



Nota van Zienswijzen

**Toekomstvisie Plaspoelpolder,
ontwerp d.d. 31 mei 2016**

*Ten behoeve van de vaststelling van
de Toekomstvisie Plaspoelpolder*

7 februari 2017

1. INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van de ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder samengevat en voorzien van een beantwoording. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2).

Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3).

Vervolgens wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Als daartoe aanleiding is, is per zienswijze in de conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft de Toekomstvisie Plaspoelpolder aan te passen (paragraaf 4).

Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van de ontwerp-Toekomstvisie moeten worden doorgevoerd (paragraaf 5).

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Op 31 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld. Vervolgens heeft de ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder van 10 juni tot en met 21 juli ter inzage gelegen. Een papieren exemplaar van de ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder heeft bij de Publieksbalie gelegen en een pdf-versie was te vinden via de websites www.rijswijk.nl en www.plaspoelpolder.nl. De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk en op de gemeentelijke website. In die periode was eenieder in de gelegenheid zienswijzen in te dienen.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In totaal zijn vier zienswijzen in het kader van de ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder ontvangen:

1. Zienswijze 1, reclamant 1, d.d. 20 juli 2016
2. Zienswijze 2, reclamant 2, d.d. 19 juli 2016
3. Zienswijze 3, reclamant 3, d.d. 19 juli 2016
4. Zienswijze 4, reclamant 4, d.d. 20 juli 2016

De indieners van de zienswijzen worden bij brief van het besluit over hun zienswijze op de hoogte gebracht.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP-TOEKOMSTVISIE PLASPOELPOLDER

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	Reclamant 1		
	<p>Ik maak mij zorgen om de toekomstbestendigheid van mijn bedrijf en de bruikbaarheid van het door mij gehuurde pand voor mijn bedrijf.</p> <p>Voor mijn bedrijf wil ik in de toekomst ook de huidige milieucategorie gehandhaafd houden.</p> <p>Mogelijke hotel- en woonfuncties naast mijn bedrijf gaan ten koste gaat van parkeermogelijkheden van mijzelf, mijn medewerkers en mijn klanten.</p> <p>Mijn bedrijf loopt straks risico dat men geluidsoverlast ervaart.</p> <p>Dergelijke ontwikkelingen zullen voor mij tot aanzienlijke schade leiden voor mijn bedrijf en tot planschade leiden.</p> <p>De ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder dient op dit punt zodanig te worden ingericht en gerealiseerd, zodat er geen hotel- en woonfuncties naast mijn object en in dit gebied ontstaan.</p>	<p>De toekomstbestendigheid van uw bedrijf alsmede de bruikbaarheid van het door u gehuurde pand worden gerespecteerd met het vaststellen van de Toekomstvisie. Uw bedrijf is gevestigd aan de Cobbenhagenstraat 11, liggend binnen het gebiedsprofiel "Werken in het hart", waar de nadruk op werken ligt. Qua milieucategorie geldt dat deze in het bestemmingsplan is gemaximaliseerd op categorie 3.2 en daarmee bestaat de mogelijkheid dat zich nieuwe bedrijven in die milieucategorie kunnen vestigen.</p> <p>Voor wat betreft woonfuncties binnen dit gebiedsprofiel geldt dat deze niet zijn toegestaan, voor hotelfuncties ligt dat anders. Een hotel is geen geluidsgevoelige functie en daarmee niet van beperkende invloed op bedrijfsactiviteiten. Het realiseren van een hotel is echter niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan en bij een eventuele procedure wordt parkeren als één van de ruimtelijke aspecten afgewogen. De Toekomstvisie is in zoverre aangepast dat woonfuncties in het deelgebied "Werken in het hart" worden uitgesloten, hotelfuncties worden echter niet uitgesloten.</p>	De Toekomstvisie wordt aangepast met dien verstande dat woonfuncties in het deelgebied "Werken in het hart" worden uitgesloten.
2.	Reclamant 2		
	<p>Mijn grote zorg om over de toekomstbestendigheid van de gebruiksdoeleinden betreft mijn vastgoed met adres De Bruyn Kopsstraat 6 en Cobbenhagenstraat 11. Hier geldt milieucategorie 3.2 conform het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is de richtafstand 100 meter. Voor de lagere categorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Wij hebben het gebouw opgericht bij aanvang van de Plaspoelpolder met afspraken over de gebruiksdoeleinden.</p> <p>Het kan niet zo zijn dat ontwikkelingen van negatieve invloed mogen zijn op de huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden en verhuurbaarheid van mijn vastgoed / perceel. Daarbij inbegrepen dat in de toekomst deze milieucategorieën niet meer zijn toegestaan.</p> <p>Mijn object in De Bruyn Kopsstraat is gelegen in het</p>	<p>De toekomstbestendigheid van uw vastgoed met adres De Bruyn Kopsstraat 6 en Cobbenhagenstraat 11 worden gerespecteerd met het vaststellen van de Toekomstvisie. Uw vastgoed is gelegen binnen het gebiedsprofiel "Werken in het hart", waar de nadruk op werken ligt. Qua milieucategorie geldt dat deze in het bestemmingsplan is gemaximaliseerd op categorie 3.2 en daarmee bestaat de mogelijkheid dat zich nieuwe bedrijven in die milieucategorie kunnen vestigen.</p> <p>Voor wat betreft de door u genoemde zorgwekkende herontwikkeling van een naastgelegen pand tot hotel geldt dat dit niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Op basis van de Toekomstvisie is het echter niet uitgesloten dat er op deze locatie een hotel gerealiseerd zou kunnen worden. Mocht de ontwikkelende partij de gemeente kunnen overtuigen van een door hen gewenste ontwikkeling dan dient de</p>	De Toekomstvisie wordt aangepast met dien verstande dat woonfuncties in het deelgebied "Werken in het hart" worden uitgesloten.

<p>gebiedsprofiel “werken in het hart” van de ontwerp-Toekomstvisie. Het kan niet zo zijn dat de gemeente Rijswijk gaat afwijken van hun eigen ontwerp-Toekomstvisie. Het is dan ook niet passend en ongewenst als er uitzonderingen op “werken in het hart” worden toegestaan op het grond van het Besluit omgevingsrecht of op andere wijze uitzonderingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>Een van de zorgwekkende ontwikkelingen betreft naastgelegen pand. De projectontwikkelaar heeft mij meegedeeld dat hij het direct naastgelegen pand Verrijn Stuartlaan 14, op de hoek De Bruyn Kopsstraat / Verrijn Stuartlaan, wil ontwikkelen tot een 4/5 sterren hotel. Dit hotel zal tussen de 34 en 40 meter hoog worden, met 120 tot 140 kamers en conferentiezalen, vergaderzalen, panoramarestaurant en een fitness- en wellnesscenter. Aangezien het mogelijk te ontwikkelen hotel geen parkeerterrein heeft, ontstaat er ook ongewenste parkeerdruk voor mijn gebouwen in de De Bruyn Kopsstraat en Cobbenhagenstraat. Auto’s van hotelgasten van 120 tot 140 kamers, van 40 medewerkers en tevens van conferentie- en vergadergasten staan dag en nacht voor de deur van mijn objecten en ook in alle omliggende straten. Ook met valet-parking is dit probleem niet op te lossen. Mijn huurders, medewerkers en klanten zullen geen mogelijkheid hebben om voor hun bedrijf te kunnen parkeren. En met uitsluitend belanghebbenden parkeren is een dergelijk probleem ook niet op te lossen.</p> <p>Er dient in de ontwerp-Toekomstvisie rekening te worden gehouden met geluidswaarden van de bestaande bedrijven aan de De Bruyn Kopsstraat 6 en Cobbenhagenstraat 11. Op grond van de milieueisen is het niet passend om direct daarnaast een hotel en/of andere tijdelijke of permanente woonfuncties te realiseren.</p> <p>Alle bovenstaande argumenten gelden voor mogelijke huidige en toekomstige initiatieven voor (tijdelijk) wonen en andere initiatieven, die een bedreiging zijn voor huidig en toekomstig gebruik van mijn vastgoed.</p> <p>Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Deze ontwikkeling past niet in de ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder om huidige bedrijven te handhaven, specifiek past niet naast het bestaande en toekomstige gebruik van de De</p>	<p>ontwikkelaar de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid aan te tonen. Alle ruimtelijke aspecten dienen daarbij aan bod te komen waaronder parkeren en bij een eventuele vergunningenprocedure kunt u rechtsbeschermingsmogelijkheden aanwenden. Op dit moment is het echter niet zo dat er een concreet plan bij de gemeente voorligt ter beoordeling.</p> <p>Een hotel betreft geen geluidsgevoelige functie en in die zin is het niet onmogelijk om een hotel naast een bedrijf te realiseren.</p> <p>Voor wat betreft woonfuncties binnen dit gebiedsprofiel geldt dat deze niet zijn toegestaan, mede omdat een woonfunctie een geluidsgevoelige functie betreft.</p> <p>De Toekomstvisie is in zoverre aangepast dat woonfuncties in het deelgebied “Werken in het hart” worden uitgesloten, hotelfuncties worden echter niet uitgesloten.</p> <p>Het vaststellen van de Toekomstvisie is geen planschade-veroorzakend besluit. Het vaststellen van een bestemmingsplan, uitwerkingsplan, wijzigingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan kan als planschade-veroorzakend besluit worden aangemerkt.</p>	
---	--	--

	<p>Bruyn Kopsstraat 6 en Cobbenhagenstraat 11, die is gelegen in het gebied "werken in het hart". Deze ontwikkelingen zijn een ongewenst en niet-passend initiatief in het gebiedsprofiel "werken in het hart". Dit past niet binnen het door de gemeente Rijswijk geformuleerde integrale afwegingskader in de Toekomstvisie. Hierin is benoemd wat echt niet kan, zoals wanneer een kernkwaliteit of omgevingswaarde wordt geraakt. Dit initiatief tast een aspect in de omgeving in essentie aan. Een dergelijk initiatief of ontwikkeling levert ook sectorale bezwaren op.</p> <p>Naar mijn mening dient de ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder op dit punt zodanig te worden ingericht en gerealiseerd, zodat er geen hotel- en woonfuncties naast mijn object en in dit gebied ontstaan.</p> <p>Dergelijke ontwikkelingen zullen voor mij een aanzienlijke planschade tot gevolg hebben.</p>		
3.	Reclamant 3		
	<p>Wij zijn inmiddels ca. 2 jaar met de gemeente in overleg over de transformatie van een kantoorgebouw, Polakweg 8, naar een budgethotel. Het heeft bijzonder veel tijd en moeite gekost om te voldoen aan de vragen die de gemeente aan opdrachtgever heeft voorgelegd om te komen tot overeenstemming met de gemeente over de inhoud van de anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat we een deel terrein pachten van de gemeente waarop een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.</p> <p>Na het zomerreces zijn wij voornemens de anterieure overeenkomst met de gemeente te ondertekenen waarmee opdrachtgever, op aangeven van de gemeente, na een korte procedure wenst over te gaan tot realiseren van het budgethotel.</p> <p>Na het lezen van de ontwerp-Toekomstvisie zijn wij echter niet overtuigd van de intenties die de gemeente heeft met de Plaspoelpolder en zien ons genoodzaakt om namens onze opdrachtgever, Budgethotel Rijswijk B.V., zienswijze kenbaar te maken met betrekking tot deze ontwerp-Toekomstvisie Plaspoelpolder.</p> <p>Wij hebben in voornoemde periode alle benodigde onderzoeken voor het doorlopen van de procedure aangeleverd. Ook hebben wij de onderbouwing naar de vraag van een budgethotel</p>	<p>De Toekomstvisie is tot stand gekomen door middel van een interactief proces waarbij eigenaren en gebruikers meerdere keren in de gelegenheid zijn gesteld hun belangen naar voren te brengen. Zo zijn er drie sessies geweest waarover u tijdig bent geïnformeerd. In die zin verwondert het de gemeente dan ook dat u aangeeft niet in de totstandkoming van de Toekomstvisie betrokken te zijn geweest.</p> <p>Het vastgoed van uw opdrachtgever met adres Polakweg 8 is gelegen binnen het gebiedsprofiel "Werken in het hart", verder zijn de nadere aanduidingen "Transformatie en vernieuwing" en "Etalage" van toepassing.</p> <p>De aanduiding "Transformatie en vernieuwing" 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. Zoals u bekend is het pand van uw opdrachtgever hiervan een goed voorbeeld.</p> <p>De aanduiding "Etalage" ligt langs de randen van de Plaspoelpolder waaronder de A4, beeldkwaliteit is hier van groot belang waaronder de verschijningsvorm van gebouwen en de ruimte eromheen. In potentie is dit gebied het visitekaartje van</p>	<p>De Toekomstvisie is in zoverre aangepast dat de door uw opdrachtgever voorgenomen transformatie wordt genoemd in paragraaf 5.4 'Transformatie en vernieuwing'.</p>

	<p>aangetoond. Een opsomming van de aangeleverde onderzoeken heb ik onder aangehecht (bijlage 1).</p> <p>Opdrachtgever is niet in de totstandkoming van deze Toekomstvisie betrokken en heeft eerst op 14 juli jl. vernomen dan de Toekomstvisie ter inzage lag. Wij hebben u daarover al een e-mail gestuurd die wij gemakshalve als bijlage hebben aangehecht (bijlage 2).</p> <p>Zonder dat ik u voorreken wat de totale kosten geweest zijn van alle aangeleverde onderzoeken vanuit opdrachtgevers en de tijd die er ook vanuit uw gemeente in de Polakweg 8 geïnvesteerd is, verzoek ik u, op grond van het bovenstaande, de Toekomstvisie aan te passen en de transformatie van Polakweg 8 naar Budgethotel Rijswijk in de visie op te nemen en te benoemen.</p>	<p>de Plaspoelpolder.</p> <p>Mede vanwege bovenstaande belangen heeft de gemeente niet zondermeer een positieve grondhouding uitgesproken ten opzichte van de door u gewenste transformatie. Het feit dat uw opdrachtgever in een later stadium aangegeven heeft dat een gevelwijziging onderdeel is van het voorgenomen bouwplan, maakt dat de gemeente zich gemotiveerd op het standpunt kan stellen dat er met deze transformatie sprake is van een structurele significante opknabbeurt.</p> <p>De Toekomstvisie is in zoverre aangepast dat de door uw opdrachtgever voorgenomen transformatie wordt genoemd in paragraaf 5.4 'Transformatie en vernieuwing'.</p>	
4.	Reclamant 4		
	<p>Laten wij beginnen met u te complimenteren met het feit, dat u te langens leste tot een gedegen toekomstvisie bent gekomen, nadat in het verleden reeds vele rapporten zijn verschenen, waaraan niet of nauwelijks uitvoering is gegeven, hetwelk naar onze overtuiging is veroorzaakt door de omstandigheid dat een eenduidige visie ontbrak. Dat is nu duidelijk anders waarvoor onze welgemeende complimenten.</p> <p>Tegelijkertijd zijn wij ons er maar al te zeer van bewust dat gebiedsontwikkeling zich maar in beperkte mate laat sturen en wij hopen dat ook u daarvan doordrongen bent en bereid bent ontwikkelingen voornamelijk aan de markt over te laten. Wij zien dat de laatste jaren tot ons genoeg ook gebeuren; nieuwe veelal kleine bedrijven weten de Plaspoelpolder te vinden en waarderen dit bedrijventerrein wegens het goed leefklimaat, de veiligheid en de bereikbaarheid.</p> <p>Op dit laatste aansluitend: de allerbelangrijkste taak die voor ons is weggelegd, is dat wij steeds maar weer de positieve aspecten van de Plaspoelpolder weten uit te venten: bereikbaar, veilig groen, school en korte lijnen met de plaatselijke overheid. Dat heeft naar onze overtuiging vele malen meer betekenis dan het opstellen van rapportages, zoals deze ook nu weer voor ons ligt. In het verleden hebben dat al vaak benadrukt en zullen niet nalaten dat te blijven uitspreken. In dit verband spreken wij de hoop en verwachting uit dat het zal lukken om per 1 januari 2017 een BIZ voor de Plaspoelpolder en de overige bedrijventerreinen</p>	<p>De Toekomstvisie is tot stand gekomen door middel van een interactief proces waarbij eigenaren en gebruikers meerdere keren in de gelegenheid zijn gesteld hun belangen naar voren te brengen. Het proces en het resultaat, een eenduidige visie stemt ons tevreden en de gemeente bedankt u voor de complimenten.</p> <p>De gemeente ziet een grote verantwoordelijkheid voor marktpartijen als het gaat om de verdere (her)ontwikkeling van de Plaspoelpolder en denkt met de Toekomstvisie een wenkend perspectief te bieden. De gemeente spant zich in om marktinitiatieven, indien gewenst en mogelijk, te faciliteren.</p> <p>De gemeente faciliteert het initiatief van ondernemers een BIZ te starten op de bedrijventerreinen Plaspoelpolder, Hoornwijk, Broekpolder en Zuidflank. Of de BIZ ook daadwerkelijk wordt ingevoerd hangt af van de uitslag van de formele draagvlakmeting onder de eigenaren van de panden in de gebieden. Als deze positief is, wat we ongeveer medio februari zullen weten, gaat de BIZ met terugwerkende kracht in vanaf 1 januari 2017.</p>	<p>De Toekomstvisie wordt aangepast met dien verstande dat woonfuncties worden uitgesloten in het deelgebied "Werken in het hart" en dat dit deelgebied wordt verruimd op de visiekaart.</p> <p>Voor het deelgebied "Verblijven met een topontsluiting" geldt dat permanente woonfuncties niet worden toegestaan en tijdelijke woonfuncties alleen in een straal van 150 meter vanaf het station mogelijk zijn als kan worden aangetoond dat bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten en/of planologische rechten geschaad worden.</p>

<p>te realiseren, waarbij uw actieve medewerking en inzet onontbeerlijk is.</p> <p>Effectief is ook beslist het opkopen en slopen van onnutte bedrijfsgebouwen (de “rotte kiezen”) – een initiatief waar wij in het verleden ook meermalen op hebben aangedrongen en waaraan nu tot onze vreugde uitvoering is gegeven. Wij zijn zeer gelukkig met het onlangs door het IPP genomen initiatief om een cluster van vastgoedobjecten aan de Treubstraat, de Frijdastraat en de Van Gijnstraat op te kopen en de vrij te komen gronden te herontwikkelen, hetgeen een voorwaarde is voor de verbetering van het vestigingsklimaat in de Plaspoelpolder en zal bijdragen aan een toename van de werkgelegenheid.</p> <p>Kritisch zijn wij over het opdelen van de Plaspoelpolder in deelgebieden (pagina 33 e.v.) in deelgebieden die een ander accent zouden moeten krijgen, bevinden zich nu goed lopende bedrijven die niet aan de weergegeven systematiek voldoen en omgekeerd. Het is derhalve belangrijk deze partriëring te relativeren waar dat kan en moet. Ook hier zetten wij bepaald vraagtekens bij de “maakbaarheid” van de aangeduide deelgebieden. Een flexibele omgang met vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de Plaspoelpolder als geheel moet te allen tijde leidend zijn.</p> <p>Waar wij met name beducht voor zijn is de functiemenging, die bijna op iedere pagina van het rapport wordt genoemd. Waar wij dan met name op doelen is de mogelijkheid te openen om in de Plaspoelpolder te wonen. Reeds meermalen hebben wij aangegeven geen voorstander te zijn voor wonen op bedrijventerreinen en daar zullen wij ons ook tegen blijven verzetten. De geschiedenis leert immers, dat het dan uiteindelijk de bedrijven zijn die zich moeten aanpassen, terwijl nu juist de bedrijventerreinen zijn ontwikkeld om overlast voor omwonenden te voorkomen. Het moge zo zijn dat maakbedrijven steeds meer plaats hebben gemaakt voor dienstverlenende bedrijven, maar de mogelijkheid moet uitdrukkelijk altijd opengehouden worden ook nieuwe industriële activiteiten in de Plaspoelpolder te kunnen realiseren. Wij onderschrijven, dat altijd de voorwaarde geldt dat wonen de bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten niet onevenredig mag belemmeren, maar achten dat nog te zwak uitgedrukt. Te allen tijde dient de voorwaarde te gelden dat wonen de bestaande en/of toegestane bedrijfsactiviteiten niet</p>	<p>De verwerving van enkele percelen door het Industrieschap de Plaspoelpolder teneinde deze tot herontwikkeling te brengen juicht de gemeente net als u toe. Wij beraden ons nog op andere zogenaamde rotte plekken.</p> <p>Een flexibele omgang voor wat betreft vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de Plaspoelpolder is ook wat de gemeente betreft gewenst. De gemeente is ook niet van mening dat het benoemen van enkele deelgebieden hieraan afbreuk doet. Sterker nog, met het benoemen van enkele deelgebieden denkt de gemeente bestaande en potentiële gebiedskwaliteiten verder te benutten wat van positieve invloed is op het vestigingsklimaat.</p> <p>De aloude discussie over het scheiden dan wel combineren van de functies wonen en werken bestaat niet voor niets. Het moge duidelijk zijn dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt getoetst aan gebruiksactiviteiten van omliggende gronden, zowel in planologische als in feitelijke zin.</p> <p>Hoewel de gemeente van mening is dat woonfuncties, rekening houdend met belangen van reeds aanwezige bedrijven en/of eigenaren, niet per definitie van negatieve invloed zijn op het vestigingsklimaat, wordt voor wat betreft het deelgebied</p>	
---	--	--

	<p>(dus niet slechts: niet onevenredig) mag belemmeren en dat dat ook uitdrukkelijk voor nieuwe ondernemingen geldt, die zich in de toekomst in de Plaspoelpolder zouden willen vestigen. Wij sluiten daarbij bepaald niet uit, dat in de (zeer nabije) toekomst juist weer grote behoefte zal bestaan aan bedrijventerreinen als de Plaspoelpolder. Wij menen daar ook de eerste voortekenen van te zien: de behoefte aan relatief kleine productieruimte stijgt (niet voor niets is Harbour Village een succes); helaas sluit deze vraag op dit moment niet aan op het aanbod; het hiervoor genoemde initiatief van het IPP biedt op dit punt beslist mogelijkheden.</p> <p>Kleinschalige bedrijvigheid nabij woonwijken kan alleen maar bevruchtend werken voor wonen en werken. Er dient echter te allen tijde ruimte beschikbaar te blijven voor bedrijven die zich niet of niet goed laten mengen met wonen. Voorkomen moet worden dat er in de regio een tekort aan ruimte voor bedrijven gaat ontstaan. Woonfuncties binnen de Plaspoelpolder verminderen de mogelijkheid voor bedrijven om zich aldaar te vestigen en zetten een rem op de economische ontwikkelingen en kan een bedreiging vormen voor de werkgelegenheid in Rijswijk en haar directe omgeving.</p>	<p>“Werken in het hart” de mogelijkheid woonfuncties te introduceren geschrappt teneinde bedrijfsdoeleinden in het hart van de Plaspoelpolder voor de toekomst te bestendigen. Daar komt bij dat de visiekaart is aangepast waarbij het deelgebied “Werken in het hart” is verruimd, de zogenaamde overgangszones tussen dit deelgebied en twee verblijfsgebieden zijn komen te vervallen.</p> <p>Voor wat betreft het deelgebied “Verblijven aan het water” geldt dat functiemenging, waaronder de introductie van de woonfunctie, overeind blijft. Daarbij geldt uiteraard dat woonfuncties alleen kunnen worden toegestaan wanneer bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden.</p> <p>Voor wat betreft het deelgebied “Verblijven met een topontsluiting” geldt dat permanente woonfuncties niet worden toegestaan. Tijdelijke woonfuncties zijn mogelijk binnen een straal van 150 meter vanaf het station als kan worden aangetoond dat bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten en/of planologische rechten geschaad worden.</p> <p>Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het niet zo is dat er in het deelgebied “Werken in het hart” geen functiemenging mogelijk is. Het doel van de visie is immers een toekomstbestendig en modern kennis- en werklandschap te laten ontstaan waarin werken, leveren, verblijven, cultuur, leisure, vergroening en duurzaamheid alle een prominente plek krijgen. Woonfuncties zijn in dit deelgebied echter niet toegestaan.</p>	
--	---	---	--

5. Ambtshalve wijzigingen

#	Ambtelijke wijziging	Conclusie
1.	In de Toekomstvisie moeten diverse wijzigingen van lay-out technische en ondergeschikte aard (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen) worden doorgevoerd.	Verwerken ondergeschikte wijzigingen
2.	In de ontwerp-Toekomstvisie is geen bronvermelding opgenomen bij afbeelding 4.6 in paragraaf 4.5. Onderdeel van de collage is een afbeelding van Thomas Verbrugh van TV Architecten, door wie is verzocht een bronvermelding op te nemen of de afbeelding uit de collage te verwijderen.	Opnemen bronvermelding bij afbeelding 4.6