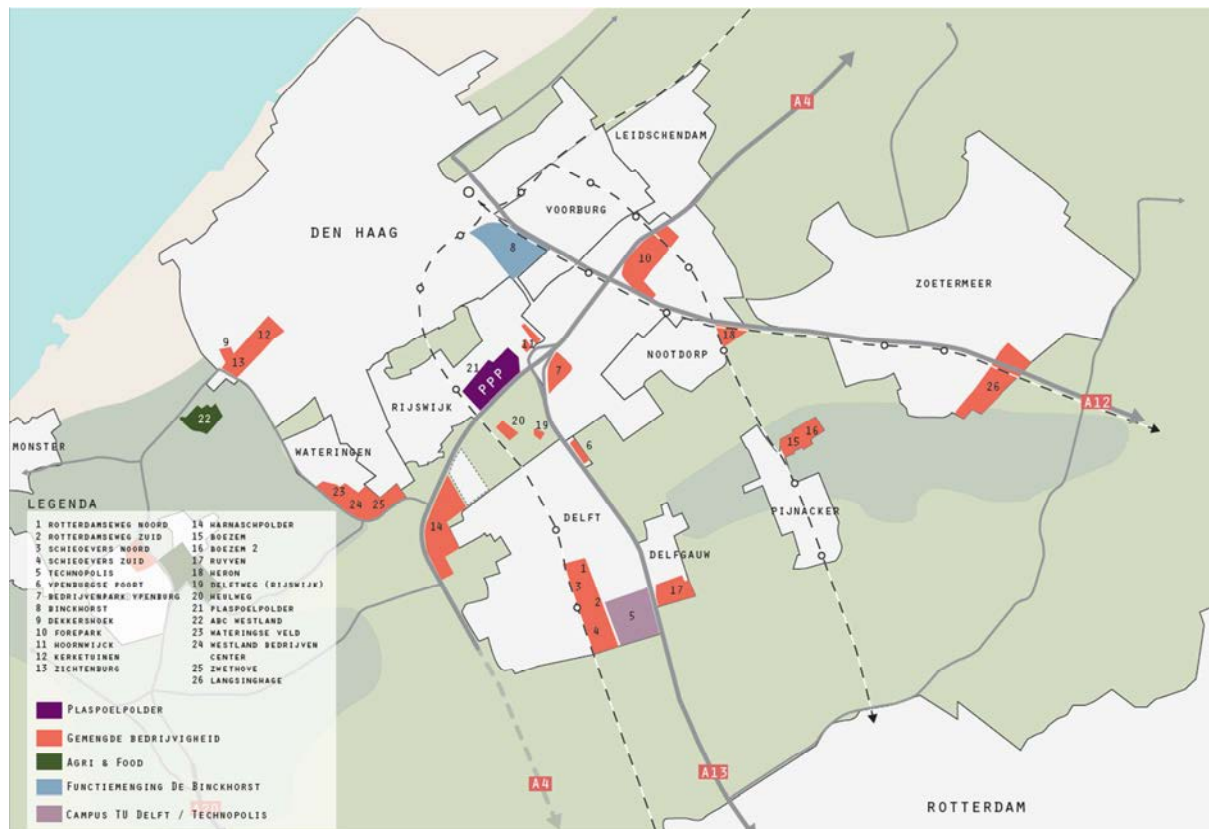
De Plaspoelpolder ligt middenop de kennisas tussen Amsterdam, Leiden, Delft en Rotterdam, met drie universiteiten binnen een straal van 30 km. Den Haag, regeringsstad en vestigingsplek van vele internationale organisaties en The Hague Security Delta liggen op een steenworp afstand evenals Delft met de TU, Yes Delft en Robo Valley als regionaal centrum van innovatie. Ook het Westland, de grootste Greenport van Nederland, ligt nabij. Afbeelding 3.1. geeft de ligging in de Randstad weer.



Afbeelding 3.1.: ligging van de Plaspoelpolder in de zuidwestelijke vleugel van de Randstad

### **De positie in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag**

De Plaspoelpolder heeft een zeer strategische ligging binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. De pluriforme economische bedrijvigheid en de ligging maken het gebied tot een belangrijke economische motor voor de gemeente én voor de metropolitane regio als geheel. Het geldt als ‘banenmotor’, met 15.000 banen en daarnaast ongeveer 6.000 afgeleide banen in de regio. De hoge werkgelegenheidsdichtheid in heel Rijswijk (circa 32.000 banen op meer dan 48.000 inwoners in Rijswijk) draagt bij aan een toppositie van de sterkste lokale economieën van de regio (Bruto Gemeentelijk Product is € 40.000,- /capita). Er zijn naast de Plaspoelpolder weinig andere werkgelegenheidsconcentratiegebieden met dezelfde gunstige combinatie van een perfecte auto-, fiets- en OV-ontsluiting en een goede ligging ten opzichte van bestaande economische ‘trekkers’. Afbeelding 3.2. laat dit zien.



Afbeelding 3.2.: de Plaspoelpolder ten opzichte van andere bedrijventerreinen in de regio

### **De positie binnen de directe omgeving**

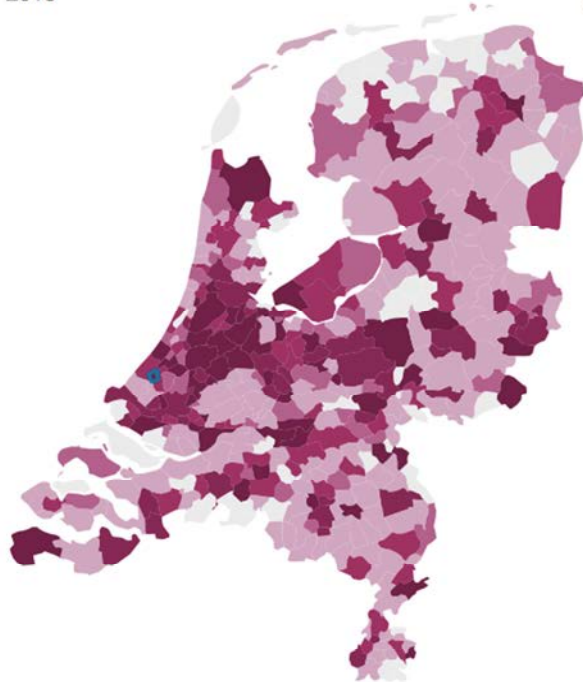
Binnen de gemeentegrenzen van Rijswijk is de Plaspoelpolder ook centraal gelegen. Daardoor zijn zowel het oude centrum, Oud Rijswijk, alsook het nieuwe centrum in de Bogaard dichtbij. De Plaspoelpolder ligt geheel ingekleed binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. Aan de noordwestzijde van de Plaspoelpolder bevindt zich station Rijswijk; een openbaar vervoersknooppunt met verschillende openbare vervoersmodaliteiten waaronder bus, trein en tram. Ten zuiden van het gebied, aan de overkant van de A4, ligt de stadsparkzone met het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos. Aan de oostzijde van de Plaspoelpolder ligt de Vliet, het in de 12<sup>e</sup> eeuw gegraven kanaal tussen Delft en Rijswijk (onderdeel van het Rijn-Schiekanaal, dat de verbinding vormt tussen de Oude Rijn nabij Leiden en Overschie). Aan de zijde van de Plaspoelpolder zijn uitlopers van deze Vliet als havens uitgegraven.

## 3.2 Trends en ontwikkelingen

### **Nationaal: economie en kantoorgebruik**

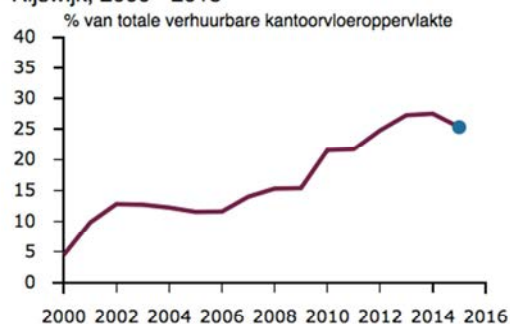
De Nederlandse economie heeft zich vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw ontwikkeld van een 'managed' economie waarin vooral het grootbedrijf van belang was, naar een ondernemende economie waarin de rol van het MKB geleidelijk steeds belangrijker werd. Een innovatief en dynamisch MKB is van groeiend belang voor het verdienvermogen en de daaraan gekoppelde werkgelegenheid. Dit wordt onder meer beschreven in 'De bijdrage van het MKB aan de Nederlandse economie'<sup>2</sup>. Die hoofdrol voor het MKB geldt in het bijzonder voor de MRDH-regio, die gedurende de afgelopen decennia (te) zwaar heeft geleund op de publieke sector<sup>3</sup>. De Rijksoverheid legt zich meer en meer toe op een kleiner pakket aan kerntaken. Dit heeft structurele consequenties voor enerzijds de directe en afgeleide regionale werkgelegenheid<sup>4</sup>, maar anderzijds ook voor de regionale kantorenmarkt. In de agglomeratie Den Haag stond eind december 2015 meer dan een miljoen vierkante meter aan beschikbare kantoorruimte leeg<sup>5</sup> en hier komen tot 2020 nog vele duizenden vierkante meters vrij verhuurbaar vloeroppervlak bij, niet in de laatste plaats als gevolg van het afstoten van Rijksvastgoed<sup>6</sup>. Ondanks de leegstandsafname van de laatste jaren staat Rijswijk nog steeds in de top-10 van Nederlandse gemeenten met de hoogste kantorenleegstand.<sup>7</sup>

2015



Zoek een gemeente:

Rijswijk, 2000 - 2015



[Download data](#)



Bron: Bak; bewerking PBL

Afbeelding 3.3.: leegstand kantoren

<sup>2</sup> <http://www.ondernemerschap.nl/pdf-ez/A201439.pdf>

<sup>3</sup> publicatie 'Naar een lerende economie' - Wetenschappelijke raad voor regeringsbeleid.

[http://www.wrr.nl/fileadmin/nl/publicaties/PDF-Rapporten/2013-11-01\\_WRR\\_Naar\\_een\\_lerende\\_economie.pdf](http://www.wrr.nl/fileadmin/nl/publicaties/PDF-Rapporten/2013-11-01_WRR_Naar_een_lerende_economie.pdf)

<sup>4</sup> Kamerbrief regionale werkgelegenheidseffecten reorganisatie Rijksdienst

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2013/06/28/kamerbrief-regionale-werkgelegenheidseffecten-reorganisatie-rijksdienst/kamerbrief-regionale-werkgelegenheidseffecten-reorganisatie-rijksdienst.pdf>

<sup>5</sup> Spreekende cijfers kantorenmarkten 2015 - Dynamis

[http://dynamis.nl/documents/DYN//2872\\_Dynamis-Sprekende-Cijfers-Kantorenmarkten-2015-DEFINITIEF.pdf](http://dynamis.nl/documents/DYN//2872_Dynamis-Sprekende-Cijfers-Kantorenmarkten-2015-DEFINITIEF.pdf)

<sup>6</sup> publicatie 'Vrijkomend Rijksvastgoed - Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur

<http://www.rli.nl/sites/default/files/vrijkomend-rijksvastgoed.pdf>

<sup>7</sup> Factsheets kantorenmarkten Nederland 2015 - DTZ Zadelhoff

<https://view.publitas.com/dtz-zadelhoff/factsheets-nederland-2015/page/2-3>

Veranderingen op de arbeidsmarkt, de economische situatie van de afgelopen jaren, de toenemende individualisering, verregaande automatisering en het tijd/plaats-onafhankelijk werken: het zijn allemaal factoren die de vraag naar kantoorachtige gebouwen rigoureus en structureel veranderd hebben. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur schrijft daarover in haar adviesrapport over Rijksvastgoed: ‘Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft berekend dat de omvang van de beroepsbevolking nooit meer voldoende zal zijn om alle leegstaande kantoren weer te bevolken (Zuidema & Van Elp, 2010). Ook Het Nieuwe Werken (een verzamelnaam voor diverse manieren van slimmer, efficiënter en effectiever werken) leidt tot een verdere afname van het benodigde aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlak per werknemer en dus voor verdere afname van de vraag naar kantoorruimte. De vastgoedmarkt in Nederland heeft aldus te maken met een structurele mismatch tussen vraag en aanbod.’”

Blijkens de meerjarige trendanalyses voor de kantorenmarkt (gepubliceerd door het economisch instituut voor de bouw) zijn monofunctionele snelweglocaties nauwelijks nog interessant voor kantoorgebonden bedrijven<sup>8</sup>. Vanuit de rijksoverheid<sup>9</sup>, de provincie Zuid-Holland<sup>10</sup> en de markt<sup>11, 12</sup> wordt aangestuurd op het doorbreken van de monofunctionaliteit op werkterreinen en op het slim omgaan met ruimte en bebouwing ten behoeve van andere functies. Hergebruik van onderbenutte kantoorruimte hoort hier zeker toe.

Een andere ontwikkeling die doorwerkt op alle schaalniveaus is de noodzaak tot klimaatadaptatie en verduurzaming van de gebouwde en ongebouwde omgeving. De beoogde doelstellingen voor de MRDH zijn benoemd in de Strategische Agenda Economisch Vestigingsklimaat. De gemeente Rijswijk onderschrijft deze doelstellingen, zal ze nastreven en zal marktpartijen stimuleren om hieraan bij te dragen<sup>13</sup>. De doelstellingen uit deze Strategische Agenda luiden als volgt:

1. Werklocaties - een goed functionerende ruimtelijke structuur (detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen), waarbij vraag- en aanbod in evenwicht zijn, er ruimte is voor groei van bedrijven, clustervorming wordt ondersteund en ook in kleinere kernen voldoende voorzieningen aanwezig zijn.
2. Energie-infrastructuur - een metropoolwijd ‘grid’ van duurzame energie-infrastructuur om schaal- en efficiencyvoordelen te benutten en om de ontwikkeling van nieuwe technologieën in de praktijk mogelijk te maken.
3. Branding - een eenduidige brandingstrategie voor de hele regio: een gemeenschappelijke vlag waaronder alle al aanwezig merken hun eigen identiteit in gezamenlijkheid kunnen uitdragen, met als doel meer (internationale) bezoekers en (internationale) bedrijven en congressen.
4. Clustervorming - een sterk economisch netwerk tussen bedrijven onderling en met kennisinstellingen binnen de metropoolregio, leidend tot succesvolle cross-overs tussen bedrijven uit verschillende clusters, sectoren en gebieden binnen de metropoolregio. Dit ten behoeve van economische diversificatie en behoud en groei van werkgelegenheid en inkomen op de langere termijn.
5. Financiering - investeringsproposities om Nederlandse en buitenlandse financiers - privaat én publiek - te koppelen aan initiatieven in de metropoolregio.
6. Onderwijs en arbeidsmarkt - een langjarige strategie met als doelen een flexibel inzetbare, goed opgeleide beroepsbevolking met kennis en vaardigheden die voldoende aansluiten op de vraag uit de regionale clusters, en een arbeidsmarkt die zodanig functioneert dat er voldoende mobiliteit van werknemers is tussen bedrijven en sectoren.

<sup>8</sup> [http://www.eib.nl/pdf/landelijke\\_samenvatting\\_kantorenmonitor.pdf](http://www.eib.nl/pdf/landelijke_samenvatting_kantorenmonitor.pdf)

<sup>9</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2014/09/24/meer-bouwen-met-minder-vergunningen-vanaf-1-november>

<sup>10</sup> <http://www.zuid-holland.nl/overons/coalitieakkoord-2015/>

<sup>11</sup> <http://www.neprom.nl/Downloads/externe-artikelen/kansen-door-transformatie.pdf>

<sup>12</sup> <http://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfID=453>

<sup>13</sup> <https://www.rijswijk.nl/nieuws/2014/03/18/rijswijk-werkt-regionaal-samen-om-internationale-concurrentiepos>



7. Nieuwe economische dragers landelijk gebied - een hoogwaardiger, diverser en gespecialiseerder voorzieningenaanbod in de regio. Toerisme en recreatie worden naast de agrarische sector een nieuwe economische drager voor het landelijk gebied.
8. Gebieden - investeringen in interactiemilieus en binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, om innovatie, kruisbestuiving, ontmoeting en aantrekkelijk wonen ruimtelijk mogelijk maken.

### **Regionaal: potentie benutten**

Onlangs verscheen een OESO-rapport<sup>14</sup> over de huidige staat en de toekomstkansen van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Een van de belangrijkste adviezen is om te komen tot een werkelijk functionele integratie van de regionale economie. De regio zal - meer dan nu het geval is - als één geheel moeten gaan functioneren om het potentieel aan innovatiekracht, werkgelegenheid en welvaarts-groei te kunnen verzilveren: bestuurlijk, economisch en maatschappelijk. Uit de data-analyse blijkt dat de MRDH vooralsnog sterk achterblijft bij andere stadsregio's in Nederland en Europa, maar dat zij alle potentie heeft om te groeien in concurrentiekracht, werkgelegenheid en welvaart. Sleutels voor het verzilveren van deze kansen: intensievere samenwerking tussen bedrijfsleven, overheid en onderzoeksinstellingen (Erasmus, TU en Leiden University), investeringsfocus op een aantal topsectoren en stimulering van cross-sectorale samenwerkingen. Daarnaast adviseert het rapport nadrukkelijk om de fysieke bereikbaarheid binnen de regio te versterken. Dit is in lijn met de vastgestelde plannen voor uitbreiding van het spoor tussen Rijswijk en Delft-Zuid<sup>15</sup>, waardoor in de toekomst meer treinen rijden tussen Den Haag en Rotterdam. Ook het creëren van een rechtstreekste verbinding tussen Rotterdam The Hague Airport en de Plaspoelpolder, zoals de gemeente Rijswijk bepleit, sluit hier goed bij aan.

Binnen de regionale economie valt Rijswijk op door de concentratie van kennis-/innovatie-instellingen van zelfs nationaal belang (Shell, European Patent Office, Kiwa) en van innovatieve maak-/ICT-bedrijven tot en met internationale footprint. Ook kan Rijswijk topsectoren faciliteren via doorgroeimogelijkheden aan veelbelovende techbedrijven uit de directe regio. Het gaat hier om bedrijven die de sprong maken van start-up naar scale-up. In deze scale-up fase ontstaat daadwerkelijke economische waarde en werkgelegenheid. Mede door gerichte acquisitie<sup>1</sup> huisvest Rijswijk de laatste jaren meer en meer tech-gerelateerde bedrijven die hun oorsprong in onder andere Delft en Den Haag hebben. Vooral Delft ziet zich in toenemende mate geconfronteerd met een braindrain doordat afgestudeerde academici en succesvolle start-ups de stad Delft verlaten - een vorm van kapitaalvernietiging die recentelijk werd gesignaleerd in het rapport 'Delft, Parel in de Randstad'<sup>16</sup>

Rijswijk kan haar rol als katalysator voor regionale innovatie en ontwikkeling verder uitbouwen. Differentiatie in woon-werkmilieus stimuleert het vestigingsklimaat op de Plaspoelpolder: eerste tussenstation voor jongeren na hun studie en doorgroeihub voor groeiende (tech)bedrijven uit de regio. Dat sluit aan bij de conclusies van het onderzoeksrapport 'De stad: Magneet, Roltrap en Spons', uitgebracht door het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>17</sup>. Gebiedsmarketing en acquisitie<sup>1</sup> kunnen de Plaspoelpolder meer en meer positioneren als dé groeiplek voor innovatief MKB.

---

<sup>14</sup> OECD Territorial Reviews of the Metropolitan Region Rotterdam The Hague  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/02/02/oecd-territorial-reviews-the-metropolitan-region-of-rotterdam-the-hague>

<sup>15</sup> <https://www.prorail.nl/projecten/delft/spooruitbreiding-rijswijk-delft-zuid>

<sup>16</sup> [http://media.delft.nl/pdf/Nieuws\\_2016/Adviesrapport\\_Delft\\_Parel\\_in\\_de\\_Randstad.pdf](http://media.delft.nl/pdf/Nieuws_2016/Adviesrapport_Delft_Parel_in_de_Randstad.pdf)

<sup>17</sup> De Stad: magneet, roltrap en spons - Planbureau voor de Leefomgeving  
[www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL\\_2015\\_De%20stad\\_magneet,%20roltrap%20en%20spons\\_1610.pdf](http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2015_De%20stad_magneet,%20roltrap%20en%20spons_1610.pdf)



Afbeelding 3.4.: Rijswijk als katalysator voor regionale innovatie en ontwikkeling

#### **Lokaal: na laagconjunctuur nieuwe werkgelegenheidskansen**

De jaren van laagconjunctuur (2008-2013) hebben voor Rijswijk forse gevolgen gehad. Circa 4500 banen zijn verloren gegaan, de kantorenleegstand is opgelopen tot meer dan 25% (circa 280.000 m<sup>2</sup> bvo) en verschillende grote werkgevers zijn naar elders vertrokken<sup>18</sup>. De werkloosheid is de afgelopen jaren stevig opgelopen, vooral in de sectoren voor laaggeschoolde generieke arbeid zoals de bouw en detailhandel. Ook de zakelijke dienstverlening (hbo/wo) kende door het vertrek van een aantal grote ondernemingen werkgelegenheidsverlies. Maar deze gaat weer sterk toenemen, volgens meerjarige trendanalyses van onder andere het UWV. In 2014 en 2015 groeide het aantal vacatures in de regio. Na jarenlange daling groeit in Haaglanden het aantal banen van werknemers (deeltijd en voltijd) in 2015 en 2016 weer met bijna 1% per jaar.

Lokaal zien we een sterke aanwas aan startende ondernemers en (internationale) MKB-bedrijven die voor Rijswijk c.q. de Plaspoelpolder kiezen. Het betreft hier vooral zakelijke dienstverleners op het gebied van informatietechnologie, recruitment, media en petrochemie. Deze bedrijven hoeven niet op een A-locatie te zitten, maar wél in het hart van de randstad, tegen een schappelijke prijs en in de nabijheid van een grote concentratie prospects, onderzoekscentra en hoogopgeleid personeel. Voor de gemeente blijken deze (innovatieve) MKB-bedrijven bovendien beter bereikbaar; ook tonen ze doorgaans een grotere mate van lokale betrokkenheid. Niettemin wil Rijswijk waar mogelijk ook bedrijven en instellingen van andere omvang en vorm faciliteren.

<sup>18</sup> Er valt te constateren dat grotere (beursgenoteerde) bedrijven doorgaans vaker kiezen voor een triple A-locatie zoals de Amsterdamse Zuid-As, Schiphol, het Haagse Beatrixkwartier en Rotterdam Weena. Besluitvorming met betrekking tot huisvesting vindt bij deze grote, vaak internationale organisaties, dikwijls in het buitenland, vanuit hoofdkantoren plaats. In elk geval buiten de invloedssfeer van de gemeente Rijswijk. Zo hebben de afgelopen jaren onder andere Logica (overgenomen door CGI), Alcatel (na fusie met Lucent naar Hoofddorp verhuisd), KLM (na fusie met AirFrance activiteiten in Rijswijk afgeschaald), Atos (na fusie met Siemens naar Zoetermeer verhuisd) en pensioenuitvoerders MN Services en A&O Services, Rijswijk verlaten.

### ***Onderwijs en ontwikkeling***

De Plaspoelpolder is behalve een bron voor bedrijvigheid ook een broedplaats voor ontwikkeling. Ontwikkeling van kennis, producten, materialen en technieken. Een sprekend voorbeeld hiervan is Shell Projects & Technology aan het Kesslerpark, waar circa 2.800 professionals werken aan nieuwe exploratietechnieken voor de petrochemie. Naast de eigen medewerkers komen jaarlijks circa 10.000 ingenieurs vanuit de hele wereld naar Rijswijk om zich te laten bijscholen en trainen aan de hand van de kennis die binnen Shell is ontwikkeld. Ook werkt Shell nadrukkelijk samen met de TU Delft op het gebied van toegepast wetenschappelijk onderzoek en kennisvalorisatie.

Zoals hiervóór gesignaleerd, telt Rijswijk inmiddels een groeiend aantal bedrijven waarvan de wortels in Delft liggen (voortgekomen uit de Technische Universiteit Delft of TNO, dan wel opgezet door alumni of werkstudenten van deze instituten). Tussen deze bedrijven en opleidings- en onderzoeksinstituten bestaan en groeien op individueel niveau wel verbindingen. Op gemeentelijke of Business Park-niveau bestaat echter nog geen structurele samenwerking. Hier liggen evidente ontwikkelingskansen.

Terwijl het hoger onderwijs zich vooral concentreert bij onze buurgemeenten Delft en Den Haag, liggen er voor de Plaspoelpolder nadrukkelijk kansen voor beroepsonderwijs en praktijkonderwijs. Praktijkonderwijs is reeds in het gebied gevestigd; daarnaast bevinden zich in de directe omgeving verschillende instellingen voor beroepsonderwijs. De Plaspoelpolder telt bovendien een toenemend aantal bedrijven die zijn gecertificeerd als leerwerkplaats. Daarmee krijgen jongeren kansen om zich te ontwikkelen in een bepaald specialisme of vak. Dat verbetert hun perspectief op de arbeidsmarkt.

De aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt verdient aandacht, maar ook de fase ervóór waarin het gaat om stages en leerwerkplaatsen voor het mbo. Samen met het lokale bedrijfsleven en onderwijsinstellingen zal de gemeente Rijswijk zich de komende jaren sterk maken voor het intensiveren van samenwerking en kennisuitwisseling tussen onderwijs, onderzoeksinstituten en bedrijfsleven.

Rijswijk is in 2014 toegetreden als partner van Holland Instrumentation, hét platform voor de High-Tech industrie in Zuid-Holland. Dit platform bouwt aan het netwerk van bedrijven, kennisinstellingen, opleidingen, investeerders en overheden die zich op hightech richten. Doel is om de omzet en export in hightech in tien jaar tijd te verdubbelen: door meer en betere samenwerking en door het wegnemen van obstakels voor innovatie. Voor Rijswijk biedt deze samenwerking een uitstekend platform om de in Rijswijk gevestigde (High)tech-bedrijven te etaleren en in contact te brengen met leveranciers van kennis, kapitaal en netwerken.

### ***Werkgelegenheid en participatie***

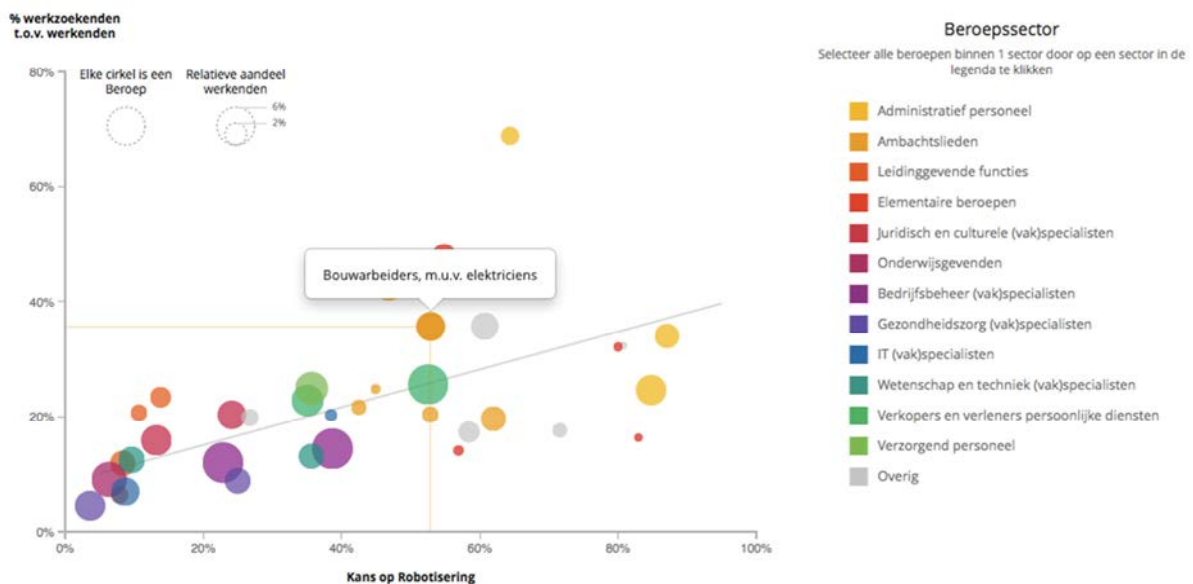
Uit het collegewerkprogramma 'En garde!' (2014): "Werk is het allerbelangrijkste middel om mensen mee te laten doen in de samenleving en hen zelfstandig in hun eigen levenshoud te laten voorzien. Inwoners met afstand tot de arbeidsmarkt ondersteunen we om die afstand te overbruggen".

Ook de Kadernota (Samen)werken aan werk! 2016-2020 benadrukt dat het versterken van bedrijvigheid van belang is om werkgelegenheid te stimuleren. Dat geldt in het bijzonder voor de doelgroepen van de Participatiewet.

De ruim 400 bedrijven binnen de Plaspoelpolder bieden samen werkgelegenheid aan circa 15.000 mensen, regionaal een werkgelegenheidscluster van formaat. Het overgrote deel van deze banen wordt niettemin ingevuld door mensen die buiten Rijswijk woonachtig zijn. Dit toont de hoge mate van arbeidsmobiliteit binnen de directe regio. Circa 2/3<sup>e</sup> deel van de Rijswijkse beroepsbevolking werkt buiten Rijswijk, terwijl circa 2/3<sup>e</sup> van alle banen in Rijswijk wordt ingevuld door mensen die niet in Rijswijk woonachtig zijn. Ook recente regionale pendelcijfers laten zien dat het grootste deel van de forensen uit de directe omgeving komt, met Den Haag als belangrijkste leverancier. Bij de meer kennisintensieve bedrijven komt een relatief groter deel van het personeel van buiten de directe regio (Rotterdam, Amsterdam en Utrecht). Een groot deel van de Rijswijkse beroepsbevolking werkt buiten Rijswijk, veelal in de directe regio met Den Haag als grootste bron van arbeid.

Op dit moment zijn de sectoren bouw, handel en (zakelijke) dienstverlening de belangrijkste pijlers voor de werkgelegenheid in het Plaspoeppoldergebied. In de toekomst zullen automatisering en robotisering verregaande gevolgen voor de werkgelegenheid en arbeidsmarktontwikkelingen in ons land - en daarmee in Rijswijk en de Plaspoeppolder. Onder andere recente onderzoeken van het Sociaal Cultureel Planbureau en Deloitte wijzen hierop. Vooral werk en processen in de bouw, logistiek, verkoop, productie en (zelfs) administratieve dienstverlening zullen naar verwachting in hoge mate worden geautomatiseerd en gerobotiseerd. Daarbij ontstaan overigens ook nieuwe banen: *“Waar de boekhouder zoals we die nu kennen door automatisering langzaam uit beeld zal verdwijnen, zullen banen als robotmonteur en -programmeur juist het licht zien.”*

Deloitte's data-analyse laat voor een aantal beroepen de relatie zien tussen het aandeel werkzoekenden en het automatiseringsrisico. Onder beroepen met een hogere kans op automatisering blijkt het aandeel werkzoekenden nu al groter. Dit kan betekenen dat de automatisering bij deze beroepen al verder is doorgevoerd dan tot nu toe werd verondersteld. Onderstaande grafiek toont een overzicht van de beroepsgroepen in relatie tot de kans op robotisering.



Afbeelding 3.5.: inzetten op kennisintensieve economie

De grafiek versterkt de conclusie dat de economie van de toekomst in toenemende mate bij uitstek kennisgedreven zal zijn. Bestendiging van de economische vitaliteit van Rijswijk en de Plaspoeppolder vraagt dus om het versterken van de pijlers voor kennisintensieve bedrijvigheid.

Daartoe dienen we onder meer het vestigingsklimaat in Rijswijk naar een substantieel hoger niveau tillen. Daar horen bij: volledige dekking van glasvezelnetwerken tot iedere bedrijfsvoordeur, openbare wifi-netwerken, aantrekkelijke verblijfsplekken met ruimte voor werken, wonen en recreatie en sociale ontmoetingsplekken waar ideeën en kennis ontwikkeld en gedeeld kunnen worden. De nog op te richten bedrijven investeringszone (BIZ) kan op termijn als springplank dienen voor gezamenlijke inspanningen richting een optimaal vestigingsklimaat.

De acquisitie<sup>1</sup>, retentie en gebiedsmarketing vanuit de gemeente concentreert zich voornamelijk op innovatieve MKB-bedrijven. Hun verbondenheid (met stad en regio) kunnen we verstevigen door waar mogelijk lokaal zaken met ze te doen, ze te ondersteunen bij arbeids- en huisvestingsvraagstukken en ze een netwerk en podium te bieden.

Parallel hieraan wordt er vanuit het Rijswijkse Werkgever Servicepunt (WSP, voorheen Rijswijks Werk Centrum) ingezet op het bemiddelen van Rijswijkse werkzoekenden. Veelal betreft dit het deel van de Rijswijkse beroepsbevolking met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt. De baankansen voor deze doelgroep liggen voornamelijk met name in de bouw, handel, logistiek, horeca en dienstverlening (waaronder administratie, schoonmaak en beveiliging).

Daarbij geldt dat een toename van directe werkgelegenheid ook leidt tot een hogere afgeleide werkgelegenheid bij toeleveranciers en afnemers in diverse sectoren waaronder horeca-, facilitair, beveiliging, en detailhandel.

De Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente Rijswijk in 2012 een economische effectrapportage opgesteld voor de Plaspoelpolder waarbij de huidige waarde en potentiële waarde van de Plaspoelpolder in kaart is gebracht. De waarde werd hierbij uitgedrukt in termen van werkgelegenheid, vastgoedwaarde en ruimtelijke uitstraling.

Op basis van de sectorverdeling op Plaspoelpolder en kerncijfers over de spin-off van werkgelegenheid is hierbij een inschatting gemaakt van de indirecte werkgelegenheidseffecten. Bij deze subindicator gaat het om de hoeveelheid werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij andere bedrijven in Rijswijk en in de regio als gevolg van de bedrijvigheid op de Plaspoelpolder. Het effect wordt uitgedrukt in een score van 1,x, waarbij x staat voor de afgeleide werkgelegenheid.

De samenstelling van bedrijven en sectoren op Plaspoelpolder komt overeen met een gemiddelde multiplier van 1,40. Dit staat voor één arbeidsplaats bij de bedrijven zelf en 0,40 arbeidsplaats bij andere bedrijven (in de regio of daarbuiten). Hiermee scoort de locatie gemiddeld, andere vergelijkbare typen werklocaties in Haaglanden hebben een multipliereffect van 0,39. Op basis van deze multiplier geldt dat de Plaspoelpolder goed is voor circa 6.000 indirecte arbeidsplaatsen bij toeleveranciers en afnemers.

In samenwerking met lokale en regionale partners, het UWV, evenals goede interne afstemming tussen het Rijswijks WSP en het acquisitieteam van economische zaken, werken we samen aan werk en participatiekansen. Voor banen vandaag en werkgelegenheid voor de toekomst.

### ***Economische visie 2010-2018***

De gemeenteraad heeft op 14 december 2010 de “ Economische Visie 2010 - 2018” vastgesteld. Dit document benoemde vier pijlers voor het economisch beleid, waarvan de Plaspoelpolder de eerste is. De speerpunten en ambities in deze Toekomstvisie (deels ook verwoord in de Stadsvisie - zie 1.3) sluiten aan op c.q. zijn een verdere uitwerking van de Economische Visie. De Economische Visie zal overigens van rechtswege vervallen na 2018; de Toekomstvisie heeft een langere looptijd.

### ***Gebiedsontwikkelingen in de nabijheid***

Ook de omgeving van de Plaspoelpolder - de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de gemeente Rijswijk zelf - kent een grote dynamiek. Van invloed op de Plaspoelpolder zijn elk geval de volgende lopende gebiedsontwikkelingen:

#### **1. De visievorming omtrent In de Bogaard en omgeving.**

De gewenste ontwikkelingen van de Prinses Beatrixlaan hangen samen met de visievorming over winkelcentrum In de Bogaard en omgeving. De gemeente denkt na over een transformatie van het planmatig opgezette winkelcentrum naar een meer multifunctioneel gebied, dat behalve als winkelcentrum vooral als stadscentrum kan functioneren. Voor diverse individuele gebouwen in - en in de directe omgeving van - het winkelcentrum kan deze transformatie worden aangegrepen om een functieverandering of zelfs totale herontwikkeling te bewerkstelligen. Momenteel zijn de



visievormende plannen voor het leegstaande kantoorgebouw van de Holland Beton Group (HBG) vergeschied. Ook een transformatie van het voormalige Belastingkantoor kondigt zich aan.

2. De ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel RijswijkBuiten.

RijswijkBuiten is de laatste grote inbreidingslocatie voor met name woningbouw binnen de directe regio. In het eerste deelgebied, Sion, zijn inmiddels vele honderden nieuwe woningen verzezen. De komende jaren wordt dit deelgebied afgerond en wordt er verder gebouwd in deelgebied 't Haantje. Op langere termijn zal ook deelgebied Pasgeld worden herontwikkeld. Naast woningbouw biedt RijswijkBuiten ook 'onderdak' aan een beperkte oppervlakte bedrijvigheid en voorzieningen.

3. Den Haag: de transformatie van De Binckhorst, de komst van de Rotterdamsebaan, voornemens voor woningbouw.

Op het Haagse bedrijventerrein De Binckhorst zijn internationale, ambachtelijke en creatieve bedrijven gevestigd. De komst van de Rotterdamsebaan geeft deze locatie een enorme impuls. De gemeente Den Haag wil van De Binckhorst een moderne en eigentijdse stadswijk maken. Met de in 2011 vastgestelde gebiedsaanpak richt de gemeente zich op de organische ontwikkeling van De Binckhorst tot een gemengd woon- en werkgebied. Met een omgevingsplan sorteert Den Haag voor dit gebied vóór op de (toekomstige) Omgevingswet. Het is van belang de onderlinge samenhang en profilering van De Binckhorst en van de andere Rijswijkse Business Parks (te weten Hoornwijck, Broekpolder en Zuidflank) op regionaal niveau op elkaar af te stemmen. Dit vooral met het oog op een (waarschijnlijke) ruime voorraad van vierkante meters kantoor.

### 3.3 Uitdagingen

De Plaspoelpolder is een sterk Business Park, is goed ontsloten, heeft een duidelijke stedenbouwkundige structuur en herbergt inmiddels een groot aantal innovatieve MKB-bedrijven.

Tegelijkertijd kampt het gebied met haar formele (voormalige) signatuur als monofunctioneel bedrijventerrein, met een groot aandeel kantoren waarvan een substantieel deel incourant c.q. onderbenut is.

De uitdaging is om de Plaspoelpolder een vitale toekomst te geven. Een duidelijke koers is daarvoor onontbeerlijk. Tegelijkertijd staat het eindbeeld nog niet vast. We streven naar een organische ontwikkeling<sup>19</sup> van het gebied tot een aantrekkelijk dynamisch werk- en verblijflandschap.

Initiatieven die bijdragen aan de gewenste omgevingskwaliteiten kunnen geleidelijk worden toegevoegd, zonder dat sprake is van een grootschalige vooropgezette transformatie-opgave. De 'bal' hiertoe ligt bij de gebiedspartijen, te meer omdat de gemeente veelal geen eigenaar is van het bestaande vastgoed in het gebied. De gemeente Rijswijk is dus grotendeels afhankelijk van initiatieven die vanuit de markt op ons af komen. Deze Toekomstvisie vormt daarvoor een kompas en toetsingskader (zie het processchema in 1.4).

In het voorgaande zijn al veel ideeën over en plannen voor de gebiedsontwikkeling van de Plaspoelpolder ter sprake gekomen. In de volgende hoofdstukken maken we de ambities concreet, in speerpunten (Hoofdstuk 4), visies per deelgebied (Hoofdstuk 5) en delen van uitvoering (Hoofdstuk 6).

Bij elke voorgestane gebiedsontwikkeling moet uiteraard rekening worden gehouden met relevante milieuaspecten, waaronder bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid et cetera. Bijlage 4 bevat een globaal overzicht van de huidige milieuaspecten.

---

<sup>19</sup> Organische ontwikkeling wil zeggen dat ontwikkelingen 'stukje bij beetje' worden gerealiseerd en dat er niet één grootschalige ontwikkeling is die in één keer wordt gerealiseerd. Dit komt met name voort uit het gegeven dat het eigendom van het vastgoed grotendeels bij verschillende externe partijen ligt en niet bij één partij die alles in één keer ter hand neemt.

## 4. Speerpunten

### Zes speerpunten

In hoofdstuk 3 is het krachtenveld van de Plaspoelpolder in beeld gebracht en zijn de eerste conclusies getrokken over de te kiezen richting voor het gebied. Die koers wordt ondersteund met de volgende zes speerpunten.

#### Speerpunt 1: volwaardig onderdeel van Rijswijk

*De Plaspoelpolder wordt steeds meer een werk- en verblijfsgebied en daarmee een volwaardig onderdeel van Rijswijk. Rijswijkers kunnen hier, dicht bij huis, wonen, werken en recreëren.*

#### Speerpunt 2: sterk verblijfsklimaat

*Het 'werken overdag' maakt geleidelijk plaats voor een 24/7-verblijfsklimaat. Daarbij hoort een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en ook wonen.*

#### Speerpunt 3: werkgelegenheid en onderwijs

*Werken blijft centraal staan. Die bedrijvigheid gaat hand in hand met onderwijs- en scholingsmogelijkheden die daarbij passen.*

#### Speerpunt 4: groen en duurzaam

*Economie en ecologie versterken elkaar. Samen zorgen ze voor een optimaal klimaat. Iedere nieuwe voorziening zorgt voor méér toekomstbestendigheid.*

#### Speerpunt 5: behouden en benutten specifieke kwaliteiten en milieus

*De aanwezigheid van internationale iconen brengt profijt voor toeleveranciers en MKB. Nieuwe initiatieven worden positief begroet en snel beoordeeld.*

#### Speerpunt 6: benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting

*Aan de goede ontsluitingsstructuur verbinden we optimale verkeersveiligheid en adequaat parkeerbeleid. De nabijheid van drie rijkswegen en goede bereikbaarheid van twee luchthavens scoren ook in het buitenland.*

## 4.1 Speerpunt 1: volwaardig onderdeel van Rijswijk

De Plaspoelpolder is opgezet in een tijd dat functiescheiding als het hoogste goed werd gezien. Ze wordt ook nu nog te veel beleefd als een gebied op zich, dat nauwelijks relaties heeft met omliggende gebieden binnen en buiten Rijswijk.

Dit monofunctionele beeld is niet (meer) op z'n plaats. De Plaspoelpolder herbergt immers al diverse functies waar bezoekers van binnen en buiten de gemeente op afkomen; er wonen mensen in de Plaspoelpolder; je kunt er sporten en een hapje eten.

Het toekomstvisioen (p. 7 e.v.) beschrijft hoe een royaal aantal terrasjes en het 5D-IMAX-theater vele bezoekers trekken; de inwoners van Rijswijk maken volop gebruik van de mogelijkheden en gezelligheid in het gebied. Daar past een kanttekening bij. In de Bogaard en de Plaspoelpolder mogen geen concurrenten van elkaar worden maar zijn complementair aan elkaar. Dit 'concurrentiebeding' is een strikte randvoorwaarde voor detailhandel. Met andere woorden: de Plaspoelpolder wordt een gemengde stadswijk, maar geen stadscentrum. Wel kunnen ondersteunende functies, zoals een pick-up point voor boodschappen, stomerij et cetera, in beide gebieden prima hun weerslag krijgen.

Daar waar voorheen pennenstrepen bepaalden waar de Plaspoelpolder begon en ophield te bestaan, is het streven voor de toekomst om aanwezige barrières te verkleinen en de interactie aan te gaan met omliggende woon- en groengebieden. Dit moet enerzijds tot uiting komen in een prettiger verblijfsklimaat in de (openbare) buitenruimte en anderzijds in de relatie tussen inwoners, bedrijven, instellingen en meer. Het stationsgebied en het havengebied zijn twee deelgebieden waar de synergie tussen de Plaspoelpolder en 'de rest' van Rijswijk verder vorm kan krijgen. Horeca- en leisurefuncties kunnen Rijswijkers naar de Plaspoelpolder trekken. Ook een opknapbeurt van de entrees van de Plaspoelpolder, vooral direct na de afrit van de A4, kan fors bijdragen aan het versterken van de relaties met de omliggende gebieden. Dat kan al met beperkte (financiële) middelen, bijvoorbeeld met groene (midden)bermen. Ook vergroening van daken, gevels en voortuinen en het toepassen van kunst dragen bij aan kleur, klimaat en kwaliteit van het gebied.



Afbeelding 4.1: impressie speerpunt 1: volwaardig onderdeel van Rijswijk

## 4.2 Speerpunt 2: sterk verblijfsklimaat

In de toekomst is er op de Plaspoelpolder veel sterker sprake van een 24/7-verblijfsklimaat dan nu. Waar in het verleden de nadruk lag op overdag ‘werken’, is een transformatie naar verblijfsfuncties de afgelopen jaren al ingezet. Dit moet de komende jaren verder vorm krijgen. De levendigheid in het gebied moet worden gestimuleerd. Dit speerpunt ligt in het verlengde van speerpunt 1, maar staat ook op zichzelf: een sterk verblijfsklimaat op de Plaspoelpolder zelf is immers iets anders dan dat het gebied meer te bieden heeft voor inwoners en bedrijven uit de andere delen van Rijswijk

Vooraf het assenkruis leent zich perfect voor de vestiging van ontspannings- en vermaakfuncties (leisure). Daarmee kan het gebied echt een meerwaarde vormen voor inwoners van Rijswijk om er hun vrije tijd te besteden. Een sterk verblijfsklimaat krijg je ook door - waar het kan - een mix van functies toe te staan: werken, leren, ontspannen maar ook wonen. Ook maatschappelijke en zorgvoorzieningen zijn eveneens welkom. Multifunctioneel is de Plaspoelpolder ook aantrekkelijk buiten kantooruren!

Uit onderzoek van de gemeente Den Haag blijkt dat in de regio de komende jaren behoefte is aan 86.900 nieuwe woningen<sup>20</sup>. Rijswijk kan hiervan een deel faciliteren. Elke gemeente in de regio heeft een kwantitatieve woningbouwopgave - op regionaal niveau zijn en worden hierover afspraken gemaakt. Met de woonfunctie in de Plaspoelpolder is een zekere voorzichtigheid geboden. Deze functie is, zeker in permanente vorm, alleen gewenst in gebieden waar de milieu- en leefsituatie zich daarvoor lenen. De gebieden rond het station (hoogstedelijk), rond de haven en aan de noordkant van de etalagezone (langs de Churchilllaan) zijn het meest kansrijk. Tijdelijke woonvormen zijn denkbaar, maar ook permanente, zoals woon-werk-combinaties. Op andere plekken zijn woonfuncties alleen mogelijk - en dus kansrijk - als ze iets toevoegen aan de bestaande woonmilieus in Rijswijk, zoals studentenhuisvesting. Voorwaarde is altijd dat het wonen niet ongezond is en dat het bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten niet onevenredig belemmert. Op een aantal plaatsen is wonen ongewenst omdat de milieu- en leefsituatie dat onmogelijk maken. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de plekken waar wonen wel en niet gewenst is.

---

<sup>20</sup> In de tussenrapportage “Agenda Ruimte voor de Stad” van de gemeente Den Haag (januari 2016) is aangegeven dat de woningmarkt niet ophoudt bij de grenzen van de stad Den Haag, maar dat deze functioneert op regionaal niveau. De regionale woonvisie, samengesteld en vastgesteld door alle gemeenten in de regio Haaglanden, ziet dan ook de gehele regio Haaglanden als één woningmarkt. In de “Agenda Ruimte voor de Stad” is aangegeven dat het ABF in de periode 2011 - 2030 een regionale woningbehoefte ziet van ca. 86.900 woningen. Hiervan zal ruim 58% in stedelijk gebied neerslaan - bijvoorbeeld in Rijswijk.





Afbeelding 4.2: impressie speerpunt 2: sterk verblijfsklimaat

### 4.3 Speerpunt 3: werkgelegenheid en onderwijs

De Plaspoelpolder blijft een gebied waar de werkfunctie primair is en centraal staat, met onderwijs- en scholingsmogelijkheden die daarbij horen. Naast een grote ondernemersbedrijvigheid wordt ook beoogd dat onderwijsinstellingen in de Plaspoelpolder een bron (blijven) vinden voor hun (praktijk)onderwijs. En dat ze tegelijkertijd goed opgeleide arbeidskrachten afleveren die dicht bij huis aan de slag kunnen. Voor andere functies is vooral plaats aan de randen van het gebied. Rijswijk is trots én zuinig op de bestaande bedrijvigheid en wil die borgen voor de toekomst. Daarom krijgen de bestaande bedrijven de garantie dat hun bestaande bewegingsruimte niet onevenredig wordt belemmerd - tenzij verplaatsing gewenst is. Samen met andere gebiedspartijen dient de gemeente in overleg te gaan en te blijven met huidige én toekomstige bedrijven over vestigingsvoorwaarden en wensen.

Er liggen voor Rijswijk goede kansen voor het aantrekken van vooral innovatief MKB (scale-up bedrijven uit de regio) en zakelijke dienstverleners. Verdere verbetering van de aansluiting tussen onderwijs en de arbeidsmarkt blijft een streven, zowel gericht op passend opleidingsaanbod als op instroming op de arbeidsmarkt. Het behouden en ontwikkelen van een brede en gevarieerde aanwezigheid van bedrijvigheid helpt daarbij. Het kan voor inwoners het vinden van een baan in de nabijheid van hun woning vergemakkelijken. Ook de transformatie naar nieuwe functies - zoals onder meer de bouw van nieuwe gebouwen en woningen - met aantrekkelijke groenvoorzieningen zorgt voor veel (nieuw) werk.

Een speerpunt bij de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid is het stimuleren van arbeidsparticipatie voor alle inwoners. De overheid verbindt actief werkzoekende inwoners met (toekomstige) werkgevers in Rijswijk. Daartoe worden onderwijsinstellingen en bedrijven samengebracht. Zo kunnen praktijkonderwijs en bedrijfsleven zich met elkaar verbinden: met stageplaatsen, met docenten uit bedrijfsleven en met de directe doorstroom van leerlingen naar werk. In 2040 kent Rijswijk een uitstekende aansluiting tussen (beroeps)onderwijs en bedrijfsleven. Studenten, professionals en docenten kunnen wonen, verblijven, opleiden én werken in de Plaspoelpolder.

Een gebied waarin veel transformeert en het 'nieuwe werken' in al zijn facetten wordt gefaciliteerd, biedt voor de gemeente een uitgelezen kans om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen. Deze opgave - gelinkt aan de opdracht zoals voor de middellange termijn vastgelegd in de Kadernota Werk: Samenwerken aan werk 2016-2020 - kan zijn uitvoering krijgen binnen deze Toekomstvisie. Dat vraagt om de uitrol van het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, samen met eigen acquisitie-inspanningen<sup>1</sup> en het in het vizier houden van - eventueel voortijdige - schoolverlaters.



*Afbeelding 4.3: impressie speerpunt 3: werkgelegenheid en onderwijs*



#### 4.4 Speerpunt 4: groen en duurzaam

Voldoen aan het klimaatakkoord vinden belangrijk. Maar ook in Rijswijks eigen Groenbeleidsplan en duurzaamheidsbeleid zijn onze duurzaamheidsambities verankerd. Economie en ecologie zijn geen ‘vijanden’ van elkaar, maar bieden juist kansen en kunnen elkaar versterken (‘next economy’). Daarin vooroplopen geeft een positieve impuls aan het imago van de Plaspolder. Een groen en duurzaam bedrijventerrein verschaft ondernemers, passanten en bezoekers een prettig verblijfsklimaat, onderscheidt zich door een modern en vooruitstrevend karakter en kan bijdragen aan energieproductie.

Een duurzaam gebied is ook een gebied dat klaar is voor de toekomst. Waar voldoende flexibiliteit wordt geboden om toekomstgerichte voorzieningen te realiseren. Waar bovendien sprake is van een grote belevingswaarde en een hoge (gebruiks)kwaliteit: met een goede sociale veiligheid, kunst en cultuur in de openbare ruimte, technische kwaliteit van onder andere gebouwen, parkeervoorzieningen en dergelijke, functionaliteit en toegankelijkheid. Ook gezondheid is belangrijk in het containerbegrip ‘duurzaamheid’: voor alle relevante gebruiksfuncties geldt een goede geluids-, lucht- en lichtsituatie. De milieuprestaties van deze functies dragen bij aan een goede ‘milieuscore’. Tot slot is het thema ‘energie’ essentieel binnen het begrip ‘duurzaamheid’. Naast energiebesparing hoort ook energieopwekking tot de duurzame mogelijkheden.

Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren zet de gemeente Rijswijk stevig in op een zero-emission scenario. Dit is in lijn met de Roadmap Next Economy (RNE) voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag<sup>21</sup>. Voorzieningen voor duurzame energieopwekking zullen ruimhartig worden gefaciliteerd en gestimuleerd.

Het groene assenkruis in dit gebied vormt, via versterking en verduurzaming, de basis voor een verdere vergroening van de Plaspolder. Concreet het gaat om groene gevels, daken en voortuinen, moestuinen en stadstuinieren, meer bomen, groenere en natuurlijkere bermen en meer. Ook kunst aan gevels of in de openbare ruimte kan het verblijfsklimaat duurzaam beïnvloeden, inclusief andere culturele uitingen die een plek krijgen in de Plaspolder. In het kleurrijker maken en onderhouden van een groene en schone openbare ruimte hebben ook de gebiedspartijen, zoals ondernemers en eigenaren, een grote rol.



Afbeelding 4.4.: voorbeelden van ‘vergroening’ van gebouwen

Waar mogelijk verduurzamen we de bouwvoorraad en de openbare ruimte. Wanneer bijvoorbeeld de openbare verlichting aan vervanging toe is, kijken we of deze in LED kan worden uitgevoerd. Riolering

<sup>21</sup> <http://mrdh.nl/nieuws/mrdh-ontwikkelt-roadmap-next-economy>

wordt waar mogelijk gescheiden aangelegd. Voor vooral grote (dak)oppervlakten zijn zonnepanelen een waardevolle afweging.

Ook een optimale openbaarvervoersontsluiting maakt deel uit van een duurzame Plaspoelpolder (zie Speerpunt 6). Toekomstgericht is ook een perfecte digitale ontsluiting, onder meer door een totale dekking van glasvezelnetwerk.



*Afbeelding 4.5: impressie speerpunt 4: groen en duurzaam*



#### 4.5 Speerpunt 5: specifieke kwaliteiten en milieus versterken

Leegstand in het gebied bestrijden we door meer ruimte te bieden aan andere functies. Met het vaststellen van deze Toekomstvisie kunnen binnenkomende initiatieven door de gemeente veel sneller worden behandeld ('ja' of 'nee'). Hiermee willen we herontwikkeling stimuleren. Eén ontwikkeling kan immers andere tot gevolg hebben (vliegwielfunctie).

Een van de specifieke kwaliteiten van de Plaspoelpolder is de aanwezigheid van Shell en het European Patent Office als internationale iconen. Van deze bedrijven kunnen niet alleen bouw-, onderhouds- en toeleveringsbedrijven profiteren. Dat kan ook het kennisintensieve MKB, door kennisontwikkeling en -innovatie in de energie-, technische en creatieve sector. Persoonlijke netwerken en de relatie met onderwijsinstellingen zijn hierbij van belang. Duurzaamheid en 'bio-based solutions' passen in het gedachtengoed van de next economy. Het is zaak meer iconen toe te voegen aan de drie die nu op de visiekaart staan. Dit kan in functionele, maar ook in architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke zin.



*Afbeelding 4.6: impressie speerpunt 5: specifieke kwaliteiten en milieus versterken*

*Bronvermelding: inhoud collage deels afkomstig van Thomas Verbrugh, TV Architecten.*

## 4.6 Speerpunt 6: benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting

De ligging en de ontsluiting van de Plaspoelpolder zijn al goed. Bij die goede ontsluitingsstructuur hoort ook een veilige verkeerssituatie. Daarom zullen verkeersknelpunten worden aangepakt (zie paragraaf 2.2) en worden verbeteringen in de buitenruimte doorgevoerd.

De uitstekende ligging aan drie rijkswegen - alle kernen in de randstad en twee luchthavens zijn 'binnen handbereik' - maakt deel uit van het verhaal dat we over de Plaspoelpolder naar buiten brengen, zeker naar het buitenland toe. De directe ligging langs de A4 benutten we door de zone daar te kwalificeren als 'etalagezone'. Daarnaast versterken we de onderlinge samenhang en profilering van de overige Rijswijkse Business Parks. De Rotterdamsebaan vormt uiteindelijk de verbinding tussen Plaspoelpolder en De Binckhorst.

De ontsluiting voor het langzaam verkeer en per OV is al prima, onder meer door de fiets-/voetgangersbrug 'De Oversteek'. De OV-ontsluiting kan echter nog beter. We zetten in op een sterk multimodaal OV-knooppunt (met meer volume en een hogere stop-frequentie), waarbij station Rijswijk midden op de kennisas Rotterdam - Den Haag ligt.

De ambities die hierbij horen zijn:

- de realisatie van viersporigheid tussen Rotterdam, Delft, Rijswijk en Den Haag;
- het realiseren van een directe OV-verbinding met Rotterdam - The Hague Airport;
- het doorgroeien naar een volwaardig intercity-station op de eerder genoemde kennisas en een hoogkwalitatieve entree van de Plaspoelpolder;
- het realiseren van een optimale 'last mile'-verbinding vanaf het station Rijswijk naar de Plaspoelpolder (én andere bedrijventerreinen).

Voor het opwaarderen van het stationsgebied voert de gemeente met diverse partijen al zogenaamde alliantiegesprekken. Bij een goede ontsluitingsstructuur horen naast veiligheid ook meer alternatieve vervoersmogelijkheden. Fysiek wordt ingezet op het verbeteren van de kruising Diepenhorstlaan - Verrijn Stuartlaan, de Treubstraat en de directe omgeving van het station. Bovendien worden door middel van kleine ingrepen verkeersverbeteringen en groene looproutes gerealiseerd.

Voor parkeren blijft het uitgangspunt dat bedrijven op eigen terrein over voldoende parkeergelegenheid beschikken. In de openbare ruimte zijn in 2016 en worden in 2017 op een aantal locaties laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen gerealiseerd.



*Afbeelding 4.7: impressie speerpunt 6: benutten van de goede ligging en perfecte ontsluiting*



## 5. De koers van de Plaspoelpolder

### 5.1 Visiekaart: deelgebieden met eigen identiteiten

In dit hoofdstuk wordt de koers van de Plaspoelpolder gebiedsgewijs beschreven aan de hand van de visiekaart op de volgende pagina. Volgens het gedachtengoed van de nieuwe Omgevingswet vertegenwoordigen de gebieden op deze kaart geen concrete functies, maar gebiedsprofielen. Daaraan kunnen straks in de omgevingsvisie - op basis van de identiteit en kwaliteiten per gebied - de omgevingswaarden worden gekoppeld.

Hieronder volgt een beschrijving per deelgebied. De Toekomstvisie biedt hiermee een wenkend perspectief die de ingezette organische gebiedsontwikkeling gericht kan versnellen. Een aantrekkelijk dynamisch werklandschap is het streefbeeld, flexibiliteit binnen randvoorwaarden de formule. Wel moeten initiatieven, al in de geest van de Omgevingswet, maatschappelijke meerwaarde hebben en bijdragen aan de gewenste omgevingswaarden c.q. gebiedskwaliteiten. Zo wordt de functie 'werken' niet pertinent verboden binnen het profiel 'verblijven', maar deze moet wel bijdragen aan de omgevingskwaliteiten die bij 'verblijven' horen, zoals een relatief laag geluidsniveau, lage geurbelasting, hoge ruimtelijke kwaliteit en ontspanningsmogelijkheden.

Het gaat er steeds om - in samenwerking tussen publieke en private partijen - de bestaande kwaliteiten uit te bouwen en nieuwe kwaliteiten toe te voegen. En hoewel het vaststellen van deze Toekomstvisie een mijlpaal is, is het proces daarmee niet ten einde. Integendeel. Het dient als begin van een voortdurende dialoog tussen markt en overheid. Het vormt ook de basis voor het overleg tussen de gemeente en de provincie Zuid-Holland.

#### ***De gebiedsvisies op hoofdlijnen***

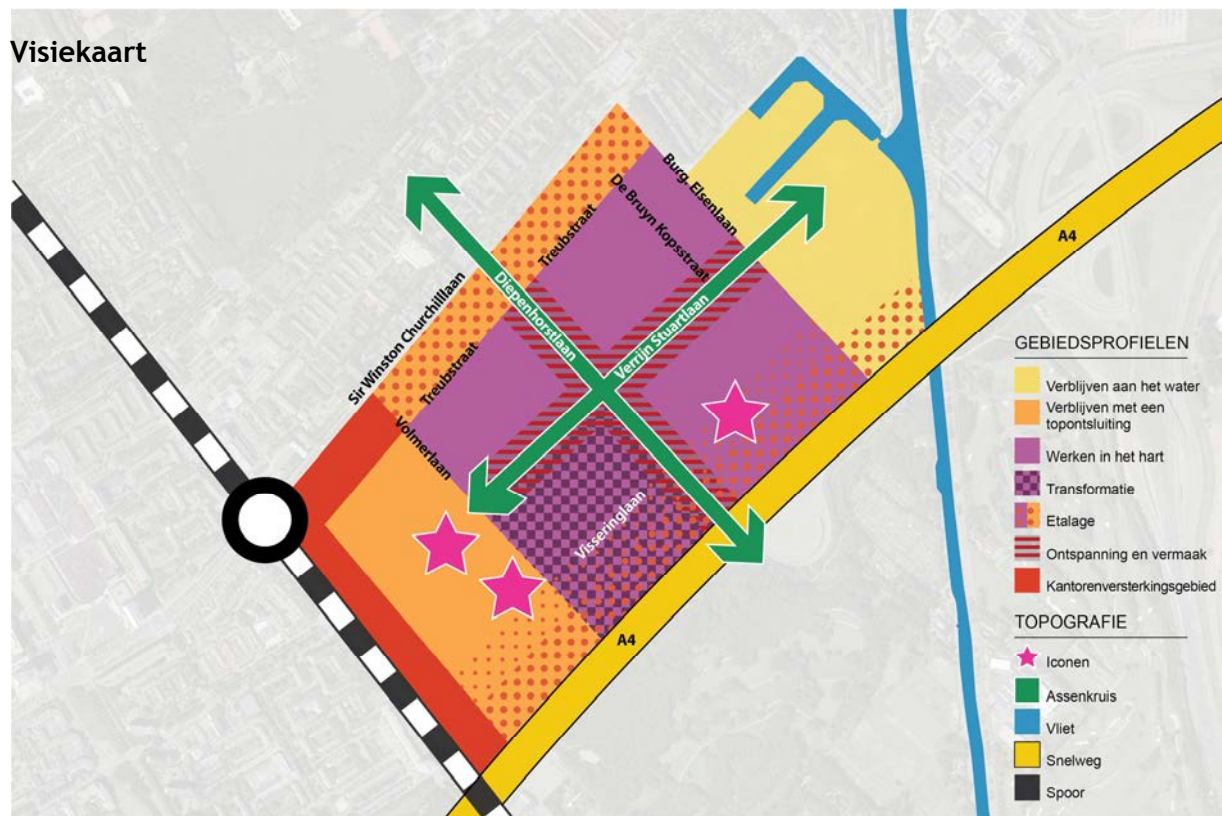
**Aan de oost-, de westzijde en de noordelijke rand** van de Plaspoelpolder, staat het gebiedsprofiel 'verblijven' centraal. Het accent ligt hier op een zo hoog mogelijke verblijfskwaliteit. Dat betekent onder meer dat er zowel overdag als 's avonds en in het weekend levendigheid is, dat er een grote mate van (sociale) veiligheid is en dat er minder milieuhinder is. Wonen kan bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit, maar wel in de juiste opzet. Hoe dichter bij het station, hoe meer mogelijkheden er zijn voor hogere dichtheden (hoogstedelijk) en publieksgerichte functies zoals kantoren, leisure en horeca.

**In het middengebied** geldt het gebiedsprofiel 'werken in het hart', waar de nadruk ligt op werkfuncties. In dit gebiedsprofiel is meer milieuhinder mogelijk. Alleen in het zuidwestelijke kwadrant van dit gebied worden transformaties on hold gezet: voor het grootste deel van de gebouwen is hier alleen sloop - of ten minste een significante opknopbeurt - de enige mogelijkheid. Functiemenging behoort tot de mogelijkheden maar voor woonfuncties zijn geen mogelijkheden.

**Langs het spoor en bij het station** geldt het gebiedsprofiel 'kantorenversterkingsgebied'. Dit is feitelijk de enige zone waar (nieuwe) kantoren nog kansrijk en courant zijn. Langs de A4 en langs de Churchillaan ligt bovenop de onderliggende gebiedsprofielen nog de nadere aanduiding 'etalage'. Doordat hier sprake is van zichtlocaties, zijn een hoge beeldkwaliteit en goede uitstraling belangrijk. Langs het assenkruis ligt bovenop het onderliggende gebiedsprofiel de aanduiding 'ontspanning en vermaak'. Gebruikmaking van de bestaande groen-blaue structuur creëert hier bij uitstek kansen voor ontspannings- en vermaakfuncties (leisure).

**In algemene zin geldt:** met tijdelijke functies zijn we terughoudend als ze niet per se 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 duurzame herontwikkeling frustreren.





*Deze visiekaart laat (gewenste) gebiedsprofilen zien. Per profiel zijn de omgevingskwaliteiten beschreven waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Deze systematiek werkt anders dan een bestemmingsplankaart. Functies sluiten elkaar niet pertinent uit. Wel moeten ze bijdragen aan de omgevingskwaliteiten die horen bij het gebiedsprofiel. De lijnen op de kaart zijn niet hard, maar slechts indicatief!*



## 5.2 De gebiedsprofielen ‘Verblijven aan het water’ en ‘Verblijven met een topontsluiting’

De Visiekaart duidt twee verblijfsgebieden aan die met elkaar verbonden zijn door de Verrijn Stuartlaan en de zone langs de Sir Winston Churchilllaan. Het ene verblijfsgebied bevindt zich op korte afstand van het station (‘Verblijven met een topontsluiting’) en ligt tussen de Lange Kleiweg en de Volmerlaan, met een uitloper langs de Sir Winston Churchilllaan. Het andere verblijfsgebied (‘Verblijven aan het water’) wordt grofweg begrensd door de Vliet en de haven, de Handelskade en de Burgemeester Elsenlaan. Beide gebieden moeten de dragers worden van de Plaspoelpolder als het gaat om verblijfskwaliteit. Verblijven staat in deze gebieden centraal. De omgevingswaarden moeten hier dan ook op gericht zijn. Hier wordt dan ook een minder hoge milieubelasting toegestaan dan elders in de Plaspoelpolder. Op dit moment is echter, met name aan de zijde van de haven, een hoge milieucategorie bestemd in het bestemmingsplan. Ook is langs het water de aanduiding ‘watergebonden bedrijvigheid’ opgenomen in het provinciale Programma Ruimte. De gemeente is, tijdens de totstandkoming van de Toekomstvisie, met de provincie in gesprek gegaan om te kijken hoe deze aanduiding kan worden versoepeld of kan komen te vervallen. Inmiddels is de omvang van de aanduiding ‘watergebonden bedrijvigheid’ verkleind en heeft de provincie de volgende tekst over de Plaspoelpolder opgenomen in haar ontwerp-Programma Ruimte.

*“Een deel van het bedrijventerrein Plaspoelpolder wordt getransformeerd naar een meer gemengd gebied. Het gebied aan de haven en de vliet bieden volgens de toekomstvisie Plaspoelpolder van de gemeente Rijswijk grote kansen om een prettig verblijfsgebied (o.a. wonen, horeca, werken) te realiseren. De provincie houdt voor de percelen die een directe ligging hebben aan het water vast aan de aanduiding watergebonden bedrijventerrein. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein in hoofdzaak watergebonden bedrijven toelaat. Het enige perceel met, op dit moment, een hoge milieucategorie op het watergebonden bedrijventerreindeel is het perceel van de voormalige betoncentrale. Inmiddels is de centrale ontmanteld. Feitelijk is de locatie te klein (3.000 m<sup>2</sup>) voor een betoncentrale. Dit perceel blijft vanwege de ligging aan het water wel gehandhaafd als watergebonden bedrijventerrein. Bij het bepalen van de hoogst mogelijke milieucategorie in het bestemmingsplan kan rekening worden gehouden met de toekomstige ontwikkeling van andere delen van de Plaspoelpolder tot een gemengder gebied.”*

Bekeken wordt of in elk geval hier ook ruimte kan worden geboden aan andersoortige bedrijvigheid en andere functies, en hoe de milieucategorie kan worden teruggebracht naar 3.1 of zelfs naar 2.

Een hoge verblijfskwaliteit betekent dat er zowel overdag als in de avonden levendigheid is. De constante aanwezigheid van mensen die er wonen<sup>22</sup>, werken of een bezoek brengen aan één van de voorzieningen zorgt hiervoor. De huidige inwoners van Rijswijk kunnen deze gebieden veel meer gaan gebruiken dan nu het geval is. De (openbare) buitenruimte is zo ingericht dat die ontmoetingen en sociale contacten faciliteert: het is hier prettig verblijven. De verblijfsgebieden hebben een sterke fysieke relatie met het station en de haven. Een verscheidenheid van functies, waaronder wonen, kan ontstaan, mits deze bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit. Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan mits ze die kwaliteit niet negatief beïnvloeden. Overigens is voor een woonfunctie een zorgvuldige afweging van de verschillende milieuaspecten (zie bijlage 4) van groot belang.

<sup>22</sup> ‘Wonen’ kan bijdragen aan een hoge verblijfskwaliteit, maar wel in de juiste opzet. Ook bepaalde hoteltypes of longstay/shortstay-accomodaties kunnen onder de noemer ‘wonen’ vallen. Van dat soort woonvormen gaat doorgaans een andere uitstraling uit dan van meer permanente woonvormen. Een zorgvuldige afweging per initiatief is essentieel.

### *Verblijven met een topontsluiting*

Hoe dichterbij het station, hoe meer mogelijkheden er zijn voor hogere dichtheden (hoogstedelijk) en publieksgerichte functies, zoals kantoren, leisure en horeca. Woonfuncties krijgen hier in principe geen ruimte, met uitzondering van tijdelijke woonfuncties binnen een zone van 150 meter ten opzichte van het station. Daarbij geldt de voorwaarde dat aangetoond moet worden dat bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten en/of planologische rechten geschaad worden. Deze zone is de schakel tussen de Plaspoelpolder en het stadscentrum in de Bogaard enerzijds en tussen Rijswijk en de regio anderzijds.

### *Verblijven aan het water*

De Vliet en de haven bieden grote kansen om een aangenaam verblijfsgebied te realiseren waarin functies als wonen, werken, horeca<sup>23</sup> en andere voorzieningen een plek kunnen krijgen. Met het plan Harbour Village (herontwikkeling landtong) is hiermee reeds een aanvang gemaakt. Het water - waarvan voorheen gebruik werd gemaakt door een betonmortelcentrale - heeft een recreatieve functie gekregen en wordt op zijn kwaliteit benut. Daarmee is het - met name in de zomermaanden - een pleisterplaats voor de inwoners en gebruikers van het gebied. Het gebied vanaf de Haven lijkt bij uitstek geschikt om een geleidelijk menging met wonen te faciliteren, waardoor Rijswijk er een bijzondere en aansprekende woonkwaliteit bij krijgt.

## **5.3 Het gebiedsprofiel 'Werken in het hart'**

Dit gebied, waar de nadruk ligt op 'werken', bevindt zich tussen de beide verblijfsgebieden en wordt aan de zuidzijde begrensd door de A4. Het gebied wordt doorkruist door de Diepenhorstlaan die in het verlengde ligt van de op- en afrit van de snelweg. De aangrenzende verblijfsgebieden en dit deelgebied zijn van elkaar te onderscheiden door de 'harde lijnen' van de Burgemeester Elsenlaan en de Volmerlaan. Het verschil tussen het werkgebied en het verblijfsgebied komt tot uiting in het feit dat woonfuncties hier geen ruimte krijgen. De nadruk ligt op werken. Wel zijn er, opnieuw binnen de strikte randvoorwaarde dat de bestaande bedrijven niet worden belemmerd, mogelijkheden voor functiemenging langs het assenkruis, met name langs de oost-westelijke as. Hiermee kunnen ook de verblijfs- en omgevingskwaliteiten van dit gebied worden versterkt en worden de twee verblijfsgebieden met elkaar verbonden. Ook hier geldt dat bij functiemenging in ieder geval de milieuaspecten goed moeten worden bekeken.

Bedrijfsactiviteiten in het werkgebied kunnen plaatsvinden in de hogere milieucategorieën (3.2. maximaal). In algemene zin geldt: hoe zwaarder de milieucategorie, hoe groter de invloed op de directe omgeving. De aanwezige bedrijven en hun milieucategorie worden gerespecteerd en ook vestiging van nieuwe bedrijven binnen die categorie is mogelijk. Nieuwe functies dienen de bestaande bedrijfsmilieuimte te respecteren. Wel is ook in dit gebied op een aantal plaatsen een afwaardering van de nu veelal bestemde hogere milieucategorieën gewenst. Met name vanwege de potentiële milieuhinder ten opzichte van zone tussen Sir Winston Churchillaan en Treubstraat.

---

<sup>23</sup> Het begrip 'horeca' valt uiteen in verschillende vormen van horeca. In Rijswijk werken we met een standaard 'Staat van Horeca-inrichtingen' waarin onderscheid wordt gemaakt tussen lagere horeca-categorieën (weinig impact op de omgeving) en hogere horeca-categorieën (grotere impact op de omgeving). In de nog op te stellen toetsingskaders (volgt bij de uitwerking) moet hier aandacht voor zijn. In de verschillende gebiedsprofielen zijn verschillende vormen van horeca denkbaar. In algemene zin geldt dat de openbare orde en veiligheid, zeker bij de hogere horeca-categorieën, een belangrijk aandachtspunt vormen.

## 5.4 Het gebiedsprofiel ‘Transformatie en vernieuwing’

Deze aanduiding is gegeven aan dat deel van het gebiedsprofiel ‘Werken in het hart’ dat hard toe is aan een transformatie. Hier staan veel verouderde gebouwen leeg en het gebied verrommelt. Voor een deel van de gebouwen is sloop de enige oplossing - of in elk geval een structurele significante opknopbeurt. De verwachting is dat, wanneer ruimere mogelijkheden voor andere functies worden geboden, dit de gewenste sloop afremt. Daarom heeft de gemeente ter plaatse van incurante gebouwen ervoor gekozen om geen extra mogelijkheden te bieden: tenzij deze eerst worden gesloopt worden of de genoemde structurele significante verbetering heeft plaatsgevonden. Is dat gebeurd, dan is er veel mogelijk conform het onderliggende gebiedsprofiel ‘Werken in het hart’. Uiteraard geldt deze stringente bepaling niet voor de panden/percelen die wél toekomstbestendig zijn. Zo zijn er enkele panden waarin juist onlangs nog is geïnvesteerd, waardoor deze weer courant zijn geworden. De richtlijn is dat de stringente bepaling alleen geldt voor panden met structurele leegstand in de afgelopen jaren (zie de leegstandsmonitor van stichting ImPPPuls).

Een goed voorbeeld is het pand aan de Polakweg 8 dat na het vertrek van de Arbo Unie leeg is komen te staan. Zonder structurele significante opknopbeurt was er geen positieve grondhouding. De huidige eigenaar is voornemens het bestaande gebouw geheel te renoveren inclusief het plaatsen van een nieuwe voorzetgevel en er een budgethotel te realiseren. Met de voorgestelde aanpassingen op gebouwniveau en de bijbehorende buitenruimte wordt echter een structurele significante opknopbeurt bewerkstelligd en op basis daarvan kan, in lijn met de Toekomstvisie, dit marktinitiatief gefaciliteerd worden.

## 5.5 Het gebiedsprofiel ‘Kantorenversterkingsgebied’

Het gebiedsprofiel ‘Kantorenversterkingsgebied’ is het enige kantorenversterkingsgebied van Rijswijk. Deze gronden zijn ook in het provinciale beleid als zodanig benoemd. Hier worden behoud en versterking van kantoorfuncties nagestreefd. Dat betekent dat naast het behoud van de huidige, veelal nog kwalitatief courante kantoorgebouwen ook nieuwvestiging van kantoorgebonden bedrijvigheid denkbaar is. De TH-locatie ligt in deze zone - deze locatie biedt kansen voor een (inter-)nationale partij om op een zichtlocatie, op loopafstand van het station, nieuwbouw te realiseren. Ook andere functies zijn hier evenwel denkbaar (hiervoor zijn reeds mogelijkheden opgenomen in het geldende bestemmingsplan). Woonfuncties krijgen hier in principe geen ruimte maar tijdelijke woonfuncties binnen een zone van 150 meter ten opzichte van het station zijn wel mogelijk. Daarbij geldt de voorwaarde dat aangetoond moet worden dat bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten en/of planologische rechten geschaad worden.

## 5.6 De nadere aanduiding ‘Etalage’

De etalagezone ligt langs de randen van het gebied en grenst aan de A4, het spoor/de Lange Kleiweg en de Sir Winston Churchillaan. Deze aanduiding ligt als het ware over de onderliggende gebiedsprofielen heen, en geeft een extra uitgangspunt voor deze zones: beeldkwaliteit is hier van groot belang. De aanduiding zegt dus niet primair iets over de ter plaatse gewenste functies. Ze doelt vooral op de verschijningsvorm van de gebouwen en de ruimte eromheen.

De zone langs de A4 wordt gekarakteriseerd door in het oog springende gebouwen die vanaf de snelweg zichtbaar zijn. Hoogbouw en bijzondere, inspirerende architectuur zijn hier perfect passend. Dit is in potentie hét visitekaartje voor de Plaspoelpolder, zeker nu, met de verlenging tot het Kethelplein, het doorgaande verkeer op de A4 fors is toegenomen. De nieuwbouw van het European Patent Office is dé eyecatcher. Daarnaast kan het Sijthoff-gebouw in potentie weer een landmarkfunctie vervullen, na de

geplande herontwikkeling tot hotel & business center. Aan weerskanten van de Polakweg zijn alleen functies gewenst die profiteren van de ligging langs de rijksweg; het is de bedoeling dat verouderde kantoren plaatsmaken voor functies die gebaat zijn bij een goede bereikbaarheid met de auto. Ook hier is hoogbouw mogelijk en een pick-up-point (dagelijkse boodschappen) behoort tevens tot de opties.

De zone langs de Sir Winston Churchillaan kenmerkt zich door recente herontwikkelingen waarbij een verkleuring van werken naar wonen steeds meer vorm krijgt. Na de realisatie van De Hofmeesters kan een volgende stap in deze zone gezet worden, nu de sloop van de IMC-locatie (op de hoek van de Sir Winston Churchillaan en de Burgemeester Elsenlaan) is afgerond. In de zone tussen de Sir Winston Churchillaan en de Treubstraat kan de ingezette toevoeging van wonen verder worden doorgezet. Ook is denkbaar dat zich hier nieuwe, moderne kantoren (her)vestigen.

## **5.7 Het gebiedsprofiel ‘Ontspanning’**

De onderdelen van het gebied ‘Werken in het hart’ die langs de Diepenhorstlaan en de Verrijn Stuartlaan liggen, langs het groen-blauwe assenkruis dus, bieden ook ruimte aan ontspannings- en vermaakfuncties (leisure). Dat brengt de sterke relatie met de naastgelegen verblijfsgebieden tot uiting. Vooral het noordelijke deel van de Diepenhorstlaan heeft, vanwege de lage verkeersintensiteiten en de groene singel, een potentieel verblijfsklimaat. Op deze plekken komen dergelijke functies beter tot hun recht dan in één van de dwarsstraten, zoals de Van Gijnstraat en de Frijdastraat en hebben ze méér impact op de gebiedskwaliteit en belevingswaarde van de Plaspoelpolder. Leisure-functies zijn: horeca, sport, spel, beleving, ontmoeting, cultuur en ontspanning. Ze zijn niet alleen bedoeld voor de werknemers op de locatie zelf. Ze vormen ook een uitnodiging voor andere gebruikers, onder wie de huidige inwoners van Rijswijk en omliggende gemeenten, om het gebied te bezoeken. Naast In de Bogaard en Oud Rijswijk is de Plaspoelpolder dan een gebied waar je in je vrije tijd naartoe gaat omdat er leuke voorzieningen en functies zijn. Beide straten hebben door hun brede profiel en groene middenberm een bovengemiddeld verblijfsklimaat en een dito omgevingskwaliteit. Dit vraagt om multifunctionele publieksgerichte benutting, waarmee ‘9 to 5’ plaats maakt voor niet-tijdgebonden levendigheid.



## 6. Op weg naar uitvoering

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt u een aanzet voor de manier waarop de hiervoor beschreven plannen en ambities in de praktijk tot uitvoering kunnen komen. Dit uitvoeringshoofdstuk is geen sluitstuk van de Toekomstvisie, het is eerder het begin van de uitvoering ervan. Het is daarmee een cruciaal scharnierpunt tussen droom en daad, tussen wens en werkelijkheid, tussen nu en straks.

De Toekomstvisie krijgt daadwerkelijk handen en voeten als we haar in een uitvoeringsprogramma vertalen naar acties en strategische projecten. In zo'n programma wordt de kernvraag: 'Hoe ziet de Plaspoelpolder er in 2040 uit?' gekoppeld aan de vraag: 'Hoe kunnen we dat bereiken en met wie?' Vanzelfsprekend ligt hierbij de nadruk op de eerstkomende jaren: 2017 - 2027.

### 6.2 Maatregelen, acties en ontwikkelingen

De gewenste en in de visie opgenomen (ruimtelijke) ontwikkelingen worden per thema of gebied weergegeven in een 'maatregelenmatrix' of 'uitvoeringstabel', die de gemeente samen met haar projectpartners invult. Op dit moment (december 2016) zijn de volgende maatregelen, acties en ontwikkelingen in kaart gebracht:

Speerpunt of gebiedsprofiel	Actie / maatregel	Trekker	Financiering	Prioriteit	Planning
Werken in 't hart	Aanleggen rotonde Diepenhorstlaan / Verrijn Stuartlaan	Gemeente Rijswijk	Gemeente Rijswijk	Middel	Na 2017
Verblijven met een topontsluiting	Sloop Stanislascollege	Gemeente Rijswijk	Gemeente Rijswijk	Middel	Nu
Verblijven met een topontsluiting + Werken in 't hart	Aanpak openbare ruimte Treubstraat	Gemeente Rijswijk	Gemeente Rijswijk (€ 1,3 miljoen)	Hoog	Diverse fasen, vanaf nu
Werken in 't hart	'Art ecoducten' kunst aan de muur + vergroenen openbare ruimte	Prijsvraag ImPPPuls, inzending kunstenaars	Deels gemeente, deels particulier	Laag	2016
Verblijven aan het water	Herontwikkeling landtong (Harbour Village)	IPP	Voornamelijk IPP	Hoog	Diverse fasen, vanaf 2014
Hele Plaspoelpolder / ontspanningszone aan het assenkruis	Verbeteren entree en groenbeheer naar meer kleurrijk en duurzaam (tevens aansluiting op doelstelling Art-	Gemeente Rijswijk ('Entree Diepenhorstlaan' opgenomen in concept-Groenontwikkelprogramma 2016 - 2018).	Gemeente Rijswijk	Hoog	Vanaf nu

	Ec-Duct)				
Ontspanningszone aan het assenkruis	De realisatie en versterking van gebruiksgroen, zoals het aanleggen van wandelpaden en plaatsen van straatmeubilair langs de waterpartijen aan het assenkruis.	Gemeente Rijswijk	Gemeente Rijswijk	Midden	Vanaf nu
Gehele Plaspoelpolder	Opstellen business case glasvezelnetwerk t.b.v. verdere verdichting huidig netwerk	Gemeente Rijswijk i.s.m. marktpartijen (of toekomstige BIZ?)	Gemeente Rijswijk i.s.m. marktpartijen	Midden	Vanaf nu
Gehele Plaspoelpolder	Uitvoering van opdracht 'Samenwerken aan werk 2016 - 2020' (uitrol MVO, acquisitiebeleid en de link met schoolverlaters)	Gemeente Rijswijk	Gemeente Rijswijk	Hoog	Vanaf nu
Gehele Plaspoelpolder	Onderhoud en herstel beschoeiingen	Gemeente Rijswijk	Gemeente Rijswijk (€ 400.000,-)	Middel	Komende vijf jaar
Gehele Plaspoelpolder	Onderhoud en herstel riolering	Gemeente Rijswijk	Gemeente Rijswijk (€ 2 miljoen)	Middel	Komende tien jaar

In deze tabel zijn de acties en maatregelen genoemd die nu concreet zijn en waarvoor voor zover er bedragen worden genoemd, ook gemeentelijke financiële dekking bestaat. Het betreft een momentopname: de tabel is dynamisch en moet steeds actueel worden gehouden. Dat is een verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur van de gemeente, het college dus.

### 6.3 Welk instrumentarium?

#### De Toekomstvisie als inhoudelijk beleidskader

In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat de voorliggende Toekomstvisie als opmaat dient voor één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet (zie aldaar). De visie wordt als het ware 'bovenop' de huidige bestemmingsplannen gelegd: het vormt het nieuwe beleid vanuit de gemeente. Past een initiatief binnen de visie, maar niet binnen het bestemmingsplan, dan zal een procedure worden doorlopen om de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen. Met de mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) gaat het hier om beknopte, relatief eenvoudige afwijkingsprocedures.



### **Integraal afwegingskader**

Hieronder is een integraal afwegingskader opgenomen dat wordt ingezet bij het toetsen van binnenkomende verzoeken en initiatieven. Het afwegingskader is gebaseerd op het principe uit de Omgevingswet dat iets alleen niet kan als het 'evident onuitvoerbaar' is. In het afwegingskader is dan ook benoemd wat echt niet kan: wanneer een kernkwaliteit of omgevingswaarde wordt geraakt bijvoorbeeld. Of wanneer er sectorale bezwaren zijn.

Van elk initiatief wordt getoetst in hoeverre het bijdraagt aan de genoemde kwaliteiten en waarden. Niet elke kwaliteit of waarde hoeft positief te scoren, maar er moet wel een duidelijke meerwaarde zijn voor één of meerdere kwaliteiten/waarden. Daarbij worden steeds twee invalshoeken gevolgd:

- in hoeverre draagt het betreffende initiatief substantieel bij aan een bepaald aspect ("impact van het initiatief op de omgeving"), en andersom:

- in hoeverre tast het initiatief het bepaalde aspect in de omgeving in essentie aan ("impact van de omgeving op het initiatief").

Per aspect kan een initiatief zeer negatief (--), negatief (-), neutraal (0), positief (+) of zeer positief (++) scoren. Op voorhand kan niet worden gezegd dat medewerking wordt verleend aan een initiatief als een bepaald aantal 'plusjes' is toegekend. Er moet wel degelijk een overwegend positief beeld zijn.

Andersom kan het ook voorkomen dat een initiatief op een bepaald aspect negatief scoort, maar op een ander aspect dermate zwaarwegend positief dat het toch een wenselijk is. Besturen blijft maatwerk.

Gebieden	Kernkwaliteiten	Impact van de omgeving op het initiatief ('aantasting van')	Impact van het initiatief op de omgeving ('bijdragen aan')
Algemeen	Kwaliteit fysieke leefomgeving	Duurzaamheid	Duurzaamheid
		Milieuhinder	Milieuhinder
		Klimaatadaptatie	Klimaatadaptatie
		Gezondheid	Gezondheid
		Onderwijs	Onderwijs
		Zorg	Zorg
		Welzijn	Welzijn
		Leefbaarheid	Leefbaarheid
		Sociale veiligheid en openbare orde	Sociale veiligheid en openbare orde
		Grondwater en bodemdaling	Grondwater en bodemdaling
		Waterkwantiteit	Waterkwantiteit
		Waterkwaliteit	Waterkwaliteit
		Waterveiligheid	Waterveiligheid
		Riolering	Riolering
		Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid
		Verkeersmanagement	Verkeers-management
		Mobiliteitsmanagement	Mobiliteits-management
		Landschap en openbare ruimte	Landschap en openbare ruimte
		Natuur	Natuur
	Voorzieningen	Voorzieningen	
Economie	Economie		
Wonen	Wonen		
Veelkleurig werklandschap: Speerpunten Toekomstvisie		1. Volwaardig onderdeel van Rijswijk	1. Volwaardig onderdeel van Rijswijk
		2. Sterk verblijfsklimaat	2. Sterk verblijfsklimaat
		3. Werkgelegenheid en onderwijs	3. Werkgelegenheid en onderwijs
		4. Groen en duurzaam	4. Groen en duurzaam
		5. Specifieke kwaliteiten en milieus versterken	5. Specifieke kwaliteiten en milieus versterken
		6. Benutten van de goede ligging	6. Benutten van de goede ligging
Aanvulling op Metropoolregio en Rijswijk		Complementair aan andere bedrijventerreinen in Rijswijk	Complementair aan andere bedrijventerreinen in Rijswijk
		Voor detailhandel complementair aan In de Bogaard	Voor detailhandel complementair aan In de Bogaard
Verblijven aan	Hoge	Weinig milieuhinder / goede	Weinig milieuhinder / goede

het water	verblijfskwaliteit	gezondheid	goede gezondheid
		Voorzieningen met publieksfunctie/levendigheid	Voorzieningen met publieksfunctie/levendigheid
		Ontspannen woonmilieu, relatief lage dichtheden	Ontspannen woonmilieu, relatief lage dichtheden
		Weinig doorgaande routes	Weinig doorgaande routes
		Hoogwaardige, groene buitenruimte/inrichting	Hoogwaardige, groene buitenruimte/inrichting
	Beeldkwaliteit	Beeldkwaliteit	
	Potenties haven/water	Fysieke relatie / watergebonden activiteiten	Fysieke relatie / watergebonden activiteiten
Verblijven met een topontsluiting	Hoge verblijfskwaliteit	Weinig milieuhinder / goede gezondheid	Weinig milieuhinder / goede gezondheid
		Voorzieningen met publieksfunctie / levendigheid	Voorzieningen met publieksfunctie / levendigheid
		Goede ontsluiting / doorgaande routes	Goede ontsluiting / doorgaande routes
		Hoogwaardige, groene buitenruimte/inrichting	Hoogwaardige, groene buitenruimte/inrichting
		Beeldkwaliteit	Beeldkwaliteit
		Lage parkeernorm	Lage parkeernorm
	Goede ontsluiting	Fysieke relatie met station	Fysieke relatie met station
	Hoge dichtheid	Hoge dichtheid	
Werken in het hart	Werken	Milieuruimte van bedrijven respecteren	Milieuruimte van bedrijven respecteren
		Toegepaste innovatie (*)	Toegepaste innovatie (*)
		Tegengaan leegstand	Tegengaan leegstand
Etalage	Hoogwaardige en onderscheidende beeldkwaliteit	Hoogwaardige beeldkwaliteit	Hoogwaardige beeldkwaliteit
		Onderscheidende architectuur	Onderscheidende architectuur
		Identiteit Plaspoelpolder	Identiteit Plaspoelpolder
Ontspanning	Ontspanning aan groen-blauw raamwerk	Kleinschalige activiteiten gericht op recreatie, ontspanning en vermaak	Kleinschalige activiteiten gericht op recreatie, ontspanning en vermaak
		Verblijfskwaliteit assenkruis	Verblijfskwaliteit assenkruis

(\*) een initiatief kan hier extra op scoren maar niet op afgewezen worden.



# ***BIJLAGEN***





## *Bijlage 1: verslaglegging van de drie sessies*

**Bijlage 1.1.: Sessie 1: 1 oktober 2015**

**Bijlage 1.2.: Sessie 2: 19 november 2015**

**Bijlage 1.3.: Sessie 3: 3 maart 2016**

*Bijlage 1.1: opbrengst sessie 1 (1 oktober 2015)*



***Samen de toekomst(visie) van de  
Plaspoelpolder maken***

**Totaaldocument opbrengst 1<sup>e</sup> werksessie,  
gehouden op 1 oktober 2015**





## 1. INLEIDING

Op donderdagmiddag 1 oktober 2015 kwamen ongeveer 90 belanghebbenden naar de eerste bijeenkomst in het Informatiecenter Plaspoelpolder in Rijswijk om gezamenlijk te werken aan de toekomst(visie) van de Plaspoelpolder. Na het welkomstwoord van wethouder René van Hemert (Economische Zaken en wijkwethouder), volgde een inleidende presentatie door Gerwin Gabry, KuiperCompagnons, om een gezamenlijk vertrekpunt te creëren: waar staan we, wat is er al gebeurd, wat zijn de conclusies uit recent onderzoek, wat zijn sterke punten en waar liggen onze uitdagingen? Hoe ziet het proces naar de toekomstvisie Plaspoelpolder eruit? Wat is de urgentie?

In kleine groepen beantwoordden de deelnemers vragen over (onder meer) kansen, ontwikkelrichtingen, mogelijke aanpak, vervolgproces en betrokkenheid. Levendige gesprekken en soms ook discussie waren het gevolg, gedeelde en tegenstrijdige belangen werden duidelijk en knelpunten benoemd. Vervolgens was er een korte terugkoppeling van de (opvallendste) uitkomsten en conclusies.



Aspecten die veel werden benoemd zijn: functiemenging, flexibele en faciliterende overheid, snelheid verlenen vergunningen, voorzieningenniveau, imago, pionieren, pilots mogelijk maken, bedrijven die bedrijven aantrekken, gebiedsfonds, nog betere onderlinge samenwerking, verbindingen leggen en investeren in relaties. Daarnaast bleek dat iedere groep betrokken wil blijven bij het vervolgproces.

Voorliggend document geeft het totaaloverzicht van alle gemaakte opmerkingen én laat zien wat we daar vervolgens mee gedaan hebben.

## 2. OVERZICHT VAN ALLE GEMAAKTE OPMERKINGEN TIJDENS DE 1<sup>e</sup> SESSIE

#	Opmerking	Wat hebben we ermee gedaan
1.	We moeten luisteren naar bestaande bedrijven; woningen in het gebied zijn een gevaar voor de bedrijvigheid.	Dit is een belangrijke discussie geweest in het visievormingsproces. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het gebiedsprofiel 'verblijven' langs de Sir Winston Churchillaan, aan de westzijde van het gebied (m.u.v. kantorenversterkingsgebied) en bij het havengebied centraal te laten staan. Eventuele woonfuncties <i>kunnen</i> passend zijn, ook in andere gebiedsprofielen. Een zorgvuldige afweging is altijd essentieel. In het gebiedsprofiel 'werken in het hart' moeten de bestaande bedrijven moeten goed in ogenschouw worden gehouden.
2.	Een kans voor de PPP zijn start-ups juist mét een woninkje aan het bedrijf vast	De uiteindelijke visie biedt hiertoe prima mogelijkheden.
3.	Internationaal is de PPP geen entree voor NL.	De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
4.	<p>Opmerkingen over <b>voorzieningen</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een gebrek aan buzz en voorzieningen. De voorzieningen moeten worden verbeterd.</li> <li>• Eventuele nieuwe voorzieningen niet uitsmeren, maar een beetje samenbrengen.</li> <li>• Ondersteunende functies toevoegen. Er is al heel wat maar er kan meer. Horeca wel in ondersteunende vorm houden. Echte horeca niet te makkelijk toevoegen.</li> <li>• Voor ondersteunende functies denken aan functies die het gezelliger maken. Een echte trekker op het gebied van sport of museale functie. Serpo zou het misschien al kunnen zijn.</li> <li>• Kijken wat de samenstelling is van de mensen die hier werken, bedrijven die hier zitten. Om goed te kunnen bedenken wat er nodig is aan ondersteunende functies.</li> <li>• Productiegebonden detailhandel wel mogelijk maken. Op andere manieren bestemmen, specifiekere worden. Bijvoorbeeld midden en kleinbedrijf is te algemeen. Sommige andere gemeenten hebben hier al ervaring in.</li> <li>• Horeca, ondersteunend in bedrijfsverzamelgebouwen.</li> <li>• Sport, vertier, museale functies</li> <li>• Detailhandel toch mogelijk maken? Dan trek je In de Bogaard leeg? Beschermen van In de Bogaard is ook niet goed, maakt In de Bogaard er niet sterker op. Zorgt juist dat het niet wordt aangezet tot concurrerend zijn. Winkelcentrum moet zichzelf sterk maken en beschermen.</li> <li>• Zijn er verbindingen mogelijk met opleidingen.</li> <li>• Leg verbinding tussen branchegenoten (bestaand en nieuw)</li> <li>• Meer faciliteiten / huisvesting / subsidies vestiging jonge bedrijven</li> <li>• Toevoegen functies / voorzieningen</li> <li>• Er mist van alles wat werken plezierig maakt, monofunctioneel grotere</li> </ul>	De voorzieningen worden in de visie met name gezien langs het assenkruis, om zo de levendigheid en (verblijfs)kwaliteit in het gebied te vergroten. Gedacht wordt aan een breed scala aan voorzieningen, zoals horeca, sport, maatschappelijke voorzieningen. Voor detailhandel is het belangrijk dat het gebied niet gaan concurreren met In de Bogaard. Dit is als uitdrukkelijke randvoorwaarde in de visie opgenomen.

	<p>functiemix</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concepten meer proberen te introduceren (groeipunten door het terrein heen: bijv. bierbrouwerij bij studenten, kappertje, foodtruck, sportvoorziening....)</li> </ul>	
5.	<p>Leer je doelgroepen beter kennen. Niet alle doelgroepen hebben dezelfde vestigingseisen. Niet alleen eisen tav de bedrijfsruimte is van belang maar ook ondersteunende functies zoals uitgaan, vertier. Plekken moet voor een doelgroep goed aan vestigingseisen voldoen anders komt de doelgroep echt niet. Dan is er genoeg concurrerende ruimte in de omgeving. Ruimtes in de nabijheid van het station maken echter wel echt kans.</p> <p>Je moet hier een boterham kunnen verdienen. Als dat niet kan (bijv door hoge huur, risico op verlies locatie of onzekerheid in ) dan vestigt een ondernemer zich niet.</p>	<p>Met de mogelijkheden die de visie biedt hebben naar onze mening veel meer doelgroepen de mogelijkheid om zich op een voor hen geschikte plek op de Plaspoelpolder te vestigen.</p>
6.	<p>Handige zoekmiddelen inzetten, zoeken mogelijk maken op bepaalde eigenschappen van te huur aangeboden ruimtes. Bijvoorbeeld oppervlak open, hoogte ruimtes ed. Veel zoekende bedrijven weten niet of er interessante ruimte voor hen beschikbaar is.</p>	<p>Communicatie en PR is en blijft een belangrijk aandachtspunt. Onze gemeentelijke accountmanager van de Plaspoelpolder houdt hier aandacht voor. In het vervolgtraject kan worden bekeken of er specifieke acties met betrekking tot marketing en communicatie / PR moeten worden gestart.</p>
7.	<p>De <b>bestaande pluspunten</b> kunnen beter worden benut.</p> <p>Los van de goede bereikbaarheid wordt ook het aanwezige groen gewaardeerd en dat moet zeker behouden blijven.</p> <p>De huidige pluspunten van het gebied moeten veel meer en beter gecommuniceerd worden, want die zijn er zeker en dat is de reden dat er nog genoeg mensen zijn die graag in de PPP ondernemen (groen, bereikbaarheid en ook dat je je auto altijd kwijt kan, werd genoemd, maar als tegenreactie dat dat waarschijnlijk ook met de leegstand te maken heeft).</p>	<p>Het groen-blauwe assenkruis is in de visie als aanknopingspunt aangegrepen om, als gebied, verder te worden versterkt en daar hoort onder andere een functieverruiming bij.</p> <p>In het vervolgtraject kan worden bekeken of er specifieke acties met betrekking tot marketing en communicatie / PR moeten worden gestart.</p>
8.	<p>Betere samenwerking tussen BBR en Urbanisator.</p>	<p>De Urbanisator is inmiddels opgegaan in Stichting ImPPPuls. Beide partijen hebben vanaf het begin met de gemeente samengewerkt aan de Toekomstvisie en weten elkaar dus nu goed te vinden.</p>
9.	<p>Opmerkingen inzake <b>branding / imago</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het imago kan beter</li> <li>• Er is behoefte aan één branding voor de PPP, wel meerdere visies voor de deelgebieden.</li> <li>• Er is behoefte aan één imago voor de PPP, het gebied is te klein om verschillende gebieden te 'branden'. Wel kunnen bijzondere gebouwen of deelgebieden worden onderscheiden, aandacht trekken en imago concreet maken. Caballerofabriek als voorbeeld.</li> <li>• PPP heeft (nog) geen echt profiel/ branding. Daardoor heeft het ook niets waarmee het in de gedachten blijft hangen. Creativiteitsterrein?!</li> <li>• Creativiteitsgevoel niet genoeg aanwezig. PPP is gefossiliseerd.</li> <li>• De naam PPP is (internationaal) onaantrekkelijk; kan wellicht nog als ondertitel.</li> <li>• Kritische noot van aanwezigen is de mogelijke komst van een AZC op de</li> </ul>	<p>In de visie is het bestaande gebied geanalyseerd en zijn zes speerpunten benoemd. Onder meer willen we ons richten op 'scale up'-bedrijven, maar ook reguliere bedrijven blijven (uiteraard) welkom. Op de visiekaart worden de verschillende toekomstrichtingen van de verschillende gebieden duidelijk uiteen gezet.</p> <p>In het vervolgtraject kan worden bekeken of er specifieke acties met betrekking tot marketing en communicatie / PR moeten worden gestart.</p>



	<p>TH-locatie. Hoe verhoudt dit zich tot het (beoogde) profiel/uitstraling van de PPP?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Branding: verkopen als Businesspark is passe ?</li> <li>• Andere naam, wanneer ?</li> <li>• Bedrijven aantrekken vinden die andere bedrijven 'trekken'. Begint altijd klein, maar actief naar zoeken (WIFA)</li> <li>• Sterke punten aandacht geven: 'PITCH'</li> <li>• Nieuwe bedrijven als promotor / ambassadeur</li> <li>• Studenten en creatieven zijn een kans (accelerator)</li> <li>• "De PPP is een heleboel maar tegelijkertijd ook helemaal niks". De PPP heeft geen identiteit, toon ambitie en moet je wel de focus leggen op MKB-terrein?</li> </ul>	
10.	<p>Opmerkingen inzake <b>rotte plekken</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rotte plekken moeten gesloopt worden, z.s.m. vanwege de slechte uitstraling naar de omgeving.</li> <li>• Kan de leegstandswet helpen bij het slopen van de rotte plekken?</li> <li>• Eigenlijk niets doen met kansloze rotte plekken. Kost veel en levert weinig op. Juist investeren in kansrijke plekken met leegstand. Bijvoorbeeld in redelijke nabijheid van station (zie hierboven, starters). Veranderingen in die gebieden trekt de beweging in de rotte plekken los. Maak je sterke plekken sterker.</li> <li>• Daarbij moeten de rotte plekken soms nog verder wegzakken omdat er tot sloop en nieuwbouw gekomen moet worden.</li> <li>• De aandacht moet juist gericht worden op nieuwe initiatieven, niet op de leegstand of problemen.</li> <li>• Ten aanzien van een visie wordt de voorkeur gegeven aan een totaalvisie met aandacht voor mixen en spreiden van functies. Geef ruimte aan menging en ondernemerschap. Creëer geen nieuwe monofunctionaliteit.</li> <li>• Onderzoek welke mogelijkheden panden nog wel hebben voor hergebruik en bespreek dit met eigenaren. Geef panden die geen mogelijkheden meer hebben ook op.</li> <li>• Voordat we bespraken wat te doen met rotte plekken, kwam aan de orde hoe nieuwe rotte plekken voorkomen kunnen worden. Daarbij is gezegd dat het verplaatsen van bedrijven een probleem is, er blijft dan vaak leegstand achter. Zolang gemeente geld verdienen aan hun grondbedrijf is er veel concurrentie onder bedrijventerreinen. Frans noemde de term statiegeld wat lig betekent dat je het pand spik en span achterlaat. Wat zijn de rotte plekken? Dit zijn niet alleen kansloze oude panden, maar waarschijnlijk ook nog vrij hoogwaardige kantoorpanden. Vastgoedeigenaren kunnen investeren in hun huurders door revenue sharing. Dat is een vrij risicoloze investering door bijvoorbeeld een percentage van de omzet als huur te nemen. Voor sommige panden lijkt sloop de enige optie, maar daarvoor is behoefte aan geld en dat komt niet van de gemeente af, is de verwachting. Het zou mooi zijn als er een</li> </ul>	<p>Voor de rotte plekken zijn in de visie specifieke keuzes gemaakt door ze in een bepaald gebiedsprofiel onder te brengen. Voor het zuidwestelijke kwadrant van het gebiedsprofiel 'werken in het hart' is bijvoorbeeld bepaald dat een functiewijziging voor gebouwen die incurant zijn gebleken, alleen mogelijk is als deze gebouwen eerst zijn gesloopt of structureel en duurzaam zijn verbeterd. Voor andere rotte plekken worden concrete mogelijkheden gegeven voor functiewijziging.</p>

	<p>gebiedsfonds (BIZ) actief zou worden waar een spaarpot voor sloop in ontstaat. Deze spaarpot kan ook gespekt worden door grotere kantoorpanden her te bestemmen voor woningbouw. (hier is het mij niet helemaal helder meer). Der veronderstelling was volgens mij dat woningbouw meer waard is en dat er daarop gemeentelijke heffingen zijn. Het is dan zaak de heffingen niet ten goede van de algemene middelen te laten komen, maar ten goede van het gebied. Een deel van de herbestemmingswinst moet terug worden geïnvesteerd in het bedrijventerrein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij sloop is asbest een extra probleem. Haast alle panden bevatten asbest en dat zorgt voor hogere sloopkosten.</li> <li>• Grootste zorg die wordt uitgesproken is rotte plek(ken) middengebied</li> <li>• Modulus portefeuille is expliciet benoemd door aanwezigen. Twee van de ondernemers zijn in dit gebied gevestigd. Eén overweegt hierom uit (dit gedeelte van) de Plaspoelpolder te vertrekken. Goede (OV) bereikbaarheid geeft nu nog de doorslag om dit niet te doen.</li> <li>• Het opwaarderen van het middengebied wordt door aanwezigen ook als belangrijkste prioriteit gezien, waarbij een oproep aan de gemeente wordt gedaan hierin door te pakken met alle denkbare middelen die voor handen zijn. (welke? red.)</li> <li>• Ook al is er leegstand, zorg ervoor dat die uitstraling visueel niet versterkt wordt door verloedering. Zorg ervoor dat het openbaar gebied er verder netjes uit ziet en ook dat bijvoorbeeld het onkruid rondom de leegstand niet metershoog staat.</li> <li>• Rotten plekken, aanpakken ala Diemen (Holland Park) ? Grotere schaal Wonen introduceren en/of complete groeiconcepten (zie sessie 1)</li> <li>• Betoncentrale is ook een rotte plek</li> <li>• Aanschrijvingsbeleid (bouwveiligheid) gemeente</li> </ul>	
11.	<p>Rol <b>Urbanisator</b>, moet soort gebiedsmanager worden. Men weet nu niet wat de Urbanisator doet en voor ze kan betekenen.</p> <p>Betere samenwerking tussen BBR en Urbanisator</p> <p>De BBR en de Urbanisator zouden elkaar moeten versterken in plaats van beconcurreren.</p>	<p>De Urbanisator is inmiddels opgegaan in Stichting ImPPPuls. Beide partijen hebben vanaf het begin met de gemeente samengewerkt aan de Toekomstvisie en weten elkaar dus nu goed te vinden.</p>
12.	<p>Opmerkingen inzake <b>wonen</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Functiemenging moet geen belemmeringen creëren.</li> <li>• Bij toevoegen van wonen: kunnen aanwezige bedrijven dan gevrijwaard worden van eisen van bewoners?</li> <li>• De zone langs de Sir Winston Churchillaan is een interessante strook voor wonen. De (aanwezige) mensen die nu in het gebied wonen, wonen er ook naar tevredenheid. Het is een uitstekend woongebied.</li> <li>• Wonen langs de Polakweg: er kan mogelijk een interessant hybride milieu ontstaan met woon/ werkwoningen</li> <li>• Harbour Village is een interessant gebied voor wonen. Jammer dat die</li> </ul>	<p>Zie de beantwoording onder #1.</p>

	<p>kans is gemist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvesting voor arbeidsmigranten geeft geen positief beeld aan je gebied. Als je dit doet dus goed bedenken waar, suboptimale (dus minder kansrijke) locaties?</li> <li>• Wonen kan aan sommige randen</li> <li>• Is een zorgcluster te combineren met wonen?</li> <li>• Het is niet de bedoeling de PPP om te turnen naar een woongebied, maar kansloze kantoorpanden aan de randen maken kans op herontwikkeling als wonen mogelijk gemaakt wordt. Herontwikkelingen moeten interessant gemaakt worden.</li> <li>• Verkleuren van het havengebied naar gemengd gebruik met wonen wordt als “noodzakelijk” gezien om de reuring en leefbaarheid, ook na werktijd, te bevorderen. De grens tussen wonen en werken is nu te hard/direct (bomenbuurt).</li> <li>• Wonen in de PPP is een optie, maar veel leegstaande kantoren zijn niet geschikt om te transformeren naar woningen. Studentenhuisvesting zou nog wel kunnen.</li> <li>• Waarom zo moeilijk doen over Wonen, zelfs in nabijheid van productiebedrijven met zones ?</li> <li>• Verzamelgebouwen of Studenten of sloop in grote leegstaande kantoren, dan ook Glasvezel daar naar toe trekken: ICT daar optimaliseren (werk-/ woonplekken met Thema)</li> <li>• Wonen aan de randen en mogelijk met inprikkers naar binnen</li> </ul>	
13.	Cluster de maakbedrijven.	In de visie is het centrale gebied van de Plaspoelpolder als gebiedsprofiel ‘Werken in het hart’ betiteld. Hier ligt de nadruk op bedrijvigheid, ook de oorspronkelijke vormen zoals de ‘maakbedrijven’. Aan dit verzoek is dus voldaan.
14.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kansen</b> voor leegstaande kantoren zitten in starters, kleine bedrijven (clusteren), in kleinere delen verhuren (die borden met “2000 m<sup>2</sup> te huur” er af), verduurzaming, schaalverkleining.</li> <li>• Waarom benut je bestaand leegstaand vastgoed niet voor AZC functies? Bijv Sijthoff</li> <li>• Realiseer een gezamenlijk “maakbedrijf”, academische werkplaats of stagecentrum. Plek waar bedrijvigheid en onderwijs samen kunnen komen (lokaal* branchegerelateerd of op het lokale kruispunt tussen branches).</li> <li>• Wonen / Sociale Voorzieningen (kapper, tas, fysio, sportschool, wasserette, nagelwinkel, etc.) / Horeca</li> <li>• De kennisindustrie van Delft biedt kansen wanneer een braindrain van Delft naar Rijswijk ontstaat.</li> <li>• Versterken van onderlinge verbondenheid tussen gebruikers en eigenaren van de Plaspoelpolder.</li> <li>• Wonen met aandacht voor bedrijven en horeca in beperkte mate.</li> <li>• Aantrekken andere bedrijven</li> <li>• Functiemenging -&gt; serviceniveau omhoog</li> </ul>	<p>De voormalige locatie van de Technische Hogeschool wordt de komende jaren gebruikt voor de huisvesting van vluchtelingen.</p> <p>M.b.t. de kennisindustrie van Delft: in de visie is aangegeven dat we ons met name richten op ‘scale up’-bedrijven (Rijswijk als roltrap): “wat de burens bedenken, máken wij”.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kansen liggen bij de spin off van Delft. Niet inzetten op de grote jongens, maar juist op die spin off.</li> <li>• Met meerdere gebouwen een bepaald thema aanbieden; clustering / eenheid naar sloop of herontwikkeling.</li> </ul>	
15.	<p>Procedures moeten versneld worden, en er moeten heldere kaders zijn (wat kan er?) Aanvragen worden lange tijd niet in behandeling genomen. En vervolgens komt er toch nog een afwijzing.</p> <p><b>Overheid</b> meer vrijheden bestemmingsplan, toename flexibiliteit</p> <p>Overheidsbeleid biedt kansen wanneer meer flexibiliteit geboden wordt.</p>	Als de Toekomstvisie is vastgesteld kunnen binnenkomende initiatieven bij de gemeente veel sneller worden behandeld ('ja' of 'nee'). Hiermee willen we herontwikkeling stimuleren. Vergunningverlening kan hierdoor ook een veel sneller proces doorlopen.
16.	<p>Presentaties en evenementen worden met subsidies naar Den Haag getrokken. De broodfabriek merkt dit sterk. Onze burens bieden dus zeker niet alleen kansen maar vormen ook sterke concurrenten. Afwezigheid van subsidie van Rijswijk maakt het dan lastig om te concurreren tegen de subsidieprojecten van Den Haag of Delft.</p>	Vooralsnog zijn er geen mogelijkheden om soortgelijke subsidies te verstrekken.
17.	<p>Rijswijkse evenementen worden niet zomaar weggetrokken en het is belangrijk om functies en kwaliteiten beter onder de aandacht te brengen. De Plaspoelpolder heeft meer interessante bedrijven en functies dan men weet. Bedrijven kunnen elkaar helpen maar dan moet er meer in beeld komen wie er zitten. Campagnes om bedrijven zichtbaar te maken, zijn belangrijk.</p> <p>Meer onderlinge info uitwisselen / Leisure / Meer onderlinge betrokkenheid</p>	In het vervolgtraject kan worden bekeken of er specifieke acties met betrekking tot marketing en communicatie / PR moeten worden gestart.
18.	<p>Het bestemmingsplan zet alles vast. Wat heb je aan een visie als het bestemmingsplan regelt, dat er niks mag?</p>	Als de Toekomstvisie is vastgesteld kunnen binnenkomende initiatieven bij de gemeente veel sneller worden behandeld ('ja' of 'nee'). Hiermee willen we herontwikkeling stimuleren. Vergunningverlening kan hierdoor ook een veel sneller proces doorlopen. De visie wordt 'bovenop' het bestemmingsplan gelegd: het vormt het nieuwe beleid vanuit de gemeente. Als een initiatief past binnen de visie, maar niet binnen het bestemmingsplan, zal een separate procedure worden doorlopen om de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen. Met de mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) gaat het hier om beknopte, relatief eenvoudige afwijkingsprocedures.
19.	<p>Onduidelijkheid over het proces m.b.t. de PPP.</p>	In de visie is duidelijk uiteengezet hoe de sessies hebben bijgedragen aan de totstandkoming van de toekomstvisie.
20.	<p>Ontwikkeling op uitnodiging?</p>	De opmerking is onduidelijk.
23.	<p>De wens wordt uitgesproken om qua bedrijfsbestemming in te zetten op een zo laag mogelijke categorie.</p>	De visie gaat er vanuit dat voor grote delen van het gebied, de bestaande vigerende milieucategorie inderdaad behoorlijk wordt ingeperkt. Dit zal uiteindelijk wel in een nieuw bestemmingsplan of vergelijkbaar plan, juridisch vorm moeten krijgen.
26.	<p>Opmerkingen <b>over OV</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OV wordt steeds belangrijker.</li> <li>• Starters en jonge ondernemers moet dicht bij het station zitten. OV is erg belangrijk voor hen.</li> <li>• Heel veel mensen komen ook met OV</li> <li>• Ook OV-bereikbaarheid wordt genoemd. Met name vanuit regio</li> </ul>	De goede ligging en bereikbaarheid én de mogelijkheden die dit biedt worden in de visie uitgebreid benoemd.

	Rotterdam (rechtstreekse treinverbinding).	
27.	<p>Er is een gebrek aan gebouwen en plekken met ingroeihuren, er zijn slimme initiatieven en ontwikkelconcepten nodig waardoor <b>jonge ondernemers</b> komen. De huren zijn voor startende ondernemers in de PPP nog veel te hoog.</p> <p>Huisvestingsmogelijkheden in de directe omgeving die aansluit op de wensen van deze doelgroep en voldoende ruimte voor voorzieningen. Daarmee wordt de komst van start-ups gestimuleerd.</p> <p>O Voorzieningenniveau omhoog (supermarkt, horeca (koffie/lunch), stomerij, etc.);  O Functiemenging <input type="checkbox"/> in principe door gehele gebied en niet perse focus op deelgebied(en);  O Aankleding (openbare ruimte) PPP. Met name entree (zowel onderaan afrit A4 als stationsgebied) verdient aandacht. Suggesties die worden gedaan: vlaggen/banners, uitlichten/belichten gebouwen, kunst in openbare ruimte (anders dan het PPP-logo) PPP-app met o.a, functie routebeschrijving op terrein naar bedrijven (How to get there?).</p> <p>Urban levensstijl</p>	De Toekomstvisie biedt hiertoe ruime mogelijkheden.
28.	Het Martinigebouw heeft nu al een functie zoals onder 27 is bedoeld; interessante functiemenging, startershuren, ruimte voor jonge ondernemers en ZZP-ers.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
29.	Wat niet aantrekkelijk is voor een makelaar of eigenaar is voor het gebied mogelijk wel aantrekkelijk!	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
30.	<p><b>Ligging en Bereikbaarheid</b> is al goed,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verwachting is wel/niet dat deze zo sterk zal verbeteren dat dit tot beter vestigingsklimaat zal leiden.</li> </ul> <p><b>Ligging:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A4: Kapitaal-as + Campus-lint (kennis) vanaf A'dam en Leiden, probeer daar op aan te sluiten met kennis en innovatie-bedrijven (Delft). Studenten &amp; creatieven aantrekken ( + specifieke zaken: bierbrouwerij, sport etc.).</li> <li>- Strategische ligging (versterken door overkluizing naar Groen/RijswijkB ?)</li> <li>- Ligging: nabijheid 2 rijkswegen en vliegvelden van belang voor internationale spelers</li> </ul> <p><b>Bereikbaarheid:</b></p> <p><b>A4</b> Niet heel belangrijk, maar ondersteunt bereikbaarheid, goed voor personeelswerving, liggen er maritieme kans, het is goed voor het door-distribueren van goederen naar Den Haag voor de kleinere logistiek. Heel veel mensen komen ook met OV.</p> <p>Het doortrekken van de A4 wordt als zeer belangrijk bestempeld door een huurder / gebruiker want het versterkt de Plaspoelpolder als uitvalsbasis om andere</p>	De goede ligging en bereikbaarheid én de mogelijkheden die dit biedt worden in de visie uitgebreid benoemd.

	<p>gebieden te bereiken. Vanuit twee eigenaren wordt dit beeld sterk genuanceerd en is het niet meer dan een prettige bijkomstigheid. Vanwege het doortrekken van de A4 is een mogelijke kans om handelsbedrijven, logistiek en distributiebedrijven aan te trekken. Zware logistiek vanuit de (lucht)haven(s) via de Plaspoelpolder in kleinere partijen verder distribueren met het oog op milieuzones in stedelijke gebieden.</p> <p>Goede (auto)bereikbaarheid van PPP is al een feit. Zal met doorgetrokken A4 alleen nog maar verbeteren. Grootste kans die wordt benoemd is het aantrekken van nieuwe (en mogelijk ook andere) bedrijvigheid.</p> <p>De bereikbaarheid van de PPP is op dit moment al goed en de vraag is of het doortrekken van de A4 nou zo veel verschil gaat maken. Daar zetten de deelnemers hun vraagtekens bij.</p> <p>Goede bereikbaarheid is voorwaarde voor een succesvol business park anno 2015. Doortrekken A4 betekent kans voor PPP t.o.v. bestaande bedrijventerreinen in regio R'dam – Den Haag.</p>	
31.	<p>De afrit vormt de entree van PPP “voortuin”. Deze moet netjes zijn en je moet je er welkom voelen. Mogelijk adoptie van bloembakken in deze zone? Verordening om onderhoud/beheer af te dwingen?</p> <p>Entree aankleden; Uitnodigend maken</p>	<p>Voor het opknappen / vergroenen van deze entree zijn inderdaad concrete ideeën. Deze worden in de Toekomstvisie ook genoemd.</p>
32.	<p>Nagenoeg alle kantoren vallen weg. Alleen jong blijft over.</p>	<p>Daarom wordt ingezet op functieverruiming.</p>
33.	<p>Ten aanzien van <b>een visie</b> wordt de voorkeur gegeven aan een totaalvisie met aandacht voor mixen en spreiden van functies. Geef ruimte aan menging en ondernemerschap. Creëer geen nieuwe monofunctionaliteit.</p> <p>Visie per deelgebied, bedrijven bij elkaar clusteren. Door te werken met deelgebieden kun je maatwerk leveren, flexibeler handelen. Laten we dan eerst de deelgebieden bepalen, want over welke deelgebieden spreken we?</p> <p>Eén visie per deelgebied, wel aandacht voor onderlinge afstemming. Het bepalen van deelgebieden is een klus op zich, betrokkenheid van eigenaren en gebruikers is ook van belang voor mogelijke ontwikkelrichtingen.</p> <p>Plaspoelpolder wordt als één gebied gezien. Er kunnen weliswaar deelgebieden onderscheiden worden maar dit hoeft niet specifiek benoemd te worden. Nogmaals, aanwezig zijn wel van mening dat met name in het middengebied iets moet gebeuren!</p> <p>Communicatie vanuit 1 partij &amp; eenduidig(ger) (BBR, Urbanisator, Gemeente, IPP)</p> <p>Er zijn genoeg initiatieven, maar de gemeente moet wel mee willen doen. Dat lijkt nu vaak niet het geval. Men ervaart weerstand. Niks doen is slechter dan de</p>	<p>De toekomstvisie gaat hier uitgebreid op in.</p>

	<p>verkeerde kant op gaan. Initiatieven zouden gekoppeld moeten worden, zodat je een keten ontwikkelt. Genoeg ondernemers (ook reeds gevestigden) die aan een bepaald initiatief kunnen en willen meewerken en op die manier een win-win situatie creëren.</p> <p>Ga niet aan de slag met de PPP als 1 gebied. Dan gebeurt er nooit wat. Knip het in stukken en BEGIN!!! Het centrale gebied is een mooi deelgebied om in te gaan experimenteren met functiemenging. Geef daar kleinschalige ontwikkelingen een kans, zodat je zorgt voor beweging en ruimte.</p> <p>Diverse visies per deelgebied, pilotgebied benoemen regelvrij. Mogelijkheid functies verplaatsen per deelgebied.</p> <p>Vergrijs het tussengebied tussen wonen en werken.</p>	
34.	<p>Activeer eigenaren! Door prikkels (financieel of juridisch) of verleid ze door de mogelijkheden te benadrukken.</p> <p>Geld. Dus samenwerken, krachten bundelen en gericht inzetten op bepaalde gebieden</p> <p>De écht jonge doelgroep betrekken.</p>	In het vervolgtraject kan worden bekeken of er specifieke acties met betrekking tot marketing en communicatie / PR moeten worden gestart.
35.	<p>Buren: Aansluiten bij delft, daar is gebrek aan woonruimte (studentenhuisvesting aan randen van de PPP). Doorgroei van startups uit Delft faciliteren. Yesdelft. Startups faciliteren en huisvesten.</p>	De toekomstvisie gaat hier uitgebreid op in.

*Bijlage 1.2: opbrengst sessie 2 (19 november 2015)*



*Bijlage 1.3: opbrengst sessie 3 (3 maart 2016)*

## Bijlage 2: ingediende reacties op concept-Toekomstvisie

De input uit de eerste twee werksessies is verwerkt in een ambtelijk concept van de Toekomstvisie, die van 19 februari 2016 tot en met 18 maart 2016 ter inzage heeft gelegen. In die periode, de 'informele inspraakronde', is ook de derde werksessie georganiseerd (namelijk op 3 maart 2016). De tijdens deze periode ingediende reacties zijn opgenomen in onderstaande tabel, waarbij ook is aangegeven wat we ermee hebben gedaan. De reacties die tijdens de derde werksessie zijn geuit zijn opgenomen in bijlage 1.

1	Reactie: Willem Vroege, 24 februari 2016	Antwoord gemeente	Conclusie
a	Naast een toekomstvisioen lijkt een gevoel van urgentie niet overbodig. Niet alleen verrommeling, verloedering, slecht onderhouden kavels en gebouwen, leegstand en veroudering zijn actueel, maar ook de stuitende fantasieloosheid: de verblijfskwaliteit is nul. Maar wat de PPP uniek maakt is de combinatie van de grote verscheidenheid aan bedrijvigheid, de groene ruimtelijke structuur, de centrale ligging in de regio en de bereikbaarheid. Dit betekent waardevolle potentie. Door de eigen op- en afrit zal het niet lang meer duren of de Diepenhorstlaan is dé toegangsweg tot Rijswijk.	We zijn blij met uw uitgebreide en opbouwende reactie! We delen uw analyse van de huidige situatie. Wel is het zo dat bij het ontwerp van de Plaspoelpolder, in tegenstelling tot vele andere bedrijventerreinen in Nederland, juist wel veel aandacht is besteed aan een goede stedenbouwkundige opbouw en dat we daar vandaag de dag nog de vruchten van plukken: denk aan de kwaliteiten van het groen-blauwe assenkruis maar ook van de heldere verkaveling en verkeersstructuur (mét stoepen) in de rest van het gebied. De Diepenhorstlaan is inderdaad één van de belangrijkste toegangswegen tot Rijswijk. Het verbeteren van de entree, direct na de afrit vanaf de A4, staat dan ook op ons wensenlijstje.	Geen wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.
b	Het Art-Eco-Duct, als één van de prijswinnende ontwerpen in het kader van ArtimPPPuls, moet een voorbeeldproject zijn. Hierbij wordt de sfeer van de Rijswijkse buitenplaatsen ook in de Plaspoelpolder zichtbaar.	Het project Art-Eco-Duct past perfect in het beeld dat we met elkaar voor de Plaspoelpolder voor ogen hebben. We werken er, samen met ImPPPuls en de betreffende kunstenaar, dan ook aan om dit project tot uitvoering te brengen. Het is ook benoemd in de tabel met concrete maatregelen / acties in hoofdstuk 6 van deze visie.	Geen wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.
c	In het hart van het dynamisch middengebied is niets te beleven: de Diepenhorstlaan vormt een saaie, niet bepaald veelbelovende indruk. Zowel in de Stadsvisie alsook in de Toekomstvisie PPP wordt een betere profilering van Rijswijk genoemd. Bij tenminste vier van de zes speerpunten kan het Art-Eco-Duct een waardevolle bijdrage leveren.	Dat zijn wij helemaal met u eens. Zoals onder b al aangegeven werken we mee aan de uitvoering van het project. We zijn echter wel afhankelijk van de betreffende pandeigenaren én er moet een financiering voor het project gevonden worden.	Geen wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.
d	Een uitgebreid toekomstvisioen is toegevoegd.	Een inspirerend toekomstvisioen! We hebben onderdelen uit uw visioen verwerkt in onze eigen toekomstdroom.	Aanpassen toekomstdroom.
e	In het actieplan wordt het Art-Eco-Duct betiteld als 'kunst aan de muren'. Het gaat echter ook om groen, niet 'eventueel' maar sowieso	We zullen de teksten in de Toekomstvisie hierop aanpassen.	Aanpassen tekst over Art-Eco-Duct.
2	Reactie: Behill B.V., 17 maart 2016	Antwoord gemeente	Conclusie
a	Namens de eigenaren van de panden Volmerlaan 7 en De Bruyn Kopsstraat 2 verzoeken wij u de bestemming van deze panden zodanig aan te passen, dat er wonen of (short-stay) hotel mogelijk	De door u genoemde locaties zijn gelegen in deelgebieden waarvoor nu is bepaald dat werken voorrang krijgt boven wonen. Hoewel u algemene mogelijkheden tot synergie tussen de	Geen wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.

	<p>wordt. We hebben een concept ontwikkeld waar in een multifunctioneel gebouw naast wonen ook werken mogelijk is. Op de begane grond worden een aantal vergaderzalen gerealiseerd, welke voor de bewoners van het pand te gebruiken zijn. Om de bewoners meer kansen te geven op de arbeidsmarkt, wordt een variant op het wijkwaardenhuis aangeboden. Ofwel, het creëren van ene multifunctioneel gebouw waar sociale ondernemers hun vaardigheden aanwenden om jongeren een opstap te bieden naar scholing, een betaalde baan of het (zzp)ondernemerschap. De panden zijn bestemd voor jongeren die de stap naar een eigen onderneming willen maken of die nog zoekende zijn op de arbeidsmarkt, en voor asielmigranten.</p>	<p>functies werken en wonen benoemd, geeft dit geen blijk van een doordacht concept voor deze specifieke locaties. Wanneer u een concept als maatwerk denkt te kunnen presenteren zijn wij altijd bereid om daarover in overleg te treden. Het concept is, in relatie tot de directe omgeving, van groot belang voor onze grondhouding ten opzichte van initiatieven. Wij willen u graag uitdagen om, in overleg met eigenaren, uw concept verder uit te werken en daarover met ons in overleg te treden.</p>	
<b>3</b>	<b>Reactie: Arshad Mahamoed, 17 maart 2016</b>	<b>Antwoord gemeente</b>	<b>Conclusie</b>
a	<p>Ik wil mijn interesse tonen in het beginnen van een Short Stay Facility / woonhotel in de Plaspoelpolder. Verschillende initiatieven elders in het land zijn heel succesvol. Rijswijk en de Plaspoelpolder als centrale locatie zijn ideaal om een dergelijk concept te laten slagen. De faciliteiten zijn bedoeld om mensen tijdelijk te huisvesten (expats, studenten, maar ook voor huisvesting tijdens calamiteiten of bedrijven en instanties die tijdelijk personeel of klanten uit het buitenland ontvangen). De ruimtes in zo'n pand worden onderverdeeld in verschillende klassen. Ook is er 24-uurs-receptie / toezicht aanwezig. De verbouwing van een kantoor- of bedrijfsruimte is heel eenvoudig. Er is een woningtekort in de regio Zuid-Holland en met dit initiatief dragen we bij aan een oplossing daarvan. Mijn vraag is of er panden in Rijswijk beschikbaar zijn die we voor ons concept kunnen gebruiken.</p>	<p>U doelt niet op één specifiek pand maar vraagt ons of er panden beschikbaar zijn. De gemeente Rijswijk is echter van verreweg het grootste deel van de panden op de Plaspoelpolder geen eigenaar. U dient hiervoor dan ook andere partijen te benaderen.</p>	<p>Geen wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.</p>
<b>4</b>	<b>Reactie: Elze Siegerist, 19 maart 2016</b>	<b>Antwoord gemeente</b>	<b>Conclusie</b>
a	<p>Ik heb het stuk met aandacht en veel genoegen gelezen. Het is breed en visionair van opzet, vol dynamiek, de aanpak is goed en het ziet er prachtig uit. Als deze plannen werkelijkheid worden, wordt de Plaspoelpolder een fantastische plek. Enkele kanttekeningen: de visie is erg optimistisch, er wordt weinig aandacht besteed aan de negatieve kanten en moeilijkheden. Ik zou ook kijken naar een risico-analyse of worst-case-scenario.</p>	<p>We zijn blij met uw positieve reactie! Inderdaad, de visie is optimistisch. Natuurlijk realiseren we ons dat veel ideeën en voorstellen té realistisch zijn, vooral omdat we als gemeente toch afhankelijk zijn van de betreffende vastgoedeigenaren en initiatieven (én financiering) uit de markt. Maar niets doen is ook geen optie. Met de Toekomstvisie zetten we hoog in en willen we ook een inspiratiekader vormen voor deze marktpartijen. Een worst-case-scenario past daar niet bij.</p>	<p>Geen wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.</p>
b	<p>De nadruk op een innovatief MKB vind ik goed en leuk. Vooral het beeld van</p>	<p>Hier zijn we ons goed van bewust; in de regio werken we onder andere met</p>	<p>Geen wijzigingen in</p>

	Rijswijk als regionale roltrap voor aanstormend talent uit Delft is veelbelovend; dat genereert werk. Mijn zoon waarschuwde voor het feit dat Delft zelf inmiddels ook een Science Park heeft. PPP moet hiermee concurreren; een lage huur is daarbij een belangrijke factor alsmede de aanwezigheid van meer dergelijke bedrijfjes.	de gemeente Delft intensief samen. Maar de opzet van het Delftse Science ParkTechnopolis is anders; daar gaat het vooral om het delen van kennis en het werken aan innovaties. Het verlengde van het wetenschappelijk onderzoek dat aan de TU plaatsvindt. Op dat bedrijventerrein is verder fysiek niet zoveel ruimte als op de Plaspoelpolder. Op de Plaspoelpolder zetten we in op de toepassing van de hoogwaardige producten / innovatie zoals 'uitgevonden' in Delft: "wij maken wat de burens bedenken". Een lage huur zou fantastisch zijn; we geven dat mee aan de vastgoedeigenaren.	de Toekomstvisie nodig.
c	De op 3 maart gepresenteerde voorstellen blijven cosmetisch van aard: veel aandacht voor gebouwen en groenvoorziening. Ik zou ook aandacht geven aan de (arbeidsmarkt)maatregelen die nodig zijn om een aantal MKB-bedrijven te faciliteren.	In de huidige versie van de Toekomstvisie is meer aandacht voor de arbeidsmarkt en het faciliteren van MKB-bedrijven.	Tekstuele wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.
d	Als ontwerper van het Art-Eco-Duct constateer ik dat dit project nu al geslaagd is, omdat verschillende voorstellen in de Toekomstvisie zo in dezelfde lijn liggen als dit project met veel groen op de grond en cultuur aan de muur. Het is echter geen particulier initiatief, maar het resultaat van de ontwerpwedstrijd van ImPPPuls.	Het project Art-Eco-Duct past perfect in het beeld dat we met elkaar voor de Plaspoelpolder voor ogen hebben. We werken er, samen met ImPPPuls en met u als de ontwerpster ervan, dan ook aan om dit project tot uitvoering te brengen. Het is ook benoemd in de tabel met concrete maatregelen / acties in hoofdstuk 6 van deze visie. We geven daarbij aan dat het om een prijsvraag van ImPPPuls ging.	Wijzigen: Art-Ec-Duct is prijsvraag van ImPPPuls.
5	<b>Reactie: Ben Schotmeijer, 29 maart 2016</b>	<b>Antwoord gemeente</b>	<b>Conclusie</b>
a	Verzocht wordt om de mogelijkheden te bekijken van het ombouwen van het pand Verrijn Stuartlaan 14 naar hotel.	Op korte termijn vindt een gesprek met de initiatiefnemer plaats om de mogelijkheden te verkennen.	Geen wijzigingen in de Toekomstvisie nodig.

### ***Bijlage 3: Ingediende reacties op ontwerp-Toekomstvisie***

Verwezen wordt naar de Nota van Zienswijzen met kenmerk 16.120143.



## ***Bijlage 4: Milieuaspecten***

### **Bijlage: Milieu**

#### **Inleiding**

In deze bijlage zijn de milieu- en gezondheidsaspecten op hoofdlijnen geanalyseerd. Hiertoe zijn de volgende kaarten geproduceerd:

1. Milieucategorieën conform bestemmingsplan
2. Milieucategorieën feitelijk aanwezige bedrijven
3. Geluid weg
4. Geluid spoor
5. Luchtkwaliteit: EC-concentratie
6. Luchtkwaliteit: NO<sub>2</sub>-concentratie
7. Luchtkwaliteit: PM<sub>10</sub>-concentratie
8. Luchtkwaliteit: PM<sub>2,5</sub>-concentratie
9. Externe veiligheid

Hieronder is per onderdeel een korte toelichting gegeven. Daarna zijn de kaarten weergegeven.

#### **Ad 1.**

Deze kaart laat de bestemmingen zien conform het vigerende bestemmingsplan. De paarse vlakken zijn bedrijven en de lichtpaarse kantoren. De milieucategorieën voor bedrijven en de bijbehorende richtafstanden, die met een arcering zijn weergegeven, zijn ontleend aan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze geven – in dit geval op grond van het gebiedstype 'regulier bedrijventerrein' – de richtafstanden aan die aangehouden zouden moeten worden tussen een bepaald type bedrijvigheid en woongebieden. Te zien is dat de zeer zware bedrijvigheid (categorie 4.2, met een richtafstand van 300 meter) zich bevindt in de haven aan de Vliet. Aan de Burgemeester Elsenlaan ligt een tankstation met LPG-vulpunt. Voor deze activiteit geldt milieucategorie 4.1 en een bijbehorende afstand van 200 meter. Verder maakt een groot deel van de Plaspoelpolder bedrijfsactiviteiten in de categorie 3.2 mogelijk; hiervoor geldt een afstand van 100 meter. De overige bedrijfsactiviteiten, zoals aan de Verrijn Stuartlaan (categorie 2, 30 meter) en de kantorenlocaties (categorie 1, 10 meter) zijn van ondergeschikt belang.

#### **Ad 2.**

De kaart met de huidige, feitelijk aanwezige bedrijven op de Plaspoelpolder en de bijbehorende richtafstanden laat zien dat er geen bedrijfsactiviteiten met categorie 4.2 en een richtafstand van 300 meter (meer) in de Plaspoelpolder zijn. Alleen aan de Frijdastraat is een bedrijf gevestigd waarvoor op grond van de categorie 4.1 een afstand van 200 meter geldt. Verspreid over de hele Plaspoelpolder zijn nog zes bedrijven met activiteiten in de categorie 3.2 (afstand 100 meter) gevestigd en zes bedrijven in categorie 3.1. (afstand 50 meter). Het zwaartepunt van de (middel)zware bedrijven ligt centraal in de Plaspoelpolder. Geconcludeerd kan worden dat in de bestaande situatie er beduidend minder zware bedrijvigheid is dan wat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

#### **Ad 3.**

De kaart 'geluid wegverkeer', die overigens alleen het geluid van snelwegen betreft, laat zien dat de verschillende niveaus van wegverkeerslawaai parallel lopen aan de A4: hoe verder van de weg af, hoe minder het geluidniveau. Hierop zijn twee afwijkingen zichtbaar. Gebouwen schermen geluid af, waardoor in een aantal gevallen daarachter het geluidniveau lager is. Verder valt op dat het geluidniveau aan de noordzijde, langs de Vliet, erg hoog is. Dit komt door het geluid als gevolg van het verkeer op het knooppunt Ypenburg.

Van belang is dat met het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen (zoals aanleggen van dubbellaags zoab of het plaatsen van een geluidscherm langs het knooppunt) of maatregelen aan de



woning (bijvoorbeeld geluiddove gevel en/of afschermend gebouw) het geluid naar alle waarschijnlijkheid tot een acceptabel niveau kan worden teruggebracht. Verder kunnen de hoge waarden enigszins worden gerelativeerd omdat de geluidberekening is gemaakt voor (woningen op) een hoogte van 10,5 meter. Indien wordt uitgegaan van een lagere hoogte, zoals voor grondgebonden woningen logisch is, dan zal er ook sprake zijn van lagere geluidniveaus.

#### **Ad 4.**

Op de kaart 'geluid spoorverkeer' toont het geluid als gevolg van het railverkeer. Goed te zien is dat aan de uiterste westzijde van het kaartje het geluidniveau laag is omdat daar de treinen in het ondergrondse station rijden. Het geluidniveau neemt vanaf het station toe in zuidelijke richting omdat de treinen daar omhoog uit de tunnelbak rijden. Ook hier geldt dat het geluidniveau lager wordt, als gerekend wordt met hoogte voor grondgebonden woningen.

#### **Ad 5, 6 en 7**

Voor deze kaartjes geldt dat de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool ten behoeve van de duidelijkheid vertaald zijn in gekleurde lijnen. EC betreft elementair koolstof, dat ook kan worden aangeduid als roet. Dit is een onderdeel van PM10. Voor het jaargemiddelde van de concentratie van NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM10 (fijnstof) geldt dat 40 µg/m<sup>3</sup> de grenswaarde is. Als regel wordt verder gehanteerd dat binnen een afstand van 300 meter van rijkswegen luchtgevoelige bestemmingen (gebouwen waar kinderen of bejaarden langdurig verblijven) moeten worden onderbouwd. Dit kan als er geen sprake is van dreigende overschrijding van de grenswaarde (37 à 38 µg/m<sup>3</sup>). Binnen de Plaspoelpolder is een kleine overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde van NO<sub>2</sub> ter plaatse bij de afrit van de A4. Ook zijn op sommige plekken langs hoofdroutes verhoogde concentraties. Er is echter nergens sprake van een overschrijding van de grenswaarde van PM10. Verder mag er maximaal 35 dagen sprake zijn van een concentratie PM10 hoger dan 50 µg/m<sup>3</sup>. Dat is hier nergens aan de orde.

Dat er geen of weinig overschrijdingen zijn wil echter niet zeggen dat dan gelijk sprake is van een gezonde situatie. Anders dan bij geluidhinder is het verbeteren van de luchtkwaliteit met maatregelen niet mogelijk. Wel is de verwachting dat in de toekomst auto's schoner worden en het effect op de luchtkwaliteit navenant minder zal worden.

Hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer stelt eisen aan de luchtkwaliteit. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM10) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM10 jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM10 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM10 jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

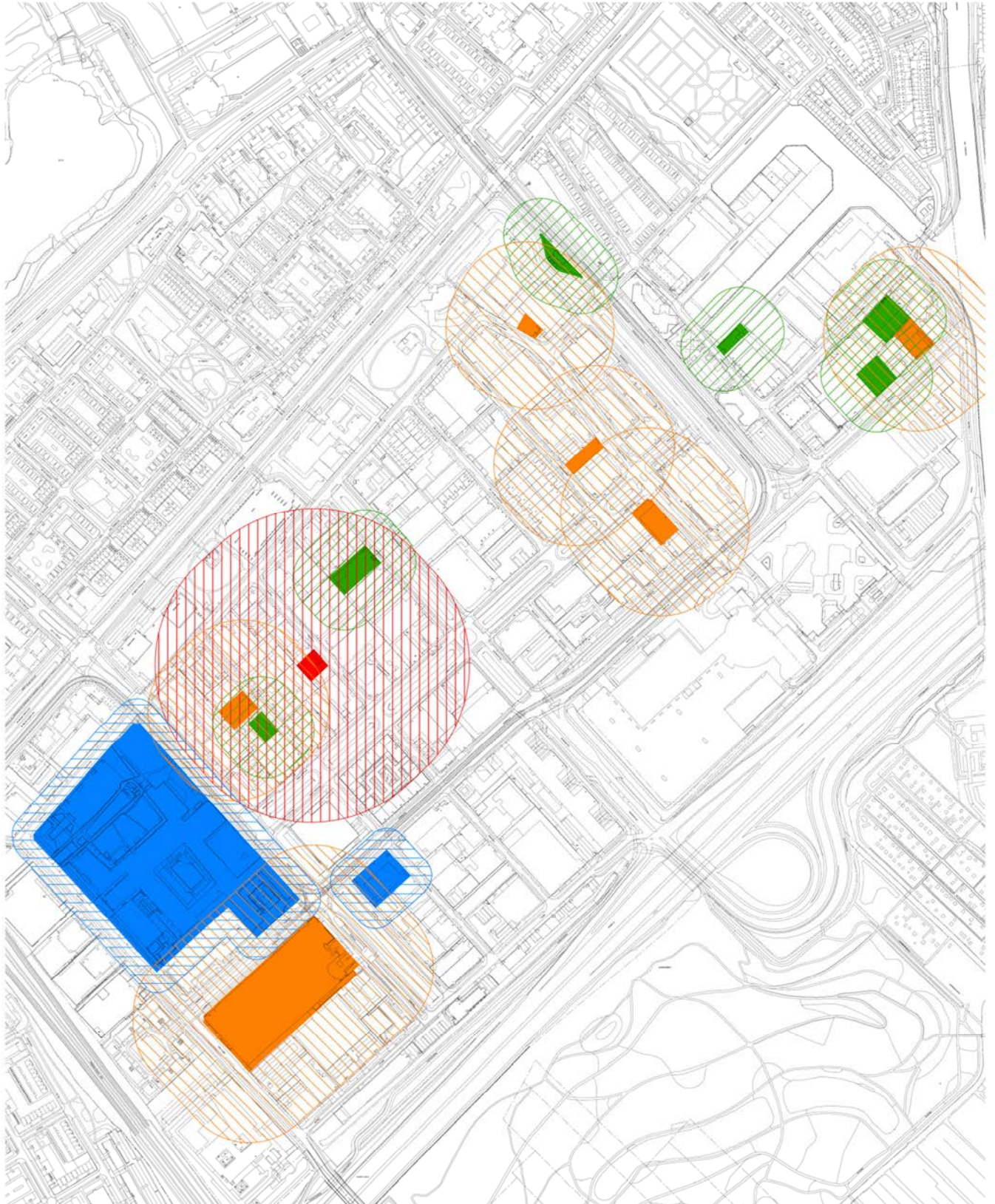
**Ad 8**


Voor PM<sub>2,5</sub> (zeer fijnstof) geldt dat 25 µg/m<sup>3</sup> de grenswaarde is. Ook hier geldt dat binnen een afstand van 300 meter van rijkswegen luchtgevoelige bestemmingen (gebouwen waar kinderen of bejaarden langdurig verblijven) moeten worden onderbouwd. Omdat de concentratie in het plangebied lager is dan 23 µg/m<sup>3</sup> is echter geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarde.

**Ad 7**

Aan de Burgemeester Elsenlaan ligt een tankstation met LPG-vulpunt. Voor het gebied hier direct omheen geldt een PR 10<sup>-6</sup>-risicocontour. Dit is de plaatsgebonden risicocontour. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Voor een ruimere zone om het vulpunt heen geldt een 'invloedsgebied inrichtingen'. Voor alle gebieden met een dergelijke aanduiding geldt dat daarbinnen een verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld, waarin wordt ingegaan op de hoogte van het groepsrisico (meestal met een QRA (kwantitatieve risicoanalyse)), de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid. De route naar het vulpunt toe is een 'route vervoer gevaarlijke stoffen' met tot 150 meter een aandachtsgebied voor groepsrisico (GR-aandachtsgebied) en tot 355 meter het 'invloedsgebied route vervoer gevaarlijke stoffen'. Dit zijn respectievelijk de wettelijke zone waarvoor een uitgebreide en een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet worden uitgevoerd. Deze zones liggen over een groot deel van de Plaspoelpolder. Verder ligt juist ten oosten van het tankstation de Rijswijkse vuurwerkhof, die is aangemerkt als een risicovolle inrichting. Het meest oostelijke deel van de Plaspoelpolder is een 'invloedsgebied hoge druk aardgasleiding'. Hiervoor geldt hetzelfde als bij de overige invloedsgebieden. Deze zone loopt verder buiten de Plaspoelpolder. Dat geldt ook voor het aan de aardgasleiding gekoppelde gasdrukstation Lange Kleiweg 3b (risicovolle inrichting).



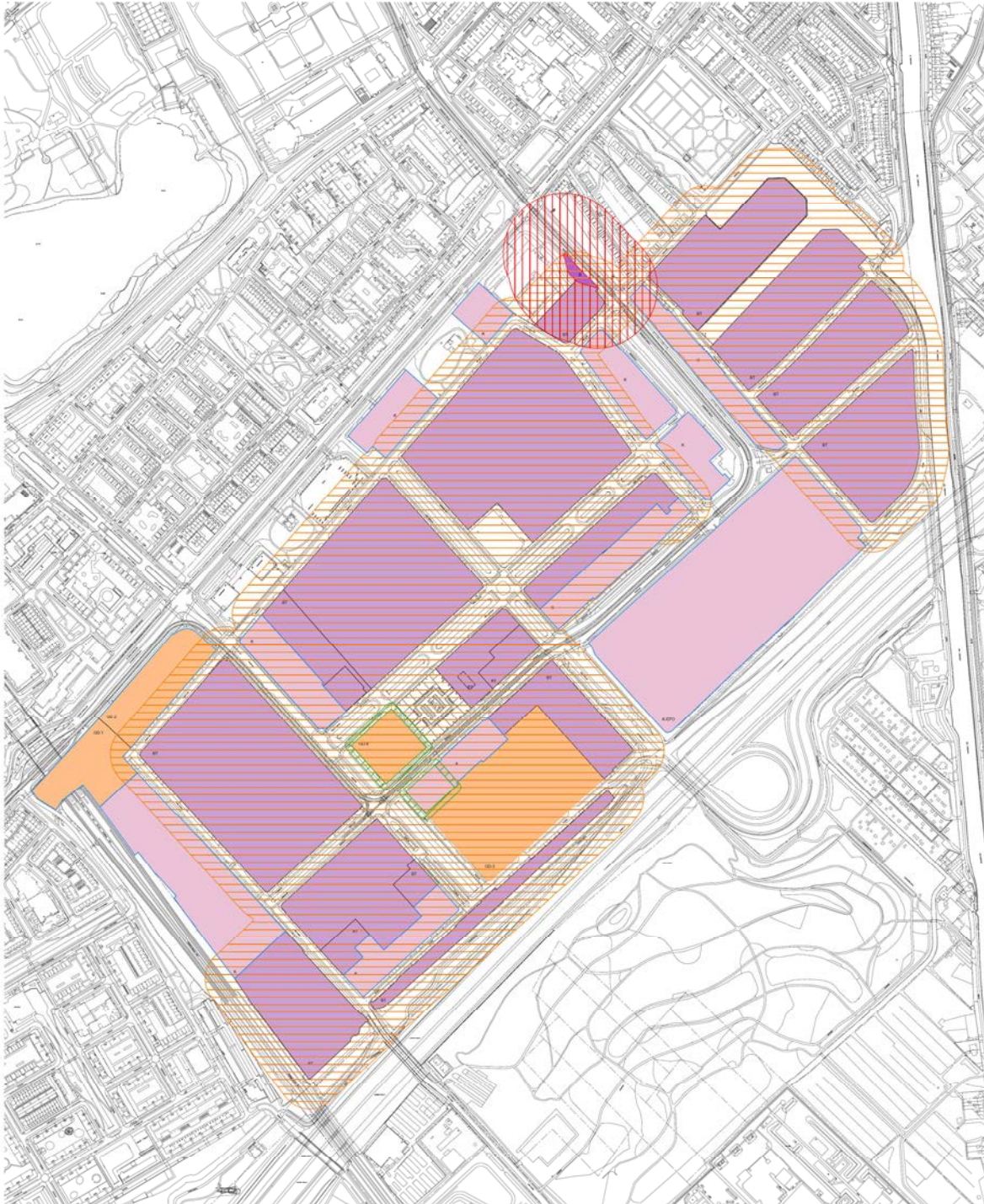
	categorie	richtafstand
	cat. 2	30m
	cat. 3.1	50m
	cat. 3.2	100m
	cat. 4.1	200m





Plaspoelpoder

richtafstanden van de huidige bedrijven; regulier bedrijventerrein





	categorie	richtafstand
	cat. 1	0m
	cat. 2	10m
	cat. 3.2	50m
	cat. 4.1	100m



Plaspoelpoder

richtafstanden van het vigerende bestemmingsplan; gemengd gebied





Wegverkeerslawaaï - RMW-2012, [Wegverkeerslawaaï A4 - Plaspoelpolder A4], Geomilieu V2.40

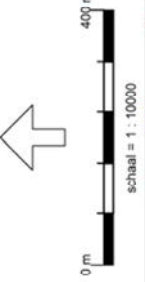
Contouren wegverkeerslawaaï (rijkswegen) beoordelingshoogte 10,5 m





- Baan
- Grid
- Girdpunt
- Bodemgebied
- Gebouw
- Scherm
- Hoogtelijn
- Hulprijn
- Hulpviak

periode:	Lden
0 - 40 dB	0 - 40 dB
40 - 45 dB	40 - 45 dB
45 - 50 dB	45 - 50 dB
50 - 55 dB	50 - 55 dB
55 - 60 dB	55 - 60 dB
60 - 65 dB	60 - 65 dB
65 - 99 dB	65 - 99 dB



151000

150000

84000

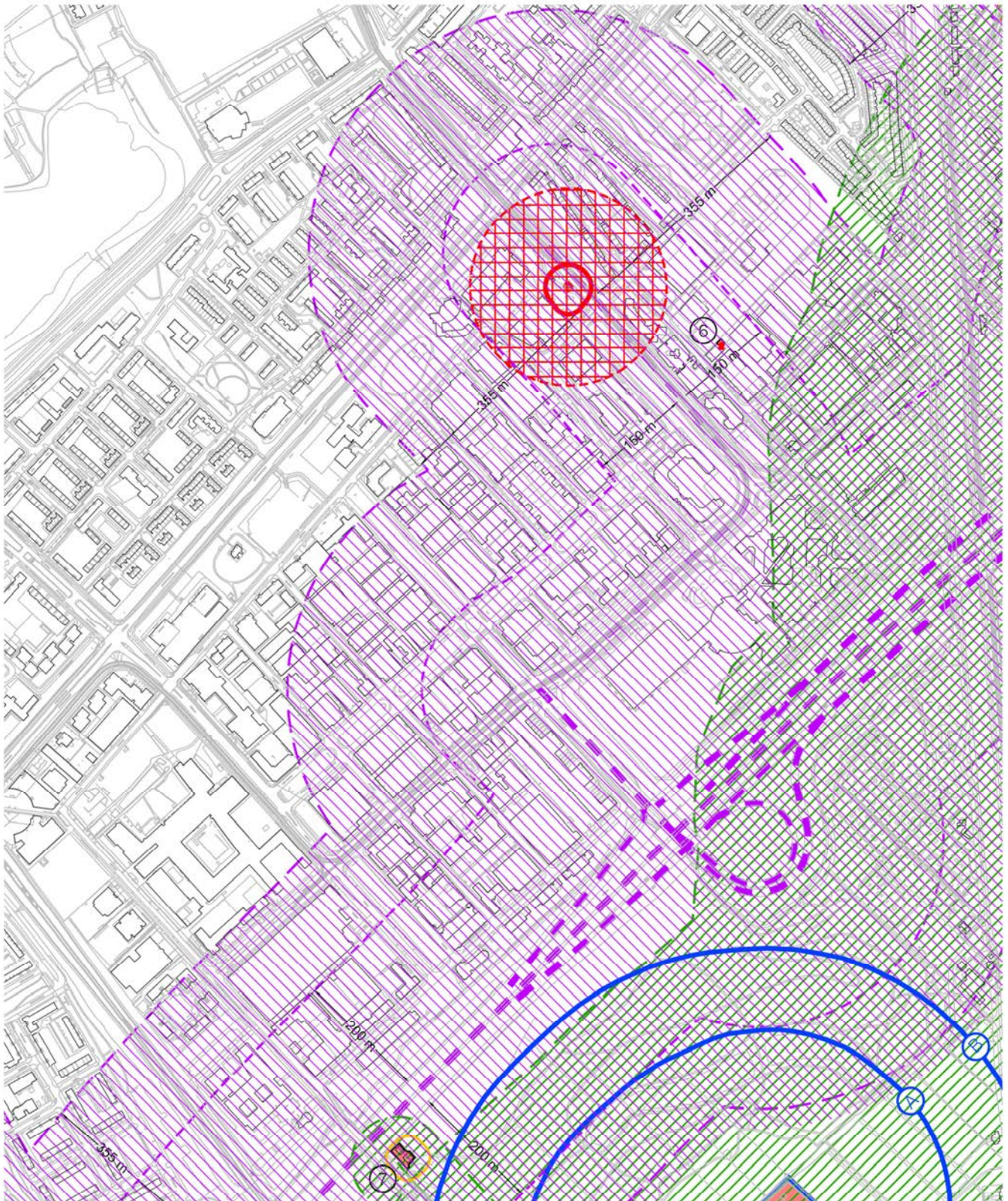
83000

82000

Railverkeerslawai - RMR-2012. [Railverkeerslawai - Plaspoelpolder], Gemeente V2.40

Contouren spoorlawai beoordelingshoogte 10,5 m





- LPG vulpunt
- PR 10<sup>-6</sup>-risicocontour
- ◻ (grid) Invloedsgebied inrichtingen
- ⊖ (A) A-veiligheidszone
- ⊖ (B) B-veiligheidszone
- - - Route vervoer gevaarlijke stoffen
- ▨ GR-aandachtsgebied
- ▨ Invloedsgebied route vervoer gevaarlijke stoffen
- ▨ Invloedsgebied hogedruk aardgasleidingen
- 6 Risicovolle inrichting:  
Rijswijkse Vuurwerkhof
- 7 Gasdrukstation Lange Kleiweg 3b



Plaspoelpoder  
externe veiligheid





concentratie

0,75 - 1  $\mu\text{g}/\text{m}^3$

1 - 1,25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$





