



De Raad

Beleidsthema

Stedelijke vernieuwing

Doel raadsinformatiebrief

Informeren door college

Betreft Bestuursakkoord compensatieopgave De
Broodfabriek e.o.

Datum 16 december 2025

1. Inleiding

Gemeente Rijswijk en ontwikkelaar Volmerblok zijn voornemens de locatie De Broodfabriek te ontwikkelen van een bedrijventerrein tot een gemengd werk-woongebied. Voor de gemeentelijke locatie Hof van Elsenburg wordt, mede naar aanleiding van de motie 'Herontwikkeling locatie Hof van Elsenburg', aangenomen in de raad van 11 november 2025, een plan van aanpak voor herontwikkeling opgesteld.

De omgevingsverordening van de provincie staat een transformatie niet toe, maar op verzoek van gemeente Rijswijk is voor dit gebied een uitzondering gemaakt. De Polakweg 26 is toegevoegd aan dit uitzonderingsgebied, maar hiervoor bestaan (nog) geen ontwikkelplannen.

Hoewel deze gebieden dus wel mogen transformeren van een bedrijventerrein naar een andere functie, moet het verlies aan (milieu)ruimte voor bedrijven volgens de provinciale omgevingsverordening elders gecompenseerd worden. Omdat de gemeente Rijswijk niet één op één kan voldoen aan deze compensatieverplichting, is een bestuursovereenkomst nodig.

2. Kern informatie

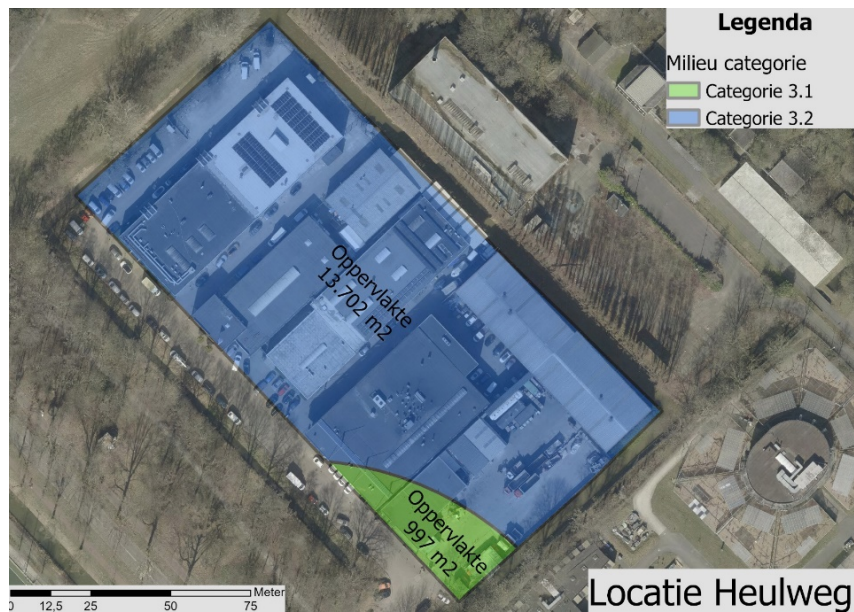
In deze bestuursovereenkomst zijn maatwerkafspraken gemaakt over welke inspanningen Rijswijk wél kan verrichten om meer (milieu)ruimte voor bedrijven elders te creëren. Deze inspanningen worden door Gedeputeerde Staten als voldoende beschouwd om af te wijken van de compensatie-eisen. Hierdoor kunnen De Broodfabriek, Hof van Elsenburg en Polakweg 26, indien gewenst, in de toekomst transformeren naar andere functies dan bedrijvigheid.

De inspanningen die Rijswijk zal verrichten, hebben betrekking tot de volgende locaties:

1. De Heulweg
2. Een deel van het middengebied Plaspoelpolder
3. Het Biomedical Primate Research Centre
4. Vervoerscentrum Vrijenban

Ad. 1 Heulweg

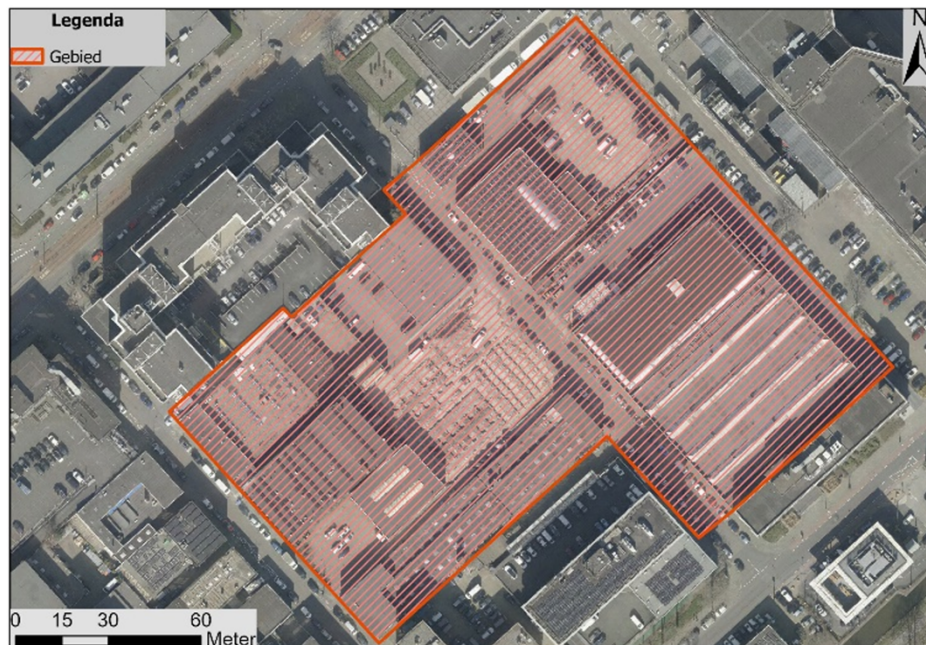
Bedrijventerrein Heulweg kent nu nog een maximum milieucategorie van 2 in het omgevingsplan. De voorgenomen wijziging betreft een verzwaring van de milieucategorie naar 3.2. Niet voor het hele bedrijventerrein is deze verzwaring echter mogelijk, vanwege de woningen die nog gebouwd gaan worden in de omgeving als onderdeel van de wijk RijswijkBuiten. Voor het resterende deel is een verzwaring tot milieucategorie 3.1 wel mogelijk.



Ad. 2 Een deel van het middengebied Plaspoelpolder

Een deel van het middengebied Plaspoelpolder, aangeduid als 'middengebied deelgebied E Plaspoelpolder', heeft een gemengde bestemming. Dit gebied is gelegen tussen de Polakweg, Diepenhorstlaan, Visseringlaan en de Van Gijnstraat.

Hier zijn functies toegestaan zoals bedrijven, kantoren, dienstverlening en bouwmarkt. De voorgenomen wijziging betreft het uitsluiten van andere functies dan bedrijven, waardoor meer ruimte voor bedrijven ontstaat. Daarnaast wordt onderzocht of bedrijven over twee bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Omdat deze acties zouden kunnen leiden tot nadeelcompensatie (planschade) kan deze wijziging niet plaatsvinden door uitsluitend een aanpassing van het omgevingsplan. In samenwerking met het Industrieschap Plaspoelpolder willen we onderzoeken hoe we in dit gebied meer ruimte kunnen maken voor bedrijven zonder risico op planschade.



Middengebied deelgebied E Plaspoelpolder

Ad. 3 Het Biomedical Primate Research Centre

Op het terrein waar nu het Biomedical Primate Research Centre gevestigd is, is via een beheersverordening alleen het bestaande gebruik toegestaan. We spreken af dit te verbreden door ook andersoortige bedrijven toe te staan.



Ad. 4 Vervoerscentrum Vrijenban

Vervoerscentrum Vrijenban is nu alleen geschikt voor bedrijven in de logistieke sector. We spreken af dit te verbreden door ook bedrijven uit andere sectoren toe te staan.



Voor al deze locaties geldt dat een maximale milieucategorie zal gaan gelden van 3.2. Daarnaast zal ook een minimum milieucategorie worden ingevoerd van 3.1. Dit ligt in lijn met de verwachte aankomende wijzigingen van de omgevingsverordening van de provincie, die gemeenten zal verplichten om die minimale milieucategorie in te voeren. Het doel van het invoeren van een minimale milieucategorie is om bedrijventerreinen die geschikt zijn voor bedrijven met een relatief zware milieubelasting, niet te laten bezetten door bedrijven die een lage milieubelasting hebben en dus ook elders makkelijker een plek kunnen vinden. Hierbij zal overigens een uitsterfconstructie worden toegepast. Dit betekent dat bestaande bedrijfsactiviteiten voortgezet mogen worden. Pas wanneer een nieuw bedrijf zich vestigt (dat kan zowel een huurder als eigenaar-gebruiker van een bedrijfspand zijn) moet deze een minimale milieucategorie hebben van 3.1.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De voorgenomen wijzigingen van het omgevingsplan zullen in de loop van de komende jaren aan u worden voorgelegd, als onderdeel van het bredere proces om een nieuw omgevingsplan op te stellen voor heel Rijswijk. Hierbij zal de wettelijk verplichte openbare voorbereidingsprocedure worden doorlopen, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en beroep tegen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. De afspraken in de bestuursovereenkomst verplichten de raad niet tot de uitvoering van de genoemde vier inspanningen. In het geval de raad niet zou instemmen met één of meerdere inspanningen, treden het college van burgemeester en wethouders en Gedeputeerde Staten in overleg om de consequenties hiervan te bespreken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen