

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 24.066315
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Gebiedsontwikkelingen

De Raad

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Herontwikkeling van De Broodfabriek

datum 19 november 2024
bijlage(n) -

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de herontwikkeling van De Broodfabriek. Aanleiding is het feit dat de voorbereidingen voor de herontwikkeling van deze locatie op korte termijn gaan starten.

Op 22 februari 2022 heeft u het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving vastgesteld (hierna Ontwikkelkader). Het Ontwikkelkader ziet toe op het plangebied Volmerlaan, Visseringlaan, Sir Winston Churchillaan en het spoortracé. Grotendeels betreft dit de voormalige Shell-locatie, waarvan het, inmiddels onherroepelijke, bestemmingsplan Campus At the Park is vastgesteld d.d. 18 juni 2024. De toekomstige ontwikkelingen zullen bestaan uit circa 65.000 m² bedrijfsruimte waarin een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét onderwijs zich (opnieuw) kunnen vestigen. Deze bedrijfsruimten zullen worden gecombineerd met woningen, zodat er een werk-woongebied ontstaat.

Tussen de Visseringlaan, Volmerlaan, Polakweg en de Lange Kleiweg is het plangebied gesitueerd welke zich goed leent om zich te transformeren in het verlengde van het Ontwikkelkader. Het plangebied is grotendeels in eigendom van Volmerblok Rijswijk B.V.. Dit is een samenwerking tussen Synchroon B.V. en Focus Hilversum B.V. (hierna: Initiatiefnemer). De opstallen aan de Polakweg zijn in eigendom van diverse eigenaren. De Initiatiefnemer wenst het gehele in haar eigendom zijnde gebied van circa 35.000 m², te herontwikkelen naar een werk-woongebied. Initiatiefnemer wenst de bestaande opstallen te slopen en nieuwbouw te realiseren voor bedrijfsruimten en woningen.

De herontwikkeling van De Broodfabriek naar een aantrekkelijk en modern werk-woongebied was in eerste instantie ook onderdeel van het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving. Het was voor de gemeentelijke organisatie, wegens ambtelijk capaciteitstekort, op dat moment echter niet mogelijk om dit initiatief te ondersteunen. In goed overleg is de start van het initiatief daarom uitgesteld voor een periode van 2 jaar. Wel heeft uw raad bij de besluitvorming over het Ontwikkelkader al wel vastgesteld dat de uitgangspunten en bouwstenen van het Ontwikkelkader gelden voor het hele gebied Plaspoelpolder-west inclusief de locatie van De Broodfabriek en aanpalende ontwikkelingen.

Inmiddels is de afgesproken termijn van twee jaar ruimschoots verstreken en wil de initiatiefnemer op korte termijn starten met de herontwikkeling naar een werk-woongebied. Conform het eerdere besluit van de gemeenteraad heeft het college aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan de herontwikkeling van deze locatie. Als eerste stap in deze ontwikkeling zal er een intentieovereenkomst worden gesloten.

Toelichting Intentieovereenkomst

Hieronder worden de belangrijkste afspraken in de intentieovereenkomst nader toegelicht.

Kosten

De initiatiefnemer betaalt een voorschot op het definitieve kostenverhaal voor de gemeentelijke apparaatskosten. De bijdrage in de intentieovereenkomst is bedoeld als dekking van de gemeentelijke kosten ten behoeve van de medewerking en besluitvorming in de kader van het op te stellen addendum, toetsing van het bouwplan en het opstellen van de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zal het definitieve kostenverhaal worden vastgelegd, waaronder de kosten voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor de afwijking van het Omgevingsplan.

Addendum

De gemeente zal een addendum op het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving opstellen. In het addendum worden de ruimtelijke, programmatische en beleidsmatige kaders voor deze ontwikkeling vastgelegd. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt het addendum het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de bouwplannen. In het addendum zal onder andere het programma verder worden uitgewerkt. De nadruk zal liggen op een functiemix van werken en wonen. Als uitgangspunt voor het programma is in de intentieovereenkomst opgenomen dat minimaal 15.000 m² bedrijfsruimte dient te worden ontwikkeld met eenzelfde branchering als Kessler Park en met de focus op de maakindustrie en het intensiveren van het aantal banen met een diversiteit aan opleidingsniveaus. Voor wonen is de ambitie van 40% sociale woningbouw opgenomen. De definitieve invulling van wonen en werken zal worden geformuleerd in het op te stellen addendum.

Compensatie Te Werve Oost

De gedelegeerd ontwikkelaar, Synchroon, is ook betrokken bij de herontwikkeling van Rijswijk Wonen in Te Werve Oost. Rijswijk Wonen en Synchroon hebben de samenwerkingsovereenkomst Te Werve Oost gesloten, d.d. 16 juni 2022, waarin De Broodfabriek is aangewezen als locatie voor de compensatie van circa 50 woningen voor Rijswijk Wonen, welke niet in de herontwikkeling van Te Werve Oost terug kunnen komen.

Deze afspraak tussen Synchroon en Rijswijk Wonen zal worden verwerkt in het addendum en is een uitgangspunt bij de realisatie van dit plan.

Huidige huurders

De huurders zijn op de hoogte van het feit dat de initiatiefnemer in afwachting is van de mogelijkheid om te transformeren. Zij hebben tijdelijke huurcontracten. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat initiatiefnemer zal meedenken en zich zal inzetten om de huidige huurders binnen het plangebied in te passen dan wel een nieuwe, passende locatie te vinden voor deze huurders binnen de gemeente Rijswijk. De mogelijkheden om de huurders te herhuisvesten binnen het plangebied worden mede bepaald door de randvoorwaarden van het nog op te stellen addendum op het Ontwikkelkader.

Risico's

Provinciaal beleid

De huidige provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels voor bedrijfsruimte in milieucategorie 3.1 en hoger met als doel de hoeveelheid bedrijfsruimte met deze hoge categorie te behouden.

Op de locatie van De Broodfabriek is er planologisch sprake van deze hoge categorie en mag deze categorie niet verminderen óf eventuele vermindering dient elders te worden gecompenseerd. Rijswijk heeft op dit moment geen kant en klare mogelijkheden om aan deze compensatieplicht te voldoen.

Ook is de provincie voornemens om eind 2024 een nieuwe omgevingsverordening vast te stellen die nog minder ruimte biedt voor transformatie van bedrijventerreinen. Naast dat wij, en vele andere gemeentes en partijen, hier zienswijzen op hebben ingediend, zijn we ook in gesprek met de provincie om de beoogde ontwikkeling van De Broodfabriek mogelijk te maken.

De ontwikkelaar is zich er van bewust dat indien er geen overeenstemming met de provincie wordt bereikt, dat wil zeggen dat De Broodfabriek niet mag worden getransformeerd, de ontwikkeling naar een werk-woongebied geen doorgang kan vinden.

Vervolgproces

Vanaf heden is gestart met het opstellen van het addendum. De verwachting is dat het addendum na de zomer van 2025 aan u kan worden voorgelegd ter vaststelling.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen