



Notitie – compensatieplan Kessler Park en omgeving Rijswijk

7 november 2023



1. Inleiding / aanleiding

Deelgebied Kessler Park en omgeving 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 gronden in principe planologisch gecompenseerd worden.

In het bestuurlijk Woon-werkakkoord¹ tussen de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Delft en Rijswijk is afgesproken dat in de transformatiegebieden Kessler Park en omgeving en Havengebied in de Plaspoelpolder wonen mag worden toegevoegd en 'feitelijk compenseren per peildatum 1-1-2021' mag worden toegepast.' Het Middengebied in de Plaspoelpolder wordt gerevitaliseerd en blijft te behouden werkgebied.

In 2022 is het Ontwikkelkader transformatie Kessler Park en omgeving 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 Kessler Park en omgeving

Deelgebied Kessler Park en omgeving is een kantoren- en bedrijvenlocatie in de Plaspoelpolder, waar grote en verouderde kantoorpanden al langer leeg staan. In 2018 vertrok Shell uit het complex At The Park op Kessler Park, waardoor er 87.000 m² BVO (Bruto Vloer Oppervlakte) leegstand ontstond.

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

Een campusmilieu voor (innovatieve) bedrijven en kennisorganisaties en -instellingen (waaronder ook onderwijs), met toevoeging van wonen en aantrekkelijke verblijfskwaliteit draagt bij aan het economisch vestigingsklimaat. Kessler Park wordt daarmee herontwikkeld naar campus milieu, met een hoge verstedelijkingsdichtheid en functiemenging (werken en wonen).

In 2021 is ten behoeve hiervan het ontwikkelkader Kessler Park vastgesteld, om te komen tot;

- Het aantrekken van bedrijven en kennisorganisaties en -instellingen (waaronder ook onderwijs) op het gebied van duurzame energie, life sciences en aanverwante innovatieve sectoren;
- Werk- en kantoorfuncties en minstens 1.000 kennisintensieve banen;
- Ongeveer 1.300 appartementen in de vrije sector;
- Ongeveer 800 studio's voor studenten en jongeren;
- Geen toename van parkeerplaatsen en inspelen op het mobiliteitsvraagstuk;
- Een duurzame, groene en levendige campus als middelpunt en vliegwiel in de Plaspoelpolder.

Onderdeel van het ontwikkelkader is een campusontwikkeling en behoud van het unieke fieldlab met de 'boortoren' van voormalig gebruiker Shell. Met stakeholders werd het Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG) opgericht. Waar Shell hier onderzoek verrichtte naar olie- en gasboringen, wordt dit fieldlab nu gebruikt voor onderzoeken en experimenten op het gebied van renewable energy (geo- en warmte/koude thermieonderzoek).

Met de huisvesting van Toegepast Natuurwetenschappelijk Onderzoek (TNO) en het RCSG is er al een koppeling gemaakt met de energie- en technische sector, die als katalysator fungeert voor andere innovatieve ontwikkelingen. De faciliteiten zijn ook interessant voor andere bedrijven en gebruikers die zich bezig houden met toegepaste innovatie.

Woonconcepten, horeca, en (maatschappelijke) voorzieningen (denk aan leisure, gezondheidszorg) dragen bij aan het aantrekkelijk maken van het gebied Kessler Park en omgeving.

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

Leegstaande gebouwen worden (deels) gesloopt en het gebied wordt aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe bedrijven, kennisorganisaties en -instellingen (waaronder ook onderwijs) en inwoners. Er worden aantrekkelijke openbare ruimte(s) en ontmoetingsplekken gerealiseerd. De combinatie van werken, wonen en verblijven levert een bruisende plek op en het gebied wordt daarmee aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven, young professionals en studenten.

Kessler Park en omgeving blijft daarbij een belangrijk werkgebied in de Plaspoelpolder, in Rijswijk en voor de regio. Functiemenging is mogelijk op pand- of plotniveau en bij herontwikkelingen in de kantorenstrook langs het spoor of op andere (kantoor)locaties. Functiemenging in deze 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.

1b. Vigerende provinciale regeling (per 1 april 2023)

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 bedrijventerreinvisie.

In het plangebied Kessler Park is planologisch circa 7,2 hectare bestemming Bedrijventerrein aanwezig. Deze gronden worden deels getransformeerd. De bovengenoemde regels zijn van toepassing op deze transformatie. Er is nog geen aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie beschikbaar. Daarom is op grond van bovenstaande regels geen feitelijke compensatie mogelijk van de te transformeren gronden. Echter voor het plangebied geldt, zoals in de inleiding is aangegeven, het Bestuurlijk Woon-werk akkoord.

1c. Woon-werkakkoord

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 de deelgebieden Kessler Park en Havengebied in Plaspoelpolder. Het Middengebied Plaspoelpolder blijft voor 100% een bedrijventerrein en wordt gerevitaliseerd, hier wordt geen wonen toegevoegd.

De ontwikkeling Kessler Park en omgeving is getoetst aan dit akkoord. Daarmee 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 wordt ingevuld.

1d. Nader onderzoek milieucategorie / feitelijk gebruik Kessler Park

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de daadwerkelijk aanwezige milieucategorieën, het feitelijke gebruik op het bedrijventerrein en welke bedrijven leegstaan op het Kessler Park.

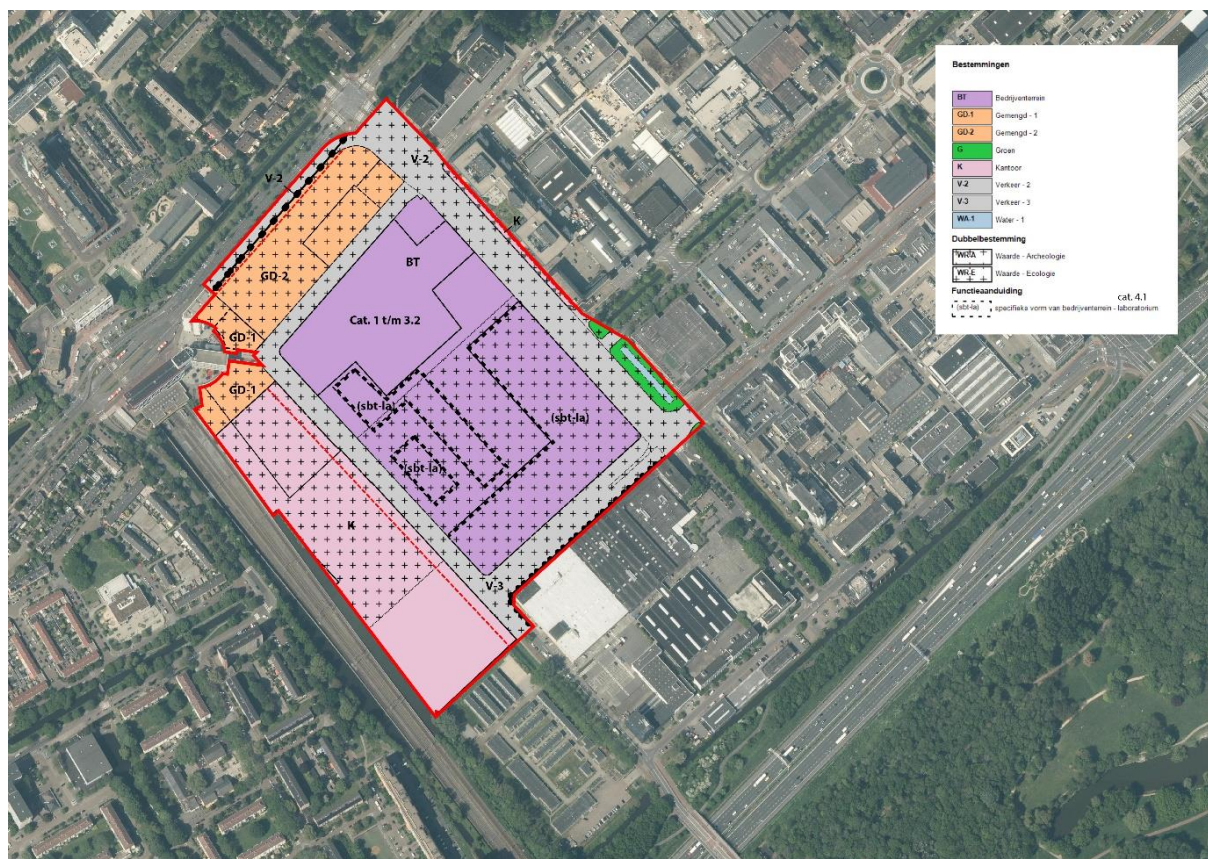
In deze notitie is een analyse opgenomen van de feitelijke aanwezige bedrijvigheid².

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 Kessler Park en omgeving (hierna plangebied).

Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied is een aantal locaties bestemd voor o.a. Bedrijventerrein (bestemmingsplan Plaspoelpolder 1^e Algehele Herziening). Zie hiervoor onderstaande afbeelding.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan, Kessler Park en omgeving rood omkaderd.

In de bovenstaande afbeelding is weergegeven dat het plangebied voor een deel is bestemd als 'Bedrijventerrein' waarbij maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan. Verder is de aanduiding

² De uitwerking voor transformatiedeelgebied Havengebied maakt geen onderdeel uit van deze notitie.

'specifieke vorm van bedrijventerrein - laboratorium' (milieucategorie 4.1) opgenomen waarbinnen laboratoria (aanwezig betreft TNO laboratorium / Eurofins Kessler Park) zijn 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 notitie³.

3. Inventarisatie en Analyse – feitelijk gebruik

De aanwezige bedrijvigheid in het plangebied is geïnterviewd. Hierbij is aan de hand van het Woon-werkakkoord geanalyseerd of er sprake is van een compensatieplicht⁴. De resultaten van de inventarisatie en analyse zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze notitie en worden hieronder nader toegelicht.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van deze inventarisatie opgenomen. Uit de tabel is op te maken dat er circa 7,2 hectare aan gronden met de bestemming Bedrijventerrein aanwezig zijn in het plangebied van Kessler Park. Daarvan is het grootste deel van de gronden, circa 5,9 hectare, niet in gebruik ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein. Deze gronden zijn in gebruik voor de bestemmingen en/of functies kantoor, groen, verkeer en parkeren.

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. Daarbij hoeven kantoorruimtes en openbare ruimtes, zoals ter plaatse van Visseringlaan en Kessler Park, niet gecompenseerd te worden.

Op peildatum 1-1-2021 waren de enig aanwezige feitelijk gebruik huurders in At The Park van Kadans; TNO met het fieldlab/onderzoekcentrum Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (0,88 hectare) en Eurofins (4.650 m² lab- en onderzoeksruimte voor COVID-testen (het COVID-testenlaboratorium werd in december 2020 geopend)). Beide bedrijven zijn daar nog steeds gevestigd en de huidige huurders. In het nieuwe bestemmings- of omgevingsplan kan en zal milieucategorie 4.1, waar deze wordt genoemd, in huidige aanwijzing en/of bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten, in relatie tot het toevoegen van wonen worden afgeschaald. Uitgangspunt is daarbij verder dat de bedrijfsactiviteiten van TNO/fieldlab RCGS worden ingepast in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening door het opnemen van een maatwerkbestemming in het nieuwe bestemmingsplan en/of omgevingsplan. De feitelijke lab en onderzoek activiteiten van Eurofins vallen binnen de reguliere lab- en onderzoeksactiviteiten. De bestaande bedrijfssituatie wordt daarmee voortgezet.

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	
7,2	1,3	5,9	Totaal ha

Tabel: uitkomsten inventarisatie Kessler Park en omgeving

Gelet op voorgaande, is er geen sprake van een compensatieplicht.

4. Kwalitatieve toevoeging bedrijvigheid

In onderdeel 3. van deze notitie is geconcludeerd dat er geen sprake is van een compensatieplicht. Desondanks wordt er wel voorzien in de toevoeging van bedrijvigheid.

Zoals ook eerder beschreven is in deze notitie, worden de gronden in het plangebied niet volledig getransformeerd in de toekomst. Er wordt ingezet op functiemenging. Het doel van de functiemenging is onder meer de realisatie van groei werkgelegenheid en het behoud van de bedrijvigheid.

³ Dit is nader toegelicht in bijlage 1.

⁴ Compensatieplichtig - feitelijk bedrijfsmatig gebruik per 1-1-2021 (op grond van het Woon-Werk akkoord) en compensatieplichtig overeenkomstig artikel 6.12 Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Dat betekent in kwalitatieve zin dat met de planvorming een bijdrage wordt geleverd aan de economische doelstellingen, uit onder meer het provinciaal beleid.

Toelichting

Zoals eerder in de notitie is beschreven, wordt op Kessler Park (At the Park) een kenniscampus ontwikkeld. In het plangebied zijn TNO, het RCGS en Eurofins met labs en kantoor reeds gevestigd. In de voorziene campusontwikkeling blijft circa de helft van het complex voor kennisorganisaties (inclusief onderwijs), bedrijven, kantoren en labs beschikbaar, de andere helft van de leegstaande gebouwen wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komen woningen met in de plint werken (bedrijven) bedrijfsruimten. Bestemmingsplanmatig zijn de functies voor werken ook mogelijk op de 1^e verdieping

Er blijft daarmee uitdrukkelijk ook ruimte voor werkfuncties. In het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving is de ontwikkeling naar een campuslocatie met gemengd woon-werkmilieu vastgelegd. Zo wordt een aantrekkelijke, toekomstbestendige woon-werklocatie ontwikkeld.

Kessler Park en omgeving wordt niet voor 100% getransformeerd naar andere functies⁵. Het plangebied wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk werkgebied waar ook wonen wordt toegevoegd. Daarbij wordt een mix van functies in de vorm van wonen en werken toegevoegd die past bij de ligging nabij het station. Dat betekent ook dat werk en voorzieningen terug te zien zijn. Achterliggend doel blijft dat At the Park en de Plaspoelpolder belangrijke plekken voor werken en economische ontwikkeling blijven. At the Park mag uitdrukkelijk geen eenzijdig woongebied worden, maar wonen wordt toegevoegd om een levendig, inspirerend en ook levensvatbaar toekomstbestendig stedelijk milieu te realiseren.

Met deze ontwikkeling wordt daarmee ook ingezet op een werkmilieu waar behoefte aan is. Er wordt ingezet op de realisatie van een stedelijk interactie werkmilieu waar veel vraag naar is⁶.

Voor het gedeelte van het gebied dat wel getransformeerd wordt naar een andere functie, blijven de reeds aanwezige zittende bedrijven en kantoren zoals CBR, TUI, en TNO gevestigd. Er is geen sprake van uitplaatsing van bedrijven. En met de campusontwikkeling op At The Park en (plinten van) herontwikkelingsplannen worden juist ook nieuwe bedrijven aangetrokken.

5. Conclusie

Uit de notitie – compensatieplan Kessler Park en omgeving, blijkt dat aan de hand van de toetsing met de afspraken zoals gemaakt in het bestuurlijk gesloten Woon-werkakkoord, er geen sprake is van een compensatieplicht als deze gronden deels worden getransformeerd naar andere functies. Door de realisatie van functiemenging (campus At The Park), wordt er ingezet op het leveren van de bijdrage aan economische doelstellingen, uit onder meer het provinciale beleid, en het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

⁵ Dit is ook in lijn met, het gemeentelijk beleid, waaronder het Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder en het ontwikkelkader Kessler Park en omgeving vastgesteld in 2021.

⁶ De Plaspoelpolder is in de "Strategie Werklocaties 2019-2030 Metropoolregio Rotterdam Den Haag" aangemerkt als hoogwaardig werkmilieu. Voor dit type werkmilieu is sprake van overaanbod in de Haagse Regio. Het transformatiegebied Kessler Park en omgeving wordt beter benut door de vervanging van het bestaande hoogwaardig werkmilieu door een stedelijk interactiemilieu. Bedrijven met maximaal milieucategorie 2 kunnen zich nieuw vestigen in het gebied.

Kessler Park en omgeving 7-11-2023

Locatie beschrijving	Bedrijf	Adres	Kadaster	Bestemmingsplan	Enkelbestemming	Millieucategorie	Planologische hectares	Hectares in gebruik (Bedrijf)	Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf	Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf - openbare ruimte	Compenseren	Waar compenseren	Gebruik van de hectares niet in gebruik / aanvullende informatie
Kessler Park Kessler Park	niet bekend niet bekend	Kessler Park 1a Lange Kleiweg 1a	G 3384 G 3385 G 3386	Plaspoeipolder 1e algehele herziening Plaspoeipolder 1e algehele herziening	Bedrijventerrein Bedrijventerrein	1 T/M 3.2 1 T/M 3.2	0,012 4,177	0 0	0,012 3,7285	0,4485	nee nee	niet van toepassing niet van toepassing	Openbare weg dus geen compensatieplicht Groene buiterruimte Kessler Park en kantoor Kessler Park dus geen compensatieplicht TNO en Eurofins locatie is deels in gebruik voor bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - laboratorium' is een bedrijf met een laboratorium behorend tot milieucategorie 4.1 toegestaan, voor zover dit bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aangezien een dergelijk bedrijfstype niet is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, biedt deze aanduiding geen feitelijke vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in milieucategorie 4.1. Het planologisch toegestane lab blijft ook als zodanig in gebruik bij herontwikkeling. Daarnaast is ook nog 4.650 m2 lab en onderzoekruimte sinds 2021 in gebruik bij Eurofins. Aangezien de (bedrijfs)locatie aanwezig blijft is er geen sprake van compensatieplicht. Dit geldt voor zowel TNO als Eurofins
Kessler Park	TNO en Eurofins	Lange Kleiweg 1a		Plaspoeipolder 1e algehele herziening	Bedrijventerrein	1 T/M 3.2 & 4.1	2,344	1,344	0	1	nee		
Visseringlaan Kessler Park	leeg niet bekend	Visseringlaan 28 Naast Visseringlaan 28	G 2412 G 2411 G 3583, G 3582, G 3056, G 2938, G 2937, G 3057, G 3052, G 3051, G 2038, G 3045, G 3046, G 3349, G 3121, G3476, G 3477, G 2966, G 3073, G 3188, G 3187, G 3186, G 3185, G 3002	Plaspoeipolder 1e algehele herziening Plaspoeipolder 1e algehele herziening Plaspoeipolder 1e algehele herziening	Bedrijventerrein Bedrijventerrein Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Kantoor	4.1 4.1 max 2	0,628 0,124	0 0	0 0	0,628 0,124	nee nee nee	niet van toepassing niet van toepassing niet van toepassing	kantoor, niet zijnde bedrijfsruimte & parkeerplaatsen kantoor dus geen compensatieplicht kantoor, niet zijnde bedrijfsruimte & parkeerplaatsen kantoor dus geen compensatieplicht Kantoren / gemengd op het bedrijventerrein zonder bedrijventerreinbestemming. Derhalve niet verder geïnventariseerd. En dus geen sprake van een compensatieplicht
Kessler Park en omgeving	Diverse kantoren, leisure, hotel	Kessler Park, Sir Winston Churchilllaan, Lange Kleiweg											
							7,285	1,344	3,7405	2,2005	Totaal ha		

Conclusie toets compensatie plicht (Woon-werkakkoord en provinciale regels 1-4-2023):
Uit de inventarisatie van feitelijk gebruik, blijkt t.p.v. Kessler Park feitelijk alleen de bedrijven moeten worden gecompenseerd die aanwezig waren op 1-1-2021. Kessler Park is geïnventariseerd aan de hand van het Woon-werkakkoord en de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat 1,3 hectare nog altijd in gebruik is als bedrijf. Maar dit betreft in de feitelijke situatie een laboratorium dat ook in het nieuwe bestemmingsplan (of vergelijkbaar) als zodanig wordt ingepast. Dat betekent dat er geen sprake is van een compensatieplicht. Uit het Woon-werkakkoord en de regels uit de provinciale Omgevingsverordening volgt dat alleen feitelijk gebruik (per 1-1-2021) door bedrijven met een hogere milieucategorie (>3.1) gecompenseerd dient te worden, in plaats van planologisch aanwezige hectares. Daarbij hoeven ook kantoorruimtes en openbare ruimte, zoals ter plaatse van Visseringlaan en Kessler Park, niet gecompenseerd te worden.

ruimtelijke
denkers
wissing

Planologische hectares	Hectares in gebruik (Bedrijf)	Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf	Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf - openbare ruimte	Totaal ha
7,285	1,344	3,7405	2,2005	Totaal ha

