Rijswijk

ons kenmerk 26.150879
Portefeuillehouder J.J. Finke
L.I. Bentvelsen

Beleidsthema
Stedelijke vernieuwing

De Raad

Doel raadsinformatiebrief
Afdoen motie 535

Betreft Herontwikkeling Hof van Elsenburg

Datum 17 november 2026

1. Inleiding

Het college heeft het in de bijlage opgenomen ‘Functieonderzoek Hof van Elsenburg’ vastgesteld en de voorkeursvariant uit dit onderzoek verder uit werken. De voorkeursvariant combineert nieuwbouw van het Stanislas college op deze locatie met beroepsonderwijs (MBO), bedrijven en/of kantoren. Het college wijst daarmee Hof van Elsenburg aan als voorkeurslocatie voor de herhuisvesting van het Stanislas Beweeg College en Stanislas Pro (hierna Stanislas).

Met het opstellen van het onderzoek en het genomen besluit geeft het college uitvoering aan motie 535 ‘Herontwikkeling locatie Hof van Elsenburg’ van 11 november 2025. Daarin vraagt uw raad het college:

1. een plan van aanpak op te stellen voor de herontwikkeling van het Hof van Elsenburg;

2. bij het uitwerken van een voorstel voor de functionele invulling van het gebied, naast de maatschappelijke en strategische betekenis van de locatie ook de potentiële opbrengsten mee te nemen in de overweging, zodat duidelijk is wat de lange termijn bijdrage is voor de mogelijkheid van versterking van het eigen vermogen en de solvabiliteit van de gemeente;

3. bij de ontwikkeling nadrukkelijk rekening te houden met de uitbreidingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven en de ruimtelijk economische visie voor het gebied en de maatschappelijke waarde/voorzieningen voor Rijswijk;

4. de gemeenteraad uiterlijk in het derde kwartaal van 2026 te informeren over de voortgang, planning en financiële consequenties van het gevraagde plan van aanpak

2. Kern informatie

In het onderzoek zijn verschillende ruimteclaims beoordeeld op ruimtelijke inpasbaarheid, beleidsdoelen, financiële gevolgen, kansen en risico’s en is rekening gehouden met zowel de maatschappelijke- en economische doelen (waaronder voldoende voorzieningen en ruimte voor bedrijven) als potentiële opbrengsten. Dit heeft geleid tot drie kansrijke scenario’s: 1) een mix van bedrijven in milieucategorie 2, kantoren en beroepsonderwijs; 2) nieuwbouw van het Stanislas gecombineerd met beroepsonderwijs; en 3) bedrijven in milieucategorie 3.2.

De voorkeursvariant bouwt voort op het tweede scenario. Het Stanislas wordt in deze voorkeursvariant vanwege de milieukundige randvoorwaarden aan de noordzijde van het terrein voorzien. Aan de zuidzijde wordt gestreefd naar een hoogteaccent in het verlengde van de etalagezone van de Plaspoelpolder, met een combinatie van mbo, bedrijven en kantoren.

Deze combinatie verbindt de gemeentelijke onderwijshuisvestingsopgave met de economische ontwikkeling van de Plaspoelpolder en de campusontwikkeling rond Kessler Park. Samenwerking tussen onderwijs en bedrijven biedt kansen voor praktijkonderwijs, stages en innovatie. Ook kunnen voorzieningen voor onder meer sport en parkeren worden gedeeld.

Het Stanislas vormt het vaste onderdeel van de voorkeursvariant. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de toezegging uit het Integraal Huisvestingsplan om in 2026 een besluit te nemen over de herhuisvestingslocatie van het Stanislas.

De komst van een mbo is nog onzeker en vraagt om afspraken over het onderwijsprogramma, afname, huur, eigendom en investeringen. Wanneer de vestiging van een volwaardig mbo niet haalbaar blijkt, kan dit deel van het programma worden ingevuld met bedrijven en kantoren, eventueel aangevuld met ruimten voor onderwijs en onderzoek aansluitend op het campusmilieu.

De voorkeursvariant levert naar verwachting minder directe grondopbrengsten op en vraagt meer gemeentelijke investeringen dan een volledig commerciële ontwikkeling. De kosten voor herhuisvesting van het Stanislas moeten echter ook bij andere scenario's worden gemaakt, en in het geval dat Stanislas wordt herontwikkeld op de bestaande locatie moet aanvullend worden geïnvesteerd in tijdelijke huisvesting. Verplaatsing van het Stanislas maakt bovendien de huidige schoollocatie beschikbaar voor herontwikkeling binnen het stationsgebied. De financiële consequenties zijn daarom in deze bredere samenhang beschouwd. Middels dubbel ruimtegebruik (mbo gecombineerd met bedrijven en/of kantoren) wordt bovendien gezocht naar een optimalisatie van de grondopbrengsten.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De voorkeursvariant geeft richting aan de verdere uitwerking en vormt nog geen definitief uitvoeringsbesluit. Hiervoor is de raad bevoegd.

Plan van aanpak
In 2027 werkt het college de voorkeursvariant uit in een concept gebiedspaspoort. Hierin worden het programma, de stedenbouwkundige opzet, bouwmogelijkheden, ontsluiting, parkeren, fasering en financiële strategie uitgewerkt. Daarbij zijn aanvullende onderzoeken nodig naar onder meer geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook worden kansen voor zorgvoorzieningen, groen en de energietransitie onderzocht. Het college zet in op duidelijkheid over de haalbaarheid van een mbo uiterlijk eind 2027. Eind 2027 zullen wij de raad informeren over de haalbaarheid van een mbo, de impact daarvan op de voorkeursvariant en de algemene voortgang van de locatieontwikkeling.

Het gebiedspaspoort wordt naar verwachting in 2028 in participatie gebracht en ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Gedurende 2029 wordt het ontwerp verder uitgewerkt, zal de gemeente afspraken maken met gebruikers en marktpartijen over de ontwikkeling en exploitatie van de locatie en worden de nodige planologische procedures doorlopen.

Zoals vastgelegd in het IHP streven we naar start bouw van het Stanislas in 2030. Voor het Stanislas college is nog wel een apart investeringsbesluit nodig. Deze zal op een later nader te bepalen moment worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming. Het overige programma zal naar verwachting in 2030 en later worden gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

Bijlage(n):

- Functieonderzoek Hof van Elsenburg