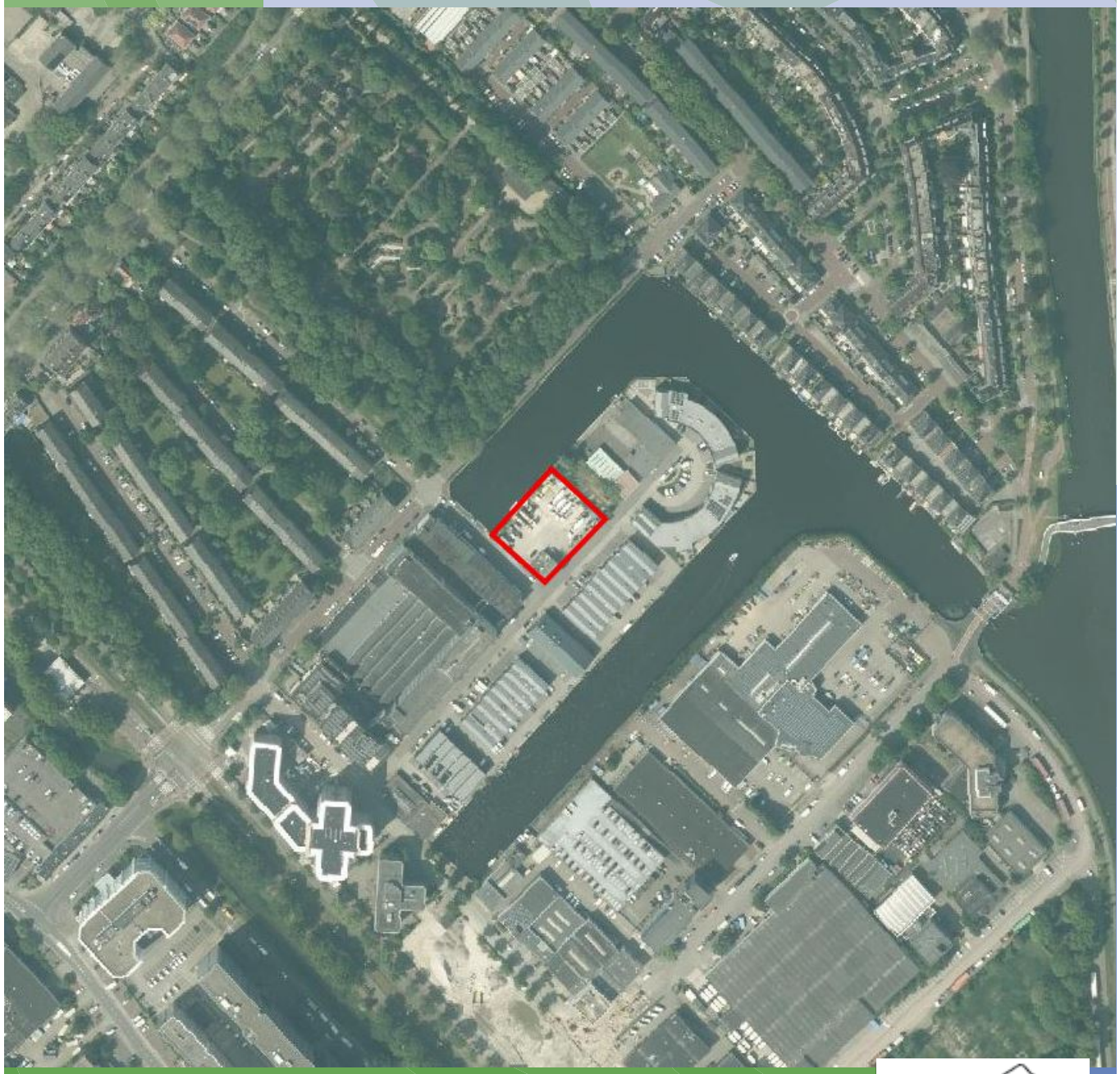
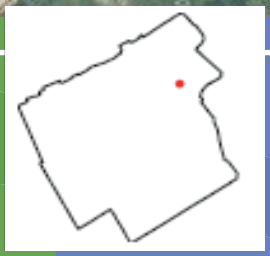
Bestemmingsplan

Rijswijk

# Bestemmingsplan Plaspoelpolder 3e gedeeltelijke herziening





**vastgesteld 23-05-2024**
**bijlagen**

# BIJLAGEN

behorende bij de toelichting bestemmingsplan ‘Plaspoelpolder 3e gedeeltelijke herziening’.

## INHOUD

1. Compensatieplan;
2. Nota van Zienswijzen.

# COMPENSATIEPLAN

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

ruimtelijke denkers
wissing

# Notitie

## Compensatieplan bedrijven Havenkwartier

2 april 2024

Versie 02

Rijswijk

# 1. Inleiding / aanleiding

Deelgebied Havengebied (hierna te noemen als Havenkwartier) in de Plaspoelpolder, Rijswijk wordt getransformeerd naar een nieuw en levendig werkmilieu door het toevoegen van woningen en voorzieningen. Hierdoor verliest een deel van het gebied, waarvoor de bestemming Bedrijventerrein is opgenomen, zijn functie als bedrijventerrein. Volgens de geldende provinciale regels moeten transformatieplannen regionaal worden afgestemd en bedrijfsgronden in principe planologisch gecompenseerd worden.

In het bestuurlijk Woon-werkakkoord[1] tussen de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Delft en Rijswijk is afgesproken dat in de transformatiegebieden Havenkwartier en Kessler Park en omgeving wonen mag worden toegevoegd en 'feitelijk compenseren per peildatum 1-1-2021' mag worden toegepast. Het Middengebied[2] in de Plaspoelpolder wordt daarnaast gerevitaliseerd, beter benut en blijft behouden als werkgebied.

In 2021 is het Ontwikkelkader voor het Havenkwartier van Rijswijk[3] vastgesteld en voorliggende notitie is opgesteld om, op basis van het Woonwerk-akkoord, te bepalen of er sprake is van een compensatieopgave bedrijventerreinen.

## *1a. Transformatie en herontwikkeling Havenkwartier*

Deelgebied Havenkwartier is een kantoren- en bedrijvenlocatie in de Plaspoelpolder, waar grote en verouderde kantoorpanden al langer leeg staan.

Door middel van herontwikkeling moet het gebied aantrekkelijk worden voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Daarbij wordt ingespeeld op de vraag naar aantrekkelijke werk-woongebieden met waardevolle verblijfskwaliteit en voorzieningen. Ook de ligging nabij het treinstation en andere openbaar vervoersverbindingen wordt hierbij optimaal benut.

Het toepassen van een goede mix van bedrijvigheid en voorzieningen, het toevoegen van woningen en een aantrekkelijke verblijfskwaliteit dragen bij aan het economisch vestigingsklimaat. Het Havenkwartier wordt daarmee herontwikkeld naar een levendig gebied, met de gewenste functiemenging van werken en wonen.

In 2021 is ten behoeve hiervan het ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld, om te komen tot:

- een goede mix van bedrijvigheid en voorzieningen in combinatie met wonen;
- totaal circa 70.000 $m^2$ BVO bedrijfsmatig vastgoed[4], waarvan nog circa 59.000$m^2$ BVO behouden of gerealiseerd moet worden;
- maximaal circa 30.000 $m^2$ BVO voorzieningen;
- ongeveer 2.000 tot 2.500 woningen voor verschillende doelgroepen passend bij de functiemenging.

Havenkwartier blijft daarbij een belangrijk werkgebied in de Plaspoelpolder, in Rijswijk en voor de regio. Functiemenging is op verschillende plaatsen mogelijk door middel van herontwikkeling. Functiemenging in deze gebieden is mogelijk wanneer dit de economische en ruimtelijke structuur versterkt. Bestaande bedrijven (per 1 januari 2021) worden uitdrukkelijk niet uitgeplaatst en in nieuwbouwplannen worden bij voorkeur in ieder geval commerciële plinten en menging gerealiseerd.

[1] Bestuurlijk Woon-werkakkoord, Gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, en provincie Zuid-Holland, 21 maart 2022

[2] Het Middengebied betreft een deelgebied van de Plaspoelpolder, gelegen tussen de Volmerlaan, de Burgemeester Elsenlaan, Rijksweg A4 en Sir Winston Churchilllaan.

[3] Raadsbesluit 2 maart 2021, Een Ontwikkelkader voor het Havenkwartier van Rijswijk: werken, wonen en verblijven Aan het water

[4] In de bestaande situatie van het Havenkwartier is er sprake van ca. 80.000m2 BVO bedrijfsmatig vastgoed. In lijn met de wens van de provincie dient dit volledig terug te komen in nieuwe ontwikkelingen. Om tegemoet te komen aan de wensen voor een leefbare werk-woonomgeving wordt een deel voorzieningen toegevoegd aan het programma en ingezet op kwalitatief goed bedrijfsmatig vastgoed. Dit resulteert in het feitelijk terugbrengen tot ca. 70.000m2 BVO bedrijfsmatig vastgoed.

*1b. Vigerende provinciale regeling (per 1 april 2023[5])*

In artikel 6.12 Bedrijven (provinciale Omgevingsverordening) is voor compensatie van bedrijventerreinen opgenomen dat:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.
3. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.
4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is nodig bij:
    a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
    b. een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
    c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein;
    d. een watergebonden bedrijventerrein.
5. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de milieucategorie of milieuzone.
6. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
7. Compensatie van feitelijk gebruik en m2 voor m2 is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie.

In het Havenkwartier is planologisch de bestemming Bedrijventerrein aanwezig. Daarbij is het oppervlakte groter dan 1 ha en is er sprake van een milieucategorie hoger dan 3. Deze gronden worden deels getransformeerd. De bovengenoemde regels zijn van toepassing op deze transformatie. Voor het plangebied geldt, zoals in de inleiding is aangegeven, het Bestuurlijk Woon-werkakkoord.

*1c. Woon-werkakkoord MRDH*

De provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Rijswijk, Delft en Leidschendam-Voorburg hebben een bestuurlijk Woon-werkakkoord gesloten.
Het Woon-werkakkoord beoogt een balans te vinden tussen ruimte voor wonen en werken in de regio MRDH (Metropool Regio Rotterdam Den Haag). In dit akkoord is in artikel 2.4 afgesproken dat voor compensatie uit kan worden gegaan van compensatie op basis van feitelijk gebruik (peildatum 1-1-2021). Dit geldt voor de transformatieplannen in Havenkwartier en Kesslerpark in Plaspoelpolder. Het Middengebied[6] Plaspoelpolder blijft voor 100% een bedrijventerrein dat wordt gerevitaliseerd en beter benut, hier wordt geen wonen toegevoegd.

[5] Het compensatieplan fase 1 ziet toe op plannen die op grond van overgangsrecht worden vastgesteld als zijnde bestemmingsplan. Derhalve wordt de Omgevingsverordening aangehaald die voor 1 januari 2024 van kracht was. Voor de planvorming fase 2 Havenkwartier is de Omgevingswet en daarmee de Zuid Hollandse Omgevingsverordening, geldig na 1 januari 2024, van toepassing. De strekking inzake compensatie is in artikel 7.52 van deze Omgevingsverordening hetzelfde. Daarnaast blijft het Woon-werkakkoord MRDH het toetsingskader voor de bepaling van de compensatieopgave in het Havenkwartier.

[6] Het Middengebied betreft een deelgebied van de Plaspoelpolder, gelegen tussen de Volmerlaan, de Burgemeester Elsenlaan, Rijksweg A4 en Sir Winston Churchilllaan.

De ontwikkeling Havenkwartier is getoetst aan dit akkoord, dit wordt in onderdeel 3 toegelicht. Met deze toets wordt er ook invulling gegeven aan het gedachtegoed van de provinciale regels, namelijk dat onderbouwd wordt of er sprake is van een compensatieplicht en - zo ja - hoe deze compensatieplicht wordt ingevuld.

*1d. Nader onderzoek milieucategorie / feitelijk gebruik Havenkwartier en omgeving*

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de daadwerkelijk aanwezige milieucategorieën, het feitelijke gebruik op het bedrijventerrein en welke bedrijven leegstaan in het plangebied. Deze informatie is betrokken in het bepalen van het feitelijk gebruik.

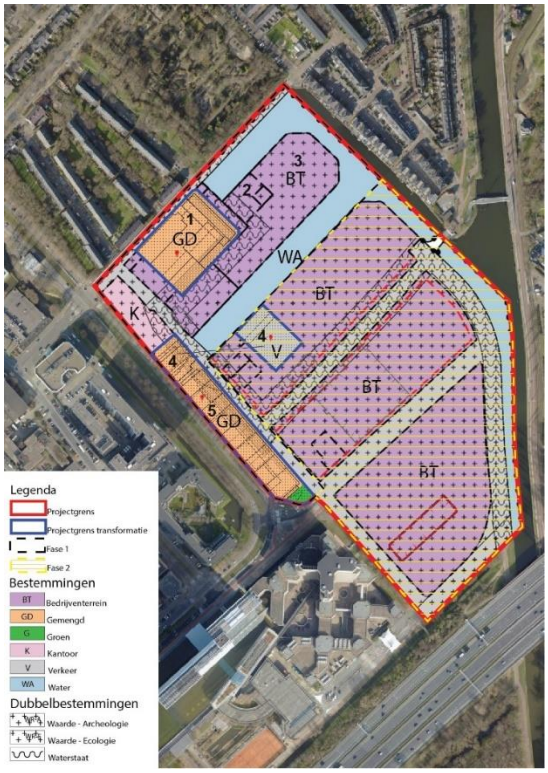
## 2. Inventarisatie – vigerend bestemmingsplan

Er is aan de hand van de hierboven genoemde stukken een inventarisatie en analyse verricht naar de noodzaak om bedrijfsgronden te compenseren in het plangebied Havenkwartier (hierna plangebied).

*Vigerend bestemmingsplan en bestemmingsplannen in procedure*

In het plangebied is een aantal locaties bestemd voor o.a. Bedrijventerrein (bestemmingsplan Plaspoelpolder 2e Algehele Herziening). Zie hiervoor onderstaande afbeelding. Daarnaast zijn er aantal bestemmingsplannen in het plangebied in procedure:

- Bestemmingsplan Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening (ontwerp d.d. 18 december 2024) – amoveren geluidzone betonmortelcentrale.
- Harbourpark (ontwerp d.d. 31 januari 2023)
- De Havenmeester (ontwerp d.d. 14 november 2023)
- UrbanParks (ontwerp d.d. 14 november 2023)




*Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan, Havenkwartier rood omkaderd*
** ter verduidelijking de ligging van de verschillende ontwikkelingen in Havenkwartier: 1 Harbourpark, 2 voormalige betonmortelcentrale, 3 Harbour Village, 4 Havenmeester, 5 Urbanparks*

In de bovenstaande afbeelding is weergegeven dat het plangebied voor een deel is bestemd als 'Bedrijventerrein' waarbij maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan.
In het plangebied zijn ook locaties bestemd voor onder meer Kantoor, Gemengd, Groen, Water en Verkeer. De compensatieregels zijn hierop niet van toepassing. Dit betreft namelijk geen bestemming

Bedrijventerrein die compensatieplichtig is overeenkomstig artikel 6.12 Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze locaties zijn dan ook verder buiten beschouwing gelaten in de notitie[7].

Er is daarnaast geen sprake van compensatie van watergebonden bedrijvigheid. De aanduiding voor het Havenkwartier in de provinciale Omgevingsverordening is niet langer van toepassing en komt te vervallen naar aanleiding van afstemming met de provincie.

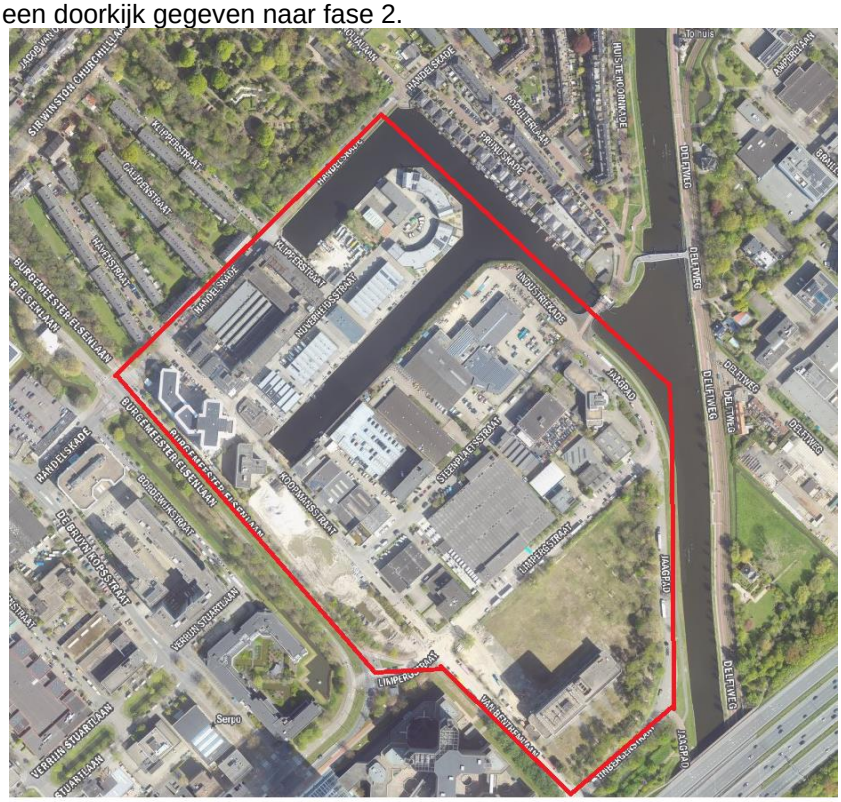
# 3. Inventarisatie en analyse – feitelijk gebruik

De aanwezige bedrijvigheid in het plangebied is geïnventariseerd. Hierbij is aan de hand van het Woon-werkakkoord geanalyseerd of er sprake is van een compensatieplicht[8].

De transformatie van het plangebied vindt daarbij plaats in verschillende fases. Er is voor het compensatieplan een onderscheid gemaakt tussen fase 1 en fase 2. In bovenstaande afbeelding is de fasering van het plangebied weergegeven. Er is voor gekozen om in de eerste fase (fase 0-1c) een lager percentage bedrijfsmatig vastgoed in te passen, mede doordat hier grotendeels sprake is van transformatie van leegstaand kantoorvastgoed. Uitzondering hierop is de Sijthoff locatie. Dit wordt onderstaand nader toegelicht.

In dit compensatieplan wordt eerst fase 1, exclusief de Sijthoff locatie, de locaties Waterman en de Koopman, inzichtelijk gemaakt. De reden daarvoor is dat voor fase 1 een aantal plannen reeds zijn uitgewerkt. En dat er daarmee duidelijkheid is over de compensatieopgave. Harbour Village in fase 1 is bijvoorbeeld al gerealiseerd als voorbereiding op de transformatie van het Havenkwartier (realisatie heeft voor 2021 plaatsgevonden). Hiermee is al 10.500m$^2$ BVO bedrijfsmatig vastgoed gerealiseerd.

Wel wordt er met het oog op het invullen van de totale compensatieopgave binnen het Havenkwartier een doorkijk gegeven naar fase 2.




*Afbeelding luchtfoto Havenkwartier*

**Fase 1**

De resultaten van de inventarisatie en analyse voor **fase 1** zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze notitie en worden hieronder nader toegelicht.

[7] Dit is nader toegelicht in bijlage 1.

[8] Compensatieplichtig - feitelijk bedrijfsmatig gebruik per 1-1-2021 (op grond van het Woon-Werk akkoord) en compensatieplichtig overeenkomstig artikel 6.12 Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Uit het Woon-werkakkoord volgt dat:

- alleen feitelijk gebruik van gronden met de bestemming Bedrijventerrein (per 1-1-2021), gecompenseerd moet worden, in plaats van de planologisch aanwezige hectares.
- kantoorruimtes en openbare ruimtes, niet gecompenseerd hoeven te worden.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van deze inventarisatie opgenomen. Uit de tabel is op te maken dat er circa 4,3 hectare aan gronden met de bestemming Bedrijventerrein aanwezig is in het plangebied **fase 1** van het Havenkwartier. Daarvan is het grootste deel van de gronden, circa 2,4 hectare, niet in gebruik ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein (milieucategorie 3 of hoger). Deze gronden zijn in gebruik voor de bestemmingen en/of functies kantoor, groen, verkeer en parkeren. Of deze gronden zijn braakliggend. De betonmortelcentrale is niet meer aanwezig op 1-1-2021. Er daarmee geen sprake van feitelijk gebruik door een bedrijf, derhalve hoeft ook deze locatie niet gecompenseerd te worden.

| **Planologische hectares** | **Hectares in gebruik als zijnde bedrijf (binnen de bestemming Bedrijventerrein)** | **Hectares niet in gebruik voor de bestemming Bedrijventerrein maar voor bestemmingen / functies kantoor, groen, verkeer en/of parkeren of bedrijven met maximaal milieucategorie 2** | |
|---|---|---|---|
| **4,3** | 1,9[9] | 2,4 | **Totaal ha** |

*Tabel: uitkomsten inventarisatie Havenkwartier – fase 1*

Op peildatum 1-1-2021 waren de enige aanwezige bedrijven, de bedrijfsruimte in het gebouw van de ontwikkeling Harbourpark en de bedrijven in Harbour Village. Deze bedrijvigheid heeft een feitelijke milieucategorie van 3 met een totale oppervlakte van 1,9 hectare .

*Afbeelding aanzicht Harbour Village*

De bedrijfsruimte (450 m$^2$ BVO) in het ontwikkelgebied van Harbourpark wordt op plotniveau gecompenseerd door de realisatie van 2700 m$^2$ BVO voor bedrijven met een hogere milieucategorie (milieuzonering Nieuwe Stijl, vergelijkbaar met categorie 3). Hierbij maakt de ontwikkeling van Harbourpark meer bedrijvigheid mogelijk dan uitsluitend nodig is voor de invulling van de compensatieopgave. Derhalve kan het surplus, 2250 m$^2$ BVO elders in het Havenkwartier worden ingezet voor compensatie.

Bij de bedrijven Harbour Village is er sprake van een compensatieplicht doordat deze bedrijvigheid een milieucategorie heeft van 3 of hoger. In het nieuwe bestemmings- of omgevingsplan worden deze

[9] Voor de vergelijking zijn de bestaande BVO's aan bedrijvigheid omgerekend naar hectares. Er zit namelijk een verschil tussen de berekening van de oppervlakte van bestemmingsvlakken Bedrijventerrein en de berekening van BVO's dat zich op meerdere verdiepingen van een bedrijf bevindt.

bestaande bedrijfsactiviteiten ingepast. Uitgangspunt is daarbij dat de bedrijfsactiviteiten worden ingepast in overeenstemming met de huidige bedrijfssituatie en met een goede ruimtelijke ordening door het opnemen van een maatwerkbestemming in het nieuwe bestemmingsplan en/of omgevingsplan. Deze bestemming sluit 1 op 1 aan op de huidige bedrijfsactiviteiten. Er worden geen bedrijfspercelen getransformeerd naar wonen of andere functies.
Door het opnieuw inpassen van de bedrijven is sprake van een compensatieplicht.
Gelet op voorgaande, is er sprake van een compensatieplicht. Echter kan de compensatieplicht binnen de grenzen van het plangebied fase 1 worden opgelost door 1,3 ha in te passen binnen het nieuwe bestemmings- of omgevingsplan met een milieucategorie aansluitend op de bestaande bedrijfssituatie. Dit geldt voor Harbour Village waarbij de bestaande bedrijvigheid gehandhaafd blijft.

**Doorkijk fase 2**
In Fase 2 van het Havenkwartier zijn bedrijven gevestigd. Deze worden uitdrukkelijk niet uitgeplaatst maar kunnen blijven op de huidige locatie of worden in geval van herontwikkeling opnieuw (planologisch) ingepast.

Indien een bedrijfslocatie in fase 2 wordt herontwikkeld naar een gemengd werk- en woongebied kan ten gevolge daarvan een compensatieplicht ontstaan als:

- sprake is van feitelijke bedrijvigheid op 1-1-2021 conform het Woon-werk akkoord en
- de locatie wordt getransformeerd naar (deels) wonen en andere functies.

Bovenstaand geldt overigens niet voor de Sijthoff locatie, op deze locatie was op 1-1-2021 sprake van een braakliggend terrein en was er geen sprake van de aanwezigheid van een bedrijf. Derhalve is deze locatie en de herontwikkeling daarvan niet compensatieplichtig. De betonmortelcentrale is eveneens niet meer aanwezig op 1-1-2021 en is daarom ook niet compensatieplichtig. Op deze locatie is het plan de Waterman voorzien, met mogelijk bedrijfsruimten in de plint.

Voor fase 2 vindt nog een nadere bepaling plaats van het feitelijk gebruik van bedrijven. In navolging van deze notitie wordt voor fase 2 ook een vergelijkbare notitie opgesteld. Daarbij wordt voor de volledigheid ook fase 1 betrokken om het totaalbeeld van het Havenkwartier inzake de compensatieopgave weer te geven.

Daarbij kan vooruitlopend daarop worden aangegeven dat in zijn totaliteit wordt gezorgd voor de invulling van de compensatieopgave binnen de grenzen van het Havenkwartier zelf. In fase 1 wordt dat reeds bewerkstelligt en voor fase 2 geldt ook dat de compensatieopgave (feitelijk gebruik) binnen het Havenkwartier opgelost gaat worden. Voor deze oplossing kan onder meer het surplus van 2250 $m^2$ van fase 1 van Harbourpark, de mogelijke invulling van de Waterman en de mogelijke bedrijfsruimtes in Sijthoff als compensatie meegenomen worden in het compensatieplan van Fase 2. En het terugbrengen of behouden van bedrijvigheid in fase 2 draagt ook hieraan bij.

Dat betekent dat voor het gehele gebied sprake is van een invulling van de compensatieopgave op grond van het bestuurlijk Woon-werkakkoord.

# 4. Kwalitatieve toevoeging bedrijvigheid

In onderdeel 3. van deze notitie is geconcludeerd dat er sprake is van een compensatieplicht. En dat deze opgave binnen het plangebied wordt opgelost.

Zoals ook eerder beschreven is in deze notitie, worden de gronden in het plangebied niet volledig getransformeerd. Er wordt ingezet op functiemenging.

Er wordt in fase 1 ruimte geboden voor bedrijven. Ook op locaties waar voorheen uitsluitend kantoren waren gevestigd. Tenminste 7550 $m^2$ wordt als zodanig toegevoegd, waarvan tenminste 2700 $m^2$ voor bedrijven met een hogere milieucategorie overeenkomstig milieuzonering nieuwe stijl (Harbourpark).

**Toelichting**
Het in procedure zijnde bestemmingsplan Harbourpark (ontwerp) maakt 2.700 $m^2$ BVO nieuwe bedrijfsruimten mogelijk; er is dus sprake van kwantitatieve en kwalitatieve compensatie. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG nieuwe stijl waarin ook deels bedrijven

mogelijk zijn die in de oude VNG indeling tot milieucategorie 3.1 hoorde. Derhalve past het bestemmingsplan binnen de uitgangspunten van het Woon-werkakkoord[10].

In de ontwikkelplannen Havenmeester, en UrbanParks wordt ook voorzien in de toevoeging van een programma met wonen en niet wonen functies. Een programma van in totaal 4850 $m^2$ voor niet wonen functies wordt toegevoegd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het aantrekkelijk maken van het gebied voor bedrijven.

*Havenmeester*
De begane grond van dit pand krijgt een invulling voor niet-woonfuncties, zoals beoogd in het Ontwikkelkader, in totaal circa 350 $m^2$ BVO. De niet-woonfuncties kunnen bestaan uit:

1. bedrijven geschikt voor functiemenging;
2. dienstverlening;
3. horeca van maximaal 150 $m^2$;
4. maatschappelijke voorzieningen;
5. ondergeschikte horeca;
6. ondergeschikte detailhandel.

*UrbanParks*
In dit ontwikkelplan is ruimte voor diverse niet-woonfuncties. Dit bedraagt in totaal maximaal 4.500 $m^2$ BVO en bestaat uit de volgende functies:

1. bedrijven geschikt voor functiemenging;
2. horeca;
3. ondergeschikte horeca;
4. dienstverlening;
5. maatschappelijke voorzieningen;
6. sportvoorzieningen;
7. supermarkt;
8. kleinschalige zelfstandige kantoren.

<u>Conclusie</u>
In kwalitatieve zin wordt met de planvorming in fase 1 een bijdrage geleverd aan de economische doelstellingen, uit onder meer het provinciaal beleid.
Er blijft daarmee uitdrukkelijk ook ruimte voor werkfuncties. In het Ontwikkelkader is de ontwikkeling naar een gebied met gemengd werk- en woonmilieu vastgelegd. Zo wordt een aantrekkelijke, toekomstbestendige werk- en woonlocatie bereikt.

# 5. Conclusie

Uit de notitie – compensatieplan Havenkwartier, blijkt dat aan de hand van de toetsing met de afspraken zoals gemaakt in het bestuurlijk gesloten Woon-werkakkoord, er sprake is van een compensatieplicht in **fase 1** wanneer deze gronden deels worden getransformeerd naar andere functies. Echter wordt aan deze compensatieplicht voldaan door bedrijvigheid binnen de grenzen van het plangebied fase 1 in te passen. Er is zelfs een surplus. Door de realisatie van functiemenging, wordt er verder ingezet op het leveren van de bijdrage aan economische doelstellingen, uit onder meer het provinciale beleid, en het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Voor fase 2 vindt een nadere beoordeling plaats, maar indien compensatie nodig blijkt te zijn voor feitelijk aanwezige bedrijvigheid dan wordt deze opgave binnen het Havenkwartier opgelost; danwel doordat bedrijven zullen blijven zitten, danwel doordat deze m2 planologisch worden geborgd binnen fase 2 en de in ontwerp zijnde locaties Sijthoff, Waterman en Koopman.

In zijn totaliteit wordt in het gehele Havenkwartier gezorgd voor de invulling van de compensatieopgave van bedrijven.

[10] bron Toelichting ontwerp bestemmingsplan Harbourpark

**Bijlage 1 inventarisatie compensatieregeling**

| Adres | Kadaster | Bestemmingsplan | (Was) Enkelbestemming | (Was) Milieucategorie | (Wordt) Enkelbestemming | (Wordt) Milieucategorie | Planologische hectares | Hectares in gebruik (Bedrijf) | Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf (kantoor en terrein en wonen en leegstand) | Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf - openbare ruimte | Bestemmingsplannen functieverandering | Compenseren | Waar compenseren | Gebruik van de hectares niet in gebruik / aanvullende informatie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Koopmansstraat 1 | 2853 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Wonen | nvt | 0,2795 | | 0,2795 | | | Nee | | Wabo vergunning verleend voor omzetting naar woningbouw, reeds gerealiseerd |
| Koopmansstraat 3 | 1444 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,081 | 0,081 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 6 t/m52 | 1561 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,264 | 0,264 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 54 | 2851 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,1911 | 0,1911 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat naast 88 en 70 | 3450 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,0302 | 0,0302 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 88 en 70 | 3449 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,054 | 0,054 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 90 t/m 96 | 1344 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,099 | 0,099 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 98 t/m102 | 3557 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,118 | 0,118 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 106 t/m112 | 3558 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,079 | 0,079 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 114 t/m126 | 2311 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,2177 | 0,1371 | | 0,0806 | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | Deels in gebruik als (privé) ruimte voor groen en parkeren bij de nabijgelegen bedrijven<br>Bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 128 t/m136 | 1455 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,1298 | 0,0999 | | 0,0299 | | | | Deels in gebruik als (privé) ruimte voor groen en parkeren bij de nabijgelegen bedrijven |
| Nijverheidsstraat 9 | 1456 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,048 | 0,048 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | Bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 7 | 1507 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,07 | 0,07 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 5 | 1515 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,0508 | 0,0508 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat naast 3 | 1514 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,0648 | 0,0648 | | | | ja | inpassing feitelijke bedrijvigheid op de bestaande locatie | bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging |
| Nijverheidsstraat 3 | 1533 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 4.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,201 | 0 | 0,201 | | | | | De installaties van de betonmortelcentrale zijn in 2014/2015 ontmanteld. Per 1-1-2021 was de betonmortelcentrale niet meer in bedrijf en was de grond ook niet in gebruik door een bedrijf met milieucategorie 3.1 of hoger. Er is geen sprake van benodigde compensatie. (bron Toelichting BP 2e herziening) |
| Klipperstraat(openbare weg) | 1534 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | 0,084 | | | 0,084 | | Nee | Niet van toepassing | Openbare weg |
| Klipperstraat 116 | 2910 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Harbourpark + Plaspoelpolder, 2e gedeeltelijke herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 (2) | Gemengd | toepassing milieuzonering Nieuwe Stijl | 0,109 | | | | | | | Op 1 januari 2021 was 6113 m2 bedrijvigheid aanwezig. Daarom was 450 m2 in gebruik voor bedrijven met een milieucategorie 3 of hoger. Derhalve is sprake van een compensatieplicht van 450 m2.<br>Het bestemmingsplan Harbourpark (ontwerp) maakt 2.700 m2 BVO nieuwe bedrijfsruimten mogelijk; er is dus sprake van kwantitatieve en kwalitatieve compensatie. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG nieuwe stijl waarin ook deels bedrijven mogelijk zijn die in de oude VNG indeling tot milieucategorie 3.1 hoorde. Derhalve past het bestemmingsplan binnen de uitgangspunten van het woon-werkakkoord. (bron Toelichting BP Harbourpark) |
| Nijverheidsstraat 1 | 2909 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Harbourpark | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 (2) | Gemengd | toepassing milieuzonering Nieuwe Stijl | 0,465 | 0,5513 | 0,1117 | | 0,27 | Ja<br>Ja | Op locatie ontwikkelgebied<br>Op locatie ontwikkelgebied | |
| Handelskade 39 | 2908 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + Harbourpark | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 (3.1 = 450 m2) | Gemengd | toepassing milieuzonering Nieuwe Stijl | 0,12 | | 0,031 | | | Ja | Op locatie ontwikkelgebied | |
| Nijverheidsstraat | 1961 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Bedrijventerrein | 1 T/M 3.2 | Verkeer en Gemengd | toepassing milieuzonering Nieuwe Stijl | 0,31 | | | 0,30231 | | Nee | | Het grootste gedeelte betreft de openbare weg Nijverheidsstraat. Daarnaast maakt een deel van dit perceel onderdeel uit van de ontwikkeling Harbourpark. |
| Burgemeester Elsenlaan 321 | 3640, 2844, 2659 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Wonen | | 0,3342 | | 0,3342 | | | Nee | | Wordt getransformeerd naar wonen, vergunning is verleend. Worden ook 8 woon werk studio's toegevoegd |
| Koopmansstraat bij Burg Elsenln 321 | 2822 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Wonen | | 0,0248 | | 0,0248 | | | Nee | | In de ontwikkelplannen Havenmeester, en UrbanParks wordt voorzien in de toevoeging van een programma met wonen en niet wonen functies. Een programma van in totaal 4850 m2 voor niet wonen functies wordt toegevoegd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het aantrekkelijk maken van het gebied voor bedrijven.<br><br>Havenmeester<br>Programma niet-wonen<br>De begane grond van dit pand krijgt een invulling voor niet-woonfuncties, zoals beoogd in het Ontwikkelkader, van in totaal circa 350 m2 bvo, de entree tot het pand, bergingen, technische ruimten ten behoeve van de bovenliggende woningen en een fietsenstalling. De niet-woonfuncties kunnen bestaan uit:<br>1.bedrijven geschikt voor functiemenging;<br>2.dienstverlening;<br>3.horeca van maximaal 150 m2;<br>4.maatschappelijke voorzieningen;<br>5.ondergeschikte horeca;<br>6.ondergeschikte detailhandel. |
| Burg Elsenlaan 325 | | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening + De Havenmeester | Kantoor | Nvt | Gemengd | Nieuwe Stijl | 0,1715 | | 0,1715 | | | | | UrbanParks<br>Programma niet-wonen<br>Het toepassen van een goede mix van bedrijvigheid en voorzieningen draagt bij aan een succesvolle herontwikkeling van het Havenkwartier. De diverse functies dragen bij aan de versterking van de werklocatiegebied in relatie tot de huidige leegstaande kantoorpanden. Daarnaast draagt het bij aan de levendigheid van het gebied.<br><br>Daarnaast is er ruimte voor diverse niet-woonfuncties: bedrijven geschikt voor functiemenging, horeca, ondergeschikte horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, detailhandel in de vorm van een supermarkt, ondergeschikte detailhandel en kleinschalige zelfstandige kantoren. Daarnaast worden niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Dit bedraagt in totaal maximaal 4.500 m2 bvo en dit bestaat uit de volgende functies:<br>1.bedrijven geschikt voor functiemenging;<br>2.horeca;<br>3.ondergeschikte horeca;<br>4.dienstverlening;<br>5.maatschappelijke voorzieningen;<br>6.sportvoorzieningen;<br>nutsvoorziening |
| Koopmansstraat tussen Burg Elsenln 325 en Burg Elsenln 385 | 2693<br>2694 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Gemengd | | 0,209 | | 0,209 | | | Nee<br>Nee | | |
| Koopmansstraat 12 | 1562 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Gemengd | | 0,0112 | | 0,0112 | | | Nee | | |
| Koopmansstraat naast Burg Elsenlaan 385 | 2433 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Gemengd | | 0,2498 | | 0,2498 | | | Nee | | |
| Koopmansstraat | 2601 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Gemengd | | 0,0358 | | 0,0358 | | | Nee | | |
| Koopmansstraat | 2591 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Gemengd | | 0,22 | | 0,22 | | | Nee | | Zie toelichting Urban Parks en de Havenmeester |
| Koopmansstraat | 2771 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Kantoor | Nvt | Gemengd | | 0,0091 | | 0,0091 | | | Nee | | |
| Koopmansstraat | 2960, 2691, 2064, 3567 | Plaspoelpolder, 1e algehele herziening | Verkeer | nvt | Verkeer | nvt | nvt | | | | | Nee | | |
| | | | | | | | 4,3313 | 1,9382 | 1,8886 | 0,49681 | 0,27 | **Totaal ha** | | |

| Planologische hectares | Hectares in gebruik (Bedrijf) | Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf (kantoor en terrein en wonen) | Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf - openbare ruimte | Bestemmingsplannen functieverandering |
|---|---|---|---|---|
| 4,3313 | 1,9382 | 1,8886 | 0,49681 | 0,27 |

**Conclusie toets compensatie plicht (Woon-werkakkoord) fase 1:**

Uit de inventarisatie van feitelijk gebruik, blijkt dat ter plaatse van het Havenkwartier alleen de bedrijven moeten worden gecompenseerd die aanwezig waren op 1-1-2021. Daarbij hoeven kantoorruimtes en openbare ruimte en braakliggende terreinen of gebouwen die reeds waren getransformeerd naar wonen, niet gecompenseerd te worden. Havenkwartier is geïnventariseerd aan de hand van het Woon-werkakkoord. Hieruit blijkt dat 1,9 hectare nog altijd in gebruik is als bedrijf met milieucategorie 3 of hoger (fase 1). De bestaande bedrijven in Harbour Village worden het nieuwe bestemmingsplan (of vergelijkbaar) als zodanig wordt ingepast. Deze bedrijvigheid (1,3 ha) moet worden gecompenseerd maar dit gebeurt 1 op 1 in het bestemmingsplan door de bestaande bedrijfsactiviteiten overeenkomstige de huidige situatie te regelen. Daarnaast wordt het feitelijk gebruik van bedrijvigheid op de locatie Harbour Park gecompenseerd door 2700 m2 bedrijven terug te brengen. En daarnaast wordt er meer ruimte voor bedrijven geboden door de realisatie van functiemenging. Ook op locaties waar voorheen uitsluitend kantoren worden gevestigd. Terminste 7550 m2 wordt alszodanig toegevoegd, waarvan terminste 2700 m2 voor bedrijven met een hogere milieucategorie overeenkomstig milieuzonering nieuwe stijl (Harbour park).

ruimtelijke denkers
wissing

Rijswijk

# Nota van Zienswijzen

## ontwerpbestemmingsplan Plaspoelpolder 2e gedeeltelijke herziening

April 2024

# 1. INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Plaspoelpolder 2e gedeeltelijke herziening' samengevat en voorzien van een beantwoording. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure omtrent het ontwerpbestemmingsplan weergegeven (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van ter inzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3).
Vervolgens zal inhoudelijk op de zienswijzen worden ingegaan. Indien daartoe aanleiding is zal per zienswijze in de conclusie worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

# 2. GEVOLGDE PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING

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

# 3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In totaal is er één zienswijze in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van ter inzagelegging en is derhalve ontvankelijk. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens van de privépersonen niet vermeld.

# 4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
|---|---|---|---|
| **1** | **Provincie Zuid-Holland** | | |
| **1.1** | | | |
| | Indiener geeft aan dat de zienswijze betrekking heeft op het compensatieplan bedrijventerreinen. In het bestemmingsplan wordt de betonmortelcentrale wegbestemd. In het Woon-werkakkoord is overeengekomen dat voor deze locatie uitgegaan kan worden van compensatie naar 'feitelijk gebruik 'in plaats van 'planologische compensatie, zoals de Omgevingsverordening dat vraagt in artikel 6.12. Het compensatieplan is niet bij dit bestemmingsplan opgenomen.<br>. | Op basis van artikel 6.12 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient, kort gezegd, een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein en dat gehele of gedeeltelijke getransformeerd wordt naar een andere bestemming dan bedrijven, in de toelichting te verantwoorden op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden. Op basis van artikel 6.34 kan hiervan voor maatwerk van worden afgeweken.<br><br>Op basis van het Woon- werkakkoord is voor artikel 6.12 Omgevingsverordening Zuid-Holland maatwerk voor de zogenaamde 'planologische compensatie' gegeven. Voor het Havenkwartier mag uitgegaan worden van het 'feitelijk gebruik' op peildatum 1 januari 2021. Het feitelijk gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – betonmortelcentrale', was op de peildatum reeds vervallen. De betonmortelcentrale was niet meer in gebruik en reeds gesloopt. Compensatie hoeft alsdan niet meer plaats te vinden. Het opstellen van een compensatieplan is dan ook niet noodzakelijk. In diverse overleggen met de provincie Zuid-Holland is dit besproken.<br><br>Medio februari 2024 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rijswijk in het kader van de totale herontwikkeling van het Havenkwartier. In dit overleg is afgesproken een eerste doorkijk te geven van de te compenseren meters bedrijventerrein in het Havenkwartier. Voor fase 1 is een compensatieplan opgesteld. Voor fase 2 zal dit op een later moment plaatsvinden.<br><br>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het compensatieplan. Daarnaast is dit in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.<br>. | De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het compensatieplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan. |