ruimtelijke denkers
WISSING



Notitie

Compensatieplan bedrijven Havenkwartier

8 juli 2024

Versie 04

Rijswijk

1. Inleiding / aanleiding

Het 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 zijn planologische functie als bedrijventerrein.

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.



Afbeelding 1 luchtfoto Havenkwartier

1a. Transformatie en herontwikkeling Havenkwartier

Het 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 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;
- maximaal circa 30.000 m^2 BVO voorzieningen;

[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

- ongeveer 2.000 tot 2.500 woningen voor verschillende doelgroepen passend bij de functiemenging.

Het 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 de nieuwbouwplannen in fase 1 worden bij voorkeur commerciële plinten en menging gerealiseerd.

In fase 2 ontstaat, mede door de aanwezigheid van bestaande bedrijven, ook de mogelijkheid voor volledige werk- en woongebouwen.

1b. 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 van bedrijvigheid uit kan worden gegaan van compensatie op basis van feitelijk gebruik (peildatum 1-1-2021 en milieucategorie 3.1 of hoger). Dit akkoord is van toepassing op het Havenkwartier.

De ontwikkeling Havenkwartier is daarom 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.

1c. 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 (op 1 januari 2021). Deze informatie is betrokken in het bepalen van het feitelijk gebruik.

2. Inventarisatie – vigerend bestemmingsplan

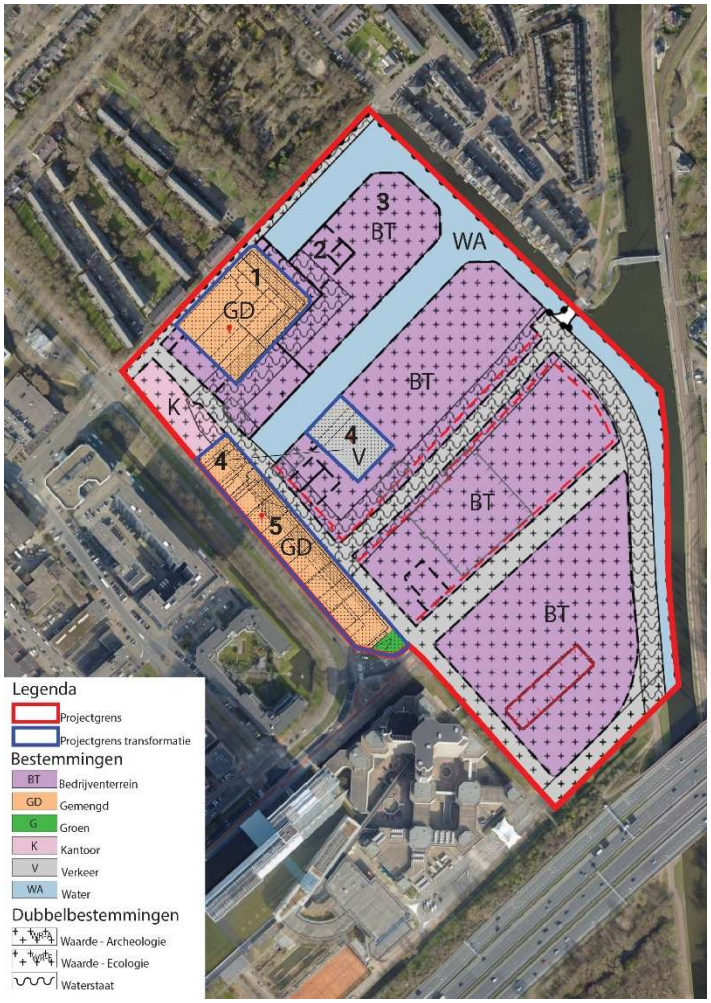
Er is aan de hand van de hierboven genoemde stukken een inventarisatie en analyse verricht naar de noodzaak om bedrijfsgronden te compenseren in het Havenkwartier (hierna plangebied).

Vigerend bestemmingsplan en bestemmingsplannen in procedure

In het plangebied is een aantal locaties bestemd voor o.a. Bedrijventerrein (bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e Algehele Herziening). Zie hiervoor onderstaande afbeelding 2. Daarnaast zijn er aantal bestemmingsplannen in het plangebied in procedure dan wel vastgesteld:

- Bestemmingsplan Plaspoelpolder, 3e gedeeltelijke herziening (vastgesteld d.d. 23 mei 2024) – amoveren geluidzone betonmortelcentrale.
- Harbourpark (vastgesteld d.d. 23 mei 2024)
- De Havenmeester (ontwerp d.d. 14 november 2023)
- UrbanParks (vastgesteld d.d. 23 mei 2024)

Deze bestemmingsplannen worden betrokken in de bepaling in de compensatieopgave omdat ten gevolge van de diverse ontwikkelingen bestaande bedrijvigheid verdwijnt en daarmee mogelijk gecompenseerd moet worden.



Afbeelding 2 uitsnede vigerend bestemmingsplan, Havenkwartier rood omkaderd. Ter verduidelijking de ligging van de verschillende ontwikkelingen: 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. Deze locaties zijn derhalve nader geïnventariseerd of er ook feitelijk bedrijvigheid aanwezig is (per 1 januari 2021). Daarbij is ook bepaald of er sprake is van leegstand of braakliggende terreinen per 1 januari 2021. Voor deze locaties is in dat geval geen sprake van een compensatieplicht[4].

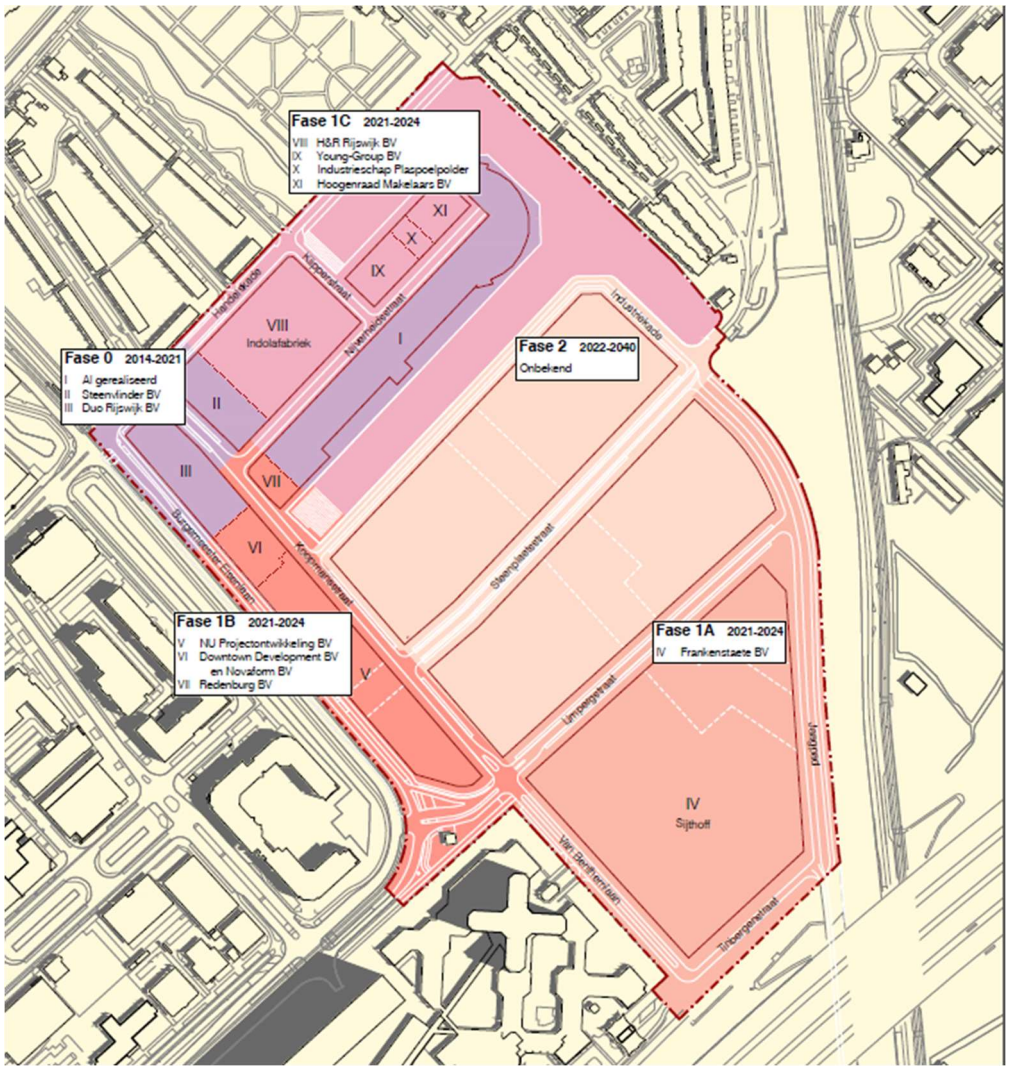
3. Inventarisatie en analyse – feitelijk gebruik

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[5].

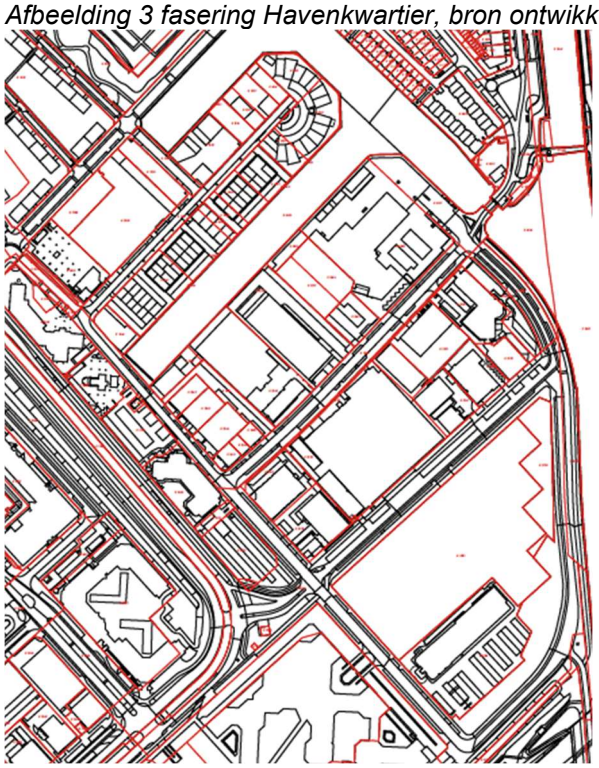
De resultaten van de inventarisatie en analyse zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze notitie en worden hieronder nader toegelicht. Ter verduidelijking van de analyse is in bijlage 2 ook de kaart van het Havenkwartier opgenomen met daarin weergegeven de kadastrale percelen.

De transformatie van het plangebied vindt plaats in verschillende fases (zie ook onderstaande afbeelding). In het ontwikkelkader Havenkwartier (2021) is de keuze gemaakt 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.
Dit wordt onderstaand nader toegelicht.

[4] Dit is nader toegelicht in bijlage 1.
[5] Compensatieplichtig - feitelijk bedrijfsmatig gebruik per 1-1-2021 (op grond van het Woon-Werk akkoord)



Afbeelding 3 fasering Havenkwartier, bron ontwikkelkader Havenkwartier 2021



Afbeelding 4 kaartbeeld Havenkwartier met percelen en bebouwing, zie hiervoor ook bijlage 2

Uit het Woon-werkakkoord volgt dat:

- alleen feitelijk gebruik van gronden met de functie bedrijf (per 1-1-2021 en met een milieucategorie van 3.1 of hoger), 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[6]. Uit de tabel is op te maken dat er 13.874 BVO (m^2) feitelijke bedrijfsruimte en buitenruimte bij bedrijven aanwezig was in het plangebied (op 1-1-2021). Daarnaast was een deel van de gronden niet feitelijk in gebruik voor bedrijven. Dit betreft een totaal van 61.305 m^2. Deze m^2 zijn in gebruik voor functies kantoor, groen, verkeer en parkeren of wonen. Of deze gronden zijn braakliggend. Daarnaast was op 1-1-2021 nog 3,7 ha van het plangebied in gebruik als openbare ruimte.

Compensatieopgave bedrijfsruimte BVO m2	**Compensatieopgave Buitenruimte bedrijf m2**	**Totaal m^2**
4.755	9.119	13.874

Tabel: uitkomsten inventarisatie Havenkwartier

Onderstaand wordt nader gespecifieerd hoeveel m2 op welke milieucategorie betrekking heeft.

Nadere toelichting inventarisatie en analyse
Op peildatum 1-1-2021 waren de enige aanwezige bedrijven in *Fase 1*, de bedrijfsruimte in het gebouw van de ontwikkeling Harbourpark en de bedrijven in Harbour Village. Laatste genoemde bedrijvigheid heeft een feitelijke milieucategorie van 3.2. Deze bedrijvigheid blijft behouden in de toekomstige situatie en hoeft derhalve niet gecompenseerd te worden. In het ontwikkelgebied Harbourpark was 450 m^2 BVO aanwezig (feitelijk bedrijf met een milieucategorie van 3.1 op 1-1-2021). Deze bedrijvigheid wordt gecompenseerd binnen het Havenkwartier.

De betonmortelcentrale was niet meer aanwezig op 1-1-2021 en is daarom niet compensatieplichtig. Hetzelfde geldt 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. Dit is daarom niet compensatieplichtig.



Afbeelding 5 aanzicht Harbour Village

In *Fase 2* van het plangebied 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

[6] Dit is ook nader toegelicht in bijlage 1.

- de locatie wordt getransformeerd naar (deels) wonen en andere functies.

De ontwikkelplannen voor Fase 2 worden nog uitgewerkt. Daarbij kunnen de volgende scenario's zich voordoen:

- De bestaande bedrijvigheid blijft behouden op de ontwikkellocatie en hoeft niet te worden gecompenseerd[7].
- De bestaande bedrijvigheid komt te vervallen en moet worden gecompenseerd[8] binnen de ontwikkellocatie dan wel binnen een andere ontwikkellocatie in het plangebied. Ruimtelijk gezien is er voldoende ruimte voor de inpassing van deze compensatieopgave.

Voor Fase 2 is inzichtelijk gemaakt wat het feitelijk gebruik was per 1-1-2021 en welk deel van dit gebruik compensatieplichtig is. In bijlage 1 is dit in tabelvorm aangegeven.

Er moet 3.415 m^2 BVO worden gecompenseerd, danwel behouden worden in categorie 3.2.
Daarnaast moet er 890 m^2 BVO worden gecompenseerd, danwel behouden worden in categorie 3.1.
Daarnaast moet een oppervlakte van 9.119 m^2 buitenruimte bij bedrijven gecompenseerd indien de buitenruimte onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling. 6855 m^2 betreft buitenruimte bij bedrijven met milieucategorie 3.1 en 2.264 m^2 betreft buitenruimte bij bedrijven met milieucategorie 3.2.

De gemeente zal dit binnen het Havenkwartier compenseren. Het voornemen is dit op de locaties van Sijthoff en fase 2 terug te brengen. Daarbij wordt ook de compensatieopgave vanuit fase 1 (450 m2 milieucategorie 3.1) meegenomen.
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 ook ruimte geboden voor bedrijven (niet zijnde een verplichting, wel faciliterend). 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
In de ontwikkelplannen Havenmeester, en UrbanParks en Harbourpark wordt ook voorzien in de toevoeging van een programma met wonen en niet wonen functies. Een programma van in totaal 7.550 m^2 voor niet wonen functies wordt toegevoegd, waarvan 2.700 m^2 BVO nieuwe bedrijfsruimten mogelijk wordt gemaakt (geschikt voor functiemenging) in het vastgestelde bestemmingsplan Harbourpark.

Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het aantrekkelijk maken van het gebied voor bedrijven.

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 wanneer deze gronden deels worden getransformeerd naar andere functies. Daarnaast moeten er m2 buitenruimtes bij bedrijven worden gecompenseerd indien de buitenruimte onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling.

In onderstaande tabel is het totaaloverzicht weergegeven van de compensatieopgave.

[7] Indien er sprake is van een compensatieopgave op grond van het Woon-werkakkoord
[8] Indien er sprake is van een compensatieopgave op grond van het Woon-werkakkoord

Compensatieopgave bedrijfsruimte BVO m²	**Specificatie milieucategorie naar m²**	**Compensatieopgave Buitenruimte bedrijf m²**	**Specificatie milieucategorie naar m²**	**Totaal m²**
4.755		9.119 m²		13.874 m²
	1.340 m² milieucategorie 3.1		6.855 m² milieucategorie 3.1	8.195 m² milieucategorie 3.1
	3.415 m² milieucategorie 3.2		2.264 m² milieucategorie 3.2	5.679 m² milieucategorie 3.2

Tabel samenvatting compensatieopgave, gespecificeerd naar feitelijk gebruik, milieucategorie en m2 BVO per 1-1-2021

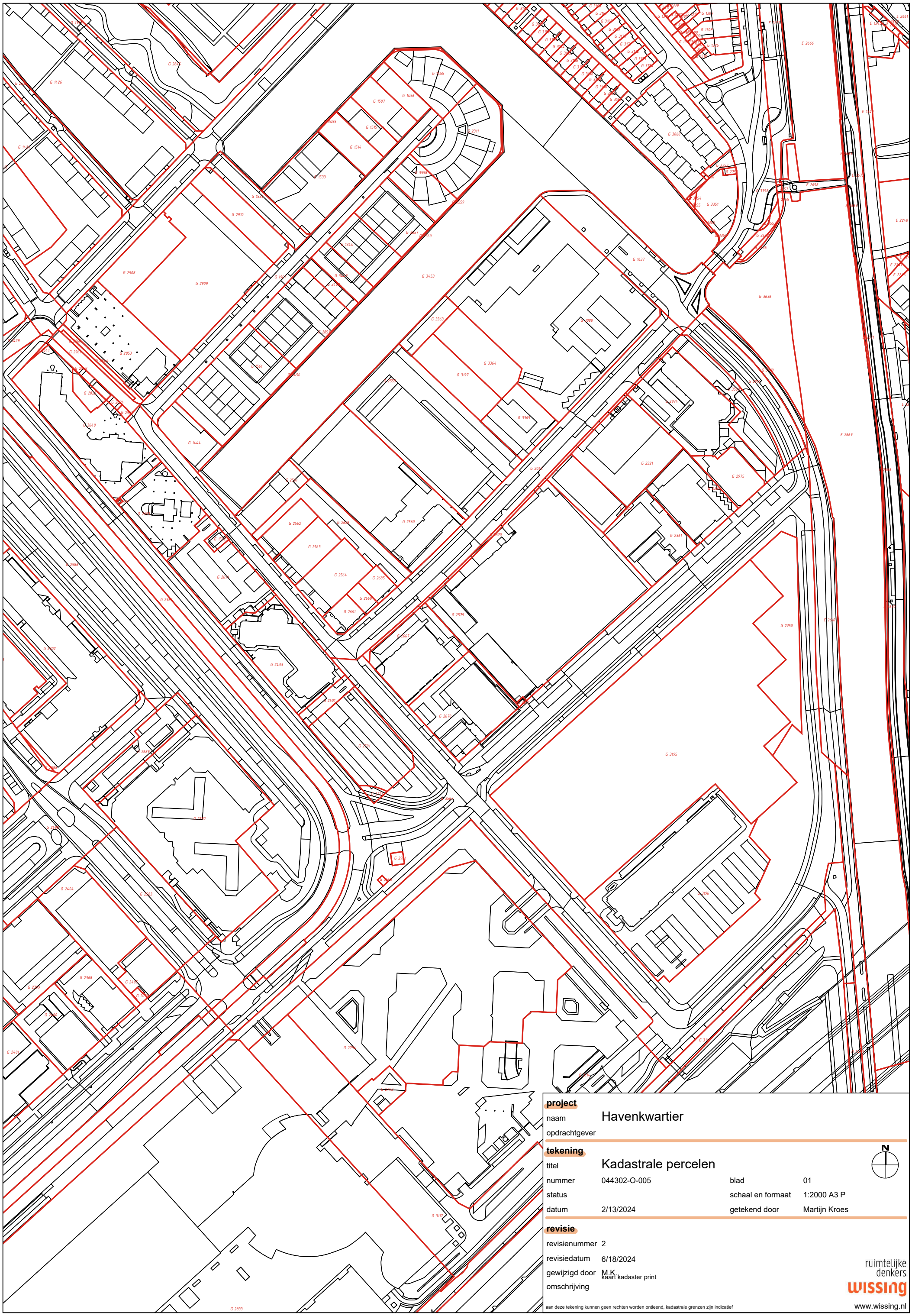
De totale compensatieopgave in m² zoals genoemd in bovenstaande tabel wordt daarbij ingepast binnen het Havenkwartier.
De compensatie zal worden ingevuld binnen het Havenkwartier. Het voornemen is dit op de locaties van Sijthoff en fase 2 terug te brengen.
Op Sijthoff is het voornemen om ca 6100 – 8300 m² categorie 3.1. en/of 3.2. te realiseren. Het overige deel dat gecompenseerd moet worden, wordt als programma van eisen meegegeven bij de transformatie van fase 2. Indien de ontwikkeling niet van de grond zou komen blijven de bedrijven in fase 2 feitelijk zitten en is compensatie niet aan de orde. Met de invulling van de compensatieopgave wordt verder ingezet op het leveren van een bijdrage aan economische doelstellingen en het realiseren van een aantrekkelijke vestigingsklimaat.

Bijlage 1 Inventarisatie en analyse feitelijk gebruik bedrijvigheid Havenkwartier

		Inventarisatie Bestaand Havenkwartier								Compensatieopgave Havenkwartier					
	Adres	Kadaster	Hectares in gebruik (Bedrijf)	Huidig BVO (m2) bedrijf per 1-1-2021	Feitelijke Milieucategorie	Aanwezige bedrijvigheid 1-1-2021	Buitenruimte bedrijf (m2)	Hectares niet in gebruik alszijnde bedrijf - openbare ruimte	BVO's niet in gebruik alszijnde bedrijf - kantoor, wonen, buitenruimte niet zijnde bedrijf	Compenseren	Compensatieopgave BVO	Feitelijke Milieucategorie	Compensatieopgave Buitenruimte bedrijf (m2)	Waar compenseren	Gebruik van de hectares niet in gebruik / aanvullende informatie
	Koopmansstraat 1	2853	0		nvt					Nee	0	nvt			Wabo vergunning verleend voor omzetting naar woningbouw, reeds gerealiseerd
	Koopmansstraat 3	1444	0,081		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 6 t/m52	1561	0,264		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 54	2851	0,1911		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat naast 88 en 70	3450	0,0302		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 88 en 70	3449	0,054		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 90 t/m 96	1344	0,099		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 98 t/m102	3557	0,118		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 106 t/m112	3558	0,079		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 114 t/m126	2311	0,1371		1 T/M 3.2			0,0806		Nee	0	1 T/M 3.2			Deels in gebruik als (privé) ruimte voor groen en parkeren bij de nabijgelegen bedrijven
	Nijverheidsstraat 128 t/m136	1455	0,0999		1 T/M 3.2			0,0299		Nee	0	1 T/M 3.2			Bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging Deels in gebruik als (privé) ruimte voor groen en parkeren bij de nabijgelegen bedrijven
	Nijverheidsstraat 9	1456	0,048		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			Bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 7	1507	0,07		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 5	1515	0,0508		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat naast 3	1514	0,0648		1 T/M 3.2					Nee	0	1 T/M 3.2			bedrijvigheid blijft behouden. Wordt overeenkomstig feitelijke situatie ingepast in de toekomstige planwijziging
	Nijverheidsstraat 3	1533	0		0					Nee	0	0			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	0		0			0,084			0	0			Openbare weg
Ontwikkeling Harbourpark	Klipperstraat 116	2910		0,5513 1336	2					Nee		2			Op de ontwikkellocatie Harbourpark (gebouw is gesitueerd aan meerdere adressen) was op 1 januari 2021 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 voor deze ontwikkellocatie.
	Nijverheidsstraat 1	2909		3223	2					Nee		2			
	Handelskade 39	2908		450	3.1					Ja	450	3.1		In het Havenkwartier	
	Nijverheidstraat	1961	0		2			0,30231		Nee	0	2			Het grootste gedeelte betreft de openbare weg Nijverheidsstraat. Daarnaast maakt een deel van dit perceel onderdeel uit van de ontwikkeling Harbourpark. Zie toelichting hierboven
	Burgemeester Elsenlaan 321	3640. 2824. 2959	0							Nee	0				Wordt getransformeerd naar wonen, vergunning is verleend. Worden ook 8 woon werk studio's toegevoegd
	Koopmansstraat bij Burg Elsenln 321	2822	0							Nee	0				
	Burg Elsenlaan 325	2693	0	0						Nee	0				Bestaande kantoorruimtes, geen feitelijke bedrijvigheid aanwezig
	Koopmansstraat tussen Burg Elsenln 325 en Burg Elsenln 385	2694								Nee	0				nutsvoorziening
	Koopmansstraat 12	1562								Nee	0				Bestaande kantoorruimtes, geen feitelijke bedrijvigheid aanwezig
	Koopmansstraat naast Burg Elsenlaan 385	2433								Nee	0				
	Koopmansstraat	2601								Nee	0				
	Koopmansstraat	2591								Nee	0				
	Koopmansstraat	2771								Nee	0				
	Koopmansstraat	2960, 2691, 2064, 3567			nvt					Nee	0	nvt			
	Koopmansstraat 5	2561	0,0808	510	3.1		172		133	Ja	510	3.1	0	inpassing feitelijke bedrijvigheid in het Havenkwartier	Bij een planontwikkeling moet de aanwezige bedrijvigheid worden gecompenseerd. Op het kavel is daarnaast nog 172 m2 buitenruimte aanwezig en 133 m2 bvo niet in gebruik als bedrijf aanwezig.
	Koopmansstraat 5b	2562	0,0589	790	1	Engineering / kantoor	82		74	Nee	0	1	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Koopmansstraat 5e	2563	0,08	650	2	Groothandel automaterialen	115		170	Nee	0	2	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Koopmansstraat 5f	2564	0,1095	1090	1	Engineering / kantoor	189		0	Nee	0	1	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat 22	2661	0,035	928	1	Engineering / kantoor	105		0	Nee	0	1	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat 20	2660	0,0178	289	1	Engineering / kantoor	21		0	Nee	0	1	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat 18	2685	0,028	0	1	Engineering / kantoor	57		490	Nee	0	1	0	nvt	In 2019 was er sprake van gebruik voor kantoor en niet voor bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger. De buitenruimte werd gebruikt ten dienste van het kantoor.
	Steenplaetsstraat naast 18	2686	0	0	1 T/M 3.2				1305	Nee	0	1 T/M 3.2	0	nvt	Parkeerplaatsen behorende bij de verschillende bedrijven. Geen feitelijke bedrijfsruimte
	Steenplaetsstraat 6 parkeergarage	2560			1 T/M 3.2				5500	Nee	0	1 T/M 3.2	0	nvt	De locatie van de parkeergarage aan de Steenplaetsstraat 6 is op kaart 20: bedrijventerreinen aangemerkt als bedrijventerrein. Dit is echter een stallingsgarage en dit blijft een parkeergarage voor de ontwikkeling van woningen aan de Burgemeester Elsenlaan 325. De functie parkeren blijft gehandhaafd, waardoor er geen compensatieplicht is. (Toelichting BP Havenmeester). De parkeergarage is overeenkomstig de bestaande functie bestemd voor Verkeer.
	Steenplaetsstraat 6		0,16827	1750	2	Kantoor / groothandel	943		0	Nee	0	2	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat 4	2559	0,5212	2763	nvt	Leegstand	2852		0	Nee	0	nvt	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat 2e	3197	0,11		nvt	Leegstand			0	Nee		nvt		nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat voor 2e	3365	0,114	2221	nvt	Leegstand	1592		0	Nee	0	nvt	0	nvt	
	Steenplaetsstraat 2c	3364	0,1255		nvt	Leegstand			0	Nee		nvt		nvt	
	Steenplaetsstraat achter 2e	3363	0,0451		1 T/M 3.2				0	Nee		1 T/M 3.2		nvt	
	Steenplaetsstraat 2a	3080	0,9116	380	3.1	Werf	6855		4171	Ja	380	3.1	6855	inpassing feitelijke bedrijvigheid in het Havenkwartier	Bij een planontwikkeling moet de aanwezige bedrijvigheid worden gecompenseerd. Op het kavel is daarnaast nog 6855 m2 buitenruimte en 4171 m2 bvo niet in gebruik als bedrijf aanwezig. Een deel van de panden stonden ten tijde van het ijkpunt leeg.
	Naast Steenplaetsstraat 2a	1637	0,1829	0	nvt	Werf, maar enkel bomen		0,0991	0	Nee	0	nvt		nvt	Een gedeelte van het perceel is in gebruik als openbare weg en de rest bestaat uit groen (bomen)
	Steenplaetsstraat 11d	2667	0,1995	2018	3.2	Koeriers	867		0	Ja	2018	3.2	867	inpassing feitelijke bedrijvigheid in het Havenkwartier	Bij een planontwikkeling moet de aanwezige bedrijvigheid worden gecompenseerd. Op het kavel is daarnaast nog 867 m2 buitenruimte aanwezig
	Koopmansstraat 7	2670	0,23	0	1	Kantoor			2274	Nee	0	1	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Limpergstraat 22	2671	0,0018	10	2	Groothandel meubels	8		0	Nee	0	2	0	nvt	In 2019 was er sprake van gebruik voor kantoor en niet voor bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger. De buitenruimte werd gebruikt ten dienste van het kantoor
	Steenplaetsstraat 9e	2579	0,9543	8373	2	Groothandel meubels	2039		91	Nee	0	2	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat	3570	0	0	nvt		0	0	0	Nee	0	nvt	0	nvt	In gebruik als openbare weg.
	Steenplaetsstraat 7	2320	0,1019	972	2	Garage in auto's	253		0	Nee	0	2	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Steenplaetsstraat 5	2321	0,2371	1397	3.2	Garage auto sloop	1397		1003	Ja	1397	3.2	1397	inpassing feitelijke bedrijvigheid in het Havenkwartier	Bij een planontwikkeling moet de aanwezige bedrijvigheid worden gecompenseerd. Op het kavel is daarnaast nog 1397 m2 buitenruimte aanwezig
	Limpergstraat 6	2361	0,171	1730	nvt	Leegstand	744		0	Nee	0	nvt	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Limpergstraat 4	2360	0,165	1325	1	Kleine kantoor units	687		0	Nee	0	1	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Limpergstraat 2	2975	0,0786	649	2	Gordijnenservice	81		0	Nee	0	2	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Jaapad 1	2974	0,2728	0	0	Woningen tijdelijk	2830		5189	Nee	0	0	0	nvt	Bij een planontwikkeling hoeft de aanwezige bedrijvigheid niet worden gecompenseerd. Er is geen bedrijf aanwezig met een milieucategorie van 3.1 of hoger.
	Naast Jaapad 1	3569	0,1397	0	0	Woningen tijdelijk				Nee	0	0		nvt	
	Limpergstraat (openbare weg)	3567	0	0	nvt		0	3,1692	0	Nee	0	nvt	0	nvt	In gebruik als openbare weg en als groenstrook langs het plangebied Sijthof locatie
	Jaapad/Timberoenstraat														
	Jaapad groen	2750	0	0	nvt	Leegstand			2242	Nee	0	nvt	0	nvt	In gebruik als openbare groenstrook langs het plangebied Sijthof locatie.
	Van Benthemlaan/Limpergstraat	3195	0	0	nvt	Leegstand			17897	Nee	0	nvt	0	nvt	In gebruik als braakliggend terrein behorende bij het planqebied Sijthof locatie.
	Benthemlaan 9	3196	0	0	nvt	Leegstand			20.766	Nee	0	nvt	0	nvt	Er is een wijzigingsplan vastgesteld voor de realisatie van een hotel met bijbehorend terrein. De gronden waren alszijnde bedrijf reeds braakliggend op 1/1/2021.
			7,07847	**32854**			**21889**	**3,76511**	**61305**		**4755**		**9119**		

ruimtelijke denkers
wissing

Bijlage 2 Kaartbeeld kadastrale percelen Havenkwartier



project

naam	Havenkwartier
opdrachtgever	

tekening

titel	Kadastrale percelen		
nummer	044302-O-005	blad	01
status		schaal en formaat	1:2000 A3 P
datum	2/13/2024	getekend door	Martijn Kroes

revisie

revisienummer	2
revisiedatum	6/18/2024
gewijzigd door	M.K.
omschrijving	kaart kadaster print

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend, kadastrale grenzen zijn indicatief

ruimtelijke denkers
wissing
www.wissing.nl

044302-O-005.dwg