

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 24.112404



Ruimtelijke Ontwikkelingen

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE



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 Ontwikkeling De Broodfabriek in Rijswijk

datum 5 december 2024
bijlage(n) 1

Geacht college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

De gemeente Rijswijk levert een forse bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort. Met de Stadsas Rijswijk staan wij op de lijst van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor woningbouwprojecten van nationaal belang. Tot 2040 bouwen wij ca. 10.000 woningen waarvan veruit het grootste deel al voor 2030. Onze woningvoorraad groeit hiermee met bijna 40%! Ook op het gebied van werken dragen wij ons steentje bij. Rijswijk is een echte werkgemeente, met 35.000 banen. Rijswijk zet in op het opknappen en beter benutten van bestaande werklocaties. Met behulp van het IPP Haaglanden wordt hier al concreet uitvoering aan gegeven. Binnenkort willen wij ook de locatie De Broodfabriek een nieuwe toekomst geven.

De afgelopen maanden is er veel contact geweest tussen uw en onze organisatie over de ontwikkeling van de locatie De Broodfabriek in Rijswijk. Met deze brief willen wij u een voorstel doen om te komen tot afspraken die enerzijds de voortgang van het project garanderen en anderzijds duidelijkheid scheppen over de stappen die wij ondernemen om meer ruimte te bieden voor bedrijvigheid in hogere milieucategorieën (3.1 en 3.2 of vergelijkbaar).

Aanleiding

De locatie De Broodfabriek dankt zijn naam aan het feit dat tot 1996 daadwerkelijk brood werd gemaakt op deze plek. Daarna is het complex in gebruik genomen als evenementenlocatie. Nu zijn op het terrein naast de evenementenlocatie 'De Broodfabriek' ook leisurevoorzieningen 'Jumpsquare' en 'MonkeyTown' gevestigd. De locatie is circa 3 ha groot en biedt zo'n 20-25 arbeidsplaatsen.

De locatie is een HOV locatie (hoogwaardig openbaar vervoer). Het ligt op loopafstand van station Rijswijk en daarmee direct aan de 'backbone' van de Zuidelijke Randstad, de spoorlijn tussen Leiden en Dordrecht. Ook wel bekend als de Oude Lijn. Voor HOV locaties hebben rijk, provincie en gemeentes met elkaar afgesproken deze zo intensief mogelijk te benutten. Dit is voor gemeente Rijswijk aanleiding geweest om mengen van werken en wonen op deze locatie toe te staan en in te zetten op intensiever grondgebruik. Niet alleen door werken en wonen te mengen, maar ook door in te zetten op bedrijvigheid met meer arbeidsplaatsen.

Rijswijk wil samen met Synchron en Focus on Impact en woningbouwcorporatie Rijswijk Wonen van deze locatie een bruisend, gemengd werk-woongebied maken. Er wordt ruimte geboden voor arbeidsintensieve bedrijvigheid gericht op energietransitie en innovatie aangevuld met 1.000 tot 1.200 woningen, waarvan ca. 40% sociaal en in totaal 2/3de betaalbaar. Het aantal arbeidsplaatsen zal naar verwachting vertienvoudigen tot 200-250. De provinciale omgevingsverordening belemmert echter deze ontwikkeling.

Naar aanleiding van de voorgenomen herziening van het provinciale omgevingsbeleid hebben wij een zienswijze bij u ingediend. We zijn verheugd te lezen dat u aan Provinciale Staten voorstelt om de locatie Broodfabriek en omgeving onder het overgangsrecht te plaatsen, waardoor het verbod tot transformatie voor deze locatie niet gaat gelden.

De compensatieplicht blijft echter wel van kracht. Op basis van het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk is op deze locatie bedrijvigheid toegestaan met een milieucategorie van maximaal 3.2. Deze milieucategorie is echter niet goed te mengen met wonen. Daarom willen wij de milieucategorie verlagen tot maximaal 2. Conform de provinciale omgevingsverordening is dit alleen toegestaan, wanneer dit elders binnen de gemeente of in de regio gecompenseerd wordt.

Dat betekent dat elders in Rijswijk of binnen de Haagse regio planologische ruimte voor bedrijven in die hogere milieucategorie moet worden toegevoegd. Die locaties zijn echter niet direct beschikbaar, waardoor de herontwikkeling van De Broodfabriek mogelijk niet gerealiseerd kan worden of pas op de lange termijn als er zicht is op beschikbare compensatieruimte.

Dit terwijl de locatie behouden blijft voor bedrijven en de ruimte voor bedrijven intensiever benut wordt. De locatie wordt al bijna drie decennia niet gebruikt voor bedrijvigheid in een hogere milieucategorie. Het beoogde profiel van de bedrijven (gemengd stedelijk) sluit aan bij provinciaal en regionaal beleid. De locatie maakt bovendien onderdeel uit van woningbouwprogrammeringslijst die door de provincie is vastgesteld en de ontwikkeling draagt substantieel bij aan de provinciale woningbouwopgave tot 2030. De redenen waarom u naar onze mening dit project mogelijk zou moeten maken, worden uitgebreider toegelicht in de bijgevoegde position paper. Deze deelden wij eerder al met gedeputeerden Koning en Stolk. Deze position paper hebben wij ook gedeeld met de fracties van Provinciale Staten.

Afspraken over voortgang project

Het is in het belang van de voortgang van het project dat er snel zekerheid komt of de ontwikkeling op de locatie De Broodfabriek door kan gaan. De provinciale omgevingsverordening stelt dat het project alleen door kan gaan als de compensatie van de bedrijfsruimte verzekerd is. Die zekerheid kan op dit moment niet met 100% geboden worden. De reden hiervoor is dat er geen concrete compensatielocaties direct beschikbaar zijn. De zoektocht naar ruimte voor compensatie kost tijd. Daarnaast is niet gegarandeerd dat de zoektocht ook daadwerkelijk compensatieruimte oplevert. Ook kan het zijn dat er wel compensatiemogelijkheden gevonden worden, maar dat die pas 'verzekerd' kunnen worden in een later stadium.

Deze onzekerheid zal in het gunstige geval leiden tot grote vertraging van het project en in een ongunstig geval zorgen dat het project niet gerealiseerd kan worden. Beide risico's zijn voor woningzoekenden, ondernemers, gemeente Rijswijk en ontwikkelaar Volmerblok ongewenst en dragen niet bij aan het snel realiseren van bedrijfsruimte en woningen.

Deze onzekerheid vinden wij bovendien disproportioneel. Het project voorziet namelijk zowel in werk-, als woonruimte waar een tekort aan is (gemengd stedelijk).

Wij verzoeken u dan ook om De Broodfabriek en omgeving aan te wijzen als gemengd werk-woongebied zonder compensatieplicht.

Zoektocht naar ruimte voor bedrijven

Tegelijkertijd zetten wij ons wel in voor het creëren van meer ruimte voor bedrijven, in het bijzonder die in hogere milieucategorieën. Wij onderschrijven uw ambitie om regionaal meer ruimte te vinden voor bedrijven in hogere milieucategorieën.

In het kader van de afspraken uit het woon-werkakkoord, het provinciale Ruimtelijk Voorstel en het Ontwikkelperspectief NOVEX-Zuidelijke Randstad vindt een breder gesprek plaats over de economische toekomst van de provincie Zuid-Holland en onze regio. In de Zuidelijke Randstad is onvoldoende ruimte om alle economische activiteiten te laten groeien. Daarom wordt het voldoen aan de behoeften niet meer centraal gesteld. De ambitie is om in de plaats hiervan te komen tot duidelijke afspraken voor welke werkmilieus we op welke plek nog ruimte willen bieden. Rijswijk participeert actief in het komen tot deze afspraken.

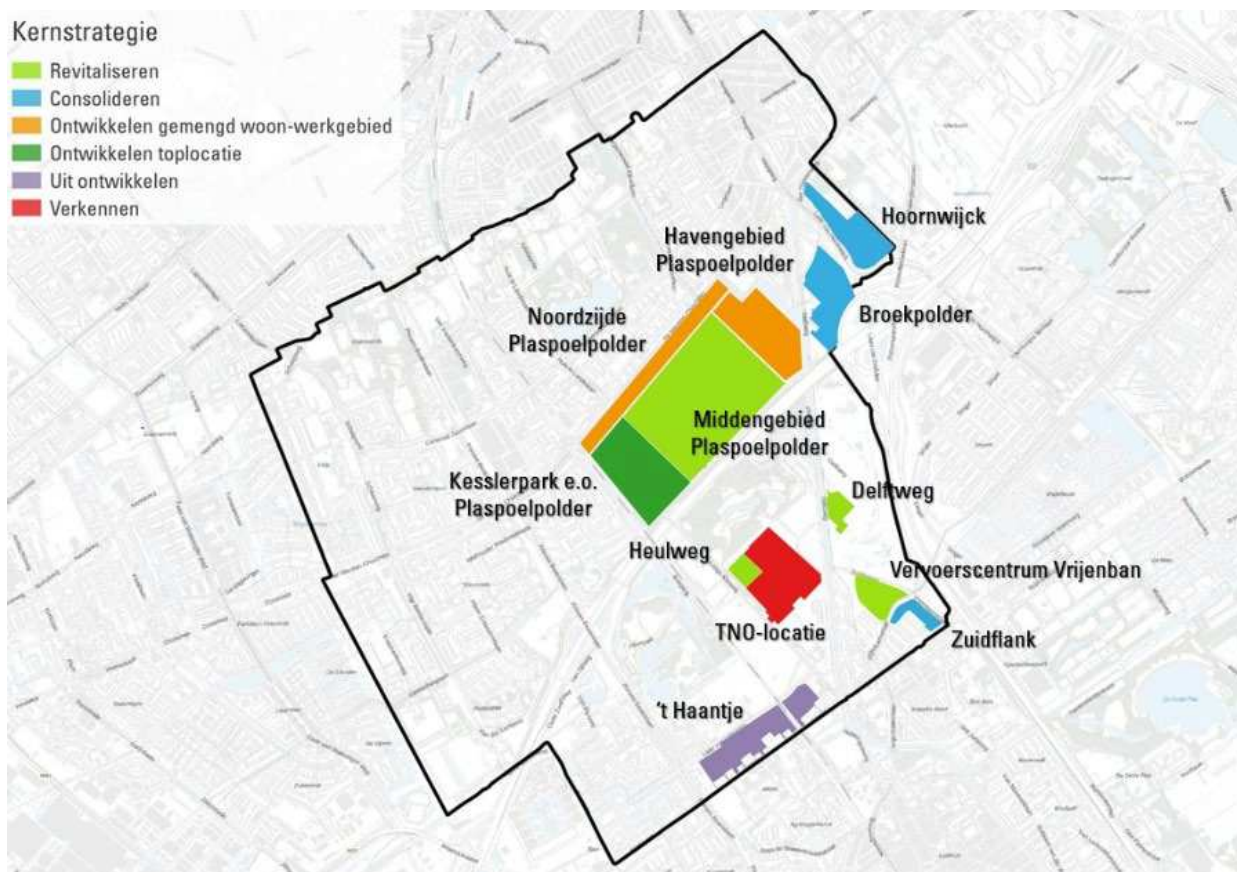
Op dit moment is dus nog niet voldoende duidelijk wat de provinciale en regionale opgave zal zijn op het gebied van ruimte voor bedrijven. Tegelijkertijd zal er voor het functioneren van onze regio behoefte

blijven aan ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Het in beeld brengen van mogelijkheden hiervoor kan bijdragen aan het versneld realiseren van het gewenste economisch profiel van onze regio. Dit, samen met het voorzien in de huidige behoefte, is voor ons aanleiding om ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën te beschermen en te zoeken naar uitbreidingsruimte.

Wat doen we al?

Het beschermen van ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën hebben wij al geborgd in ons beleid. In onze Werklocatiestrategie hebben wij aangegeven hoe wij omgaan met onze huidige bedrijventerreinen. Zo is bijvoorbeeld het middengebied van de Plaspoelpolder gereserveerd voor bedrijven tot milieucategorie 3.2. Aanvullend wordt sterk ingezet op het beter benutten van de beschikbare ruimte. Om hier uitvoering aan te geven heeft het IPP Haaglanden een investeringsagenda vastgesteld van €3 mln. De MRDH heeft bovendien een subsidie verstrekt ter hoogte van € 560.000 ten behoeve van de beter benutten aanpak, waarvan € 375.000 wordt ingezet voor het middengebied Plaspoelpolder.

In het kader van het juiste bedrijf op de juiste plek zijn wij ook duidelijk in welke werkgebieden wél gemengd mag worden met wonen. Dat geldt in onderstaande kaart voor de gebieden 'Ontwikkelen gemengd woon-werkgebied' en 'Ontwikkelen toplocatie'. In deze gebieden zetten we in op het voorzien in de behoefte aan bedrijfsruimte in een lagere milieucategorie.



Werklocatiestrategie van de gemeente Rijswijk (2021)

Wat gaan we extra doen?

In gesprek tussen gedeputeerde Stolk en wethouder van Damme op 17 oktober zijn drie mogelijkheden besproken hoe om te gaan met de compensatieplicht. Het betreft:

- a. Onderzoeken of de TNO locatie in Rijswijk Buiten als compensatielocatie aangewezen kan worden.
- b. Onderzoeken of in de regio compensatieruimte gevonden kan worden.
- c. Onderzoeken of een ondergrens qua milieucategorie kan worden ingevoerd in het middengebied van de Plaspoelpolder.

Wij zetten ons in om meer ruimte voor bedrijven in een hogere milieucategorie te vinden. Hiermee willen we in beeld brengen of we bij kunnen dragen aan het voorzien in meer ruimte voor bedrijvigheid, aansluitend bij de regionale behoefte. Hiervoor hebben wij inmiddels een opdracht geformuleerd voor vier onderzoekstrajecten waarin de afspraken met gedeputeerde Stolk geïncorporeerd en verbreed zijn.

1. Het zoeken naar extra ruimte binnen de gemeente door bestaande bedrijfsbestemmingen milieutechnisch te verzwaren.
2. Uitbreidingslocaties onderzoeken
3. Ruimte zoeken buiten de gemeentegrenzen
4. Een ondergrens qua milieucategorie invoeren

Ad.1 Het zoeken naar extra ruimte binnen de gemeente door bestaande bedrijfsbestemmingen milieutechnisch te verzwaren.

Dit onderzoek bestaat uit:

- A. Het inventariseren van alle bestaande bedrijfsbestemmingen binnen de gemeente Rijswijk die nu vallen binnen een milieucategorie 1 of 2 (of vergelijkbaar).
- B. Onderzoeken of het planologisch mogelijk is om de milieucategorie te verhogen, rekening houdende met milieuzoneringsafstanden van de VNG.

Ad.2 Uitbreidingslocaties onderzoeken

Dit onderzoek bestaat uit:

Het inventariseren van locaties binnen de gemeente Rijswijk die nu geen bedrijfsbestemming hebben, maar waarbij een transformatie naar een bedrijfsbestemming met een milieucategorie van minimaal 3.2 (of vergelijkbaar) beleidsmatig kansrijk wordt geacht.

In de ontwerp-Omgevingsvisie die naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025 door de raad wordt vastgesteld, heeft Rijswijk vier concrete zoeklocaties benoemd, namelijk het TNO terrein bij Rijswijk Buiten, de golfbaan, het Hof van Elsenburg en de locatie Event Plaza. Voor die zoeklocaties is de behoefte aan bedrijfsruimte overigens niet de enige opgave. We zoeken bijvoorbeeld ook naar ruimte voor klimaatadaptatie, voorzieningen, versterking biodiversiteit, ruimte voor recreatie en andere opgaven. Aangezien de ruimte schaars is, zal voor deze locaties dus een integrale afweging gemaakt moeten worden.

Ad. 3 Ruimte zoeken buiten de gemeentegrenzen

Bij zowel de behoefteraming van de provincie als de door de provincie aanvaarde strategie werklocaties van de MRDH wordt het MRDH gebied opgedeeld. Rijswijk valt binnen het deelgebied Haaglanden. De provincie streeft naar een balans tussen vraag en aanbod per deelgebied.

De MRDH is ons eerste aanspreekpunt als het gaat om het in balans brengen van vraag en aanbod in deze regio. In overleg met de MRDH verkennen we de concrete mogelijkheden in de regio voor meer

ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën.

Ad.4 Een ondergrens qua milieucategorie invoeren

Het middengebied van De Plaspoelpolder valt grotendeels binnen een bedrijfsbestemming met een maximum milieucategorie van 3.2. Uit onderzoek is gebleken dat deze maximum milieucategorie maar weinig benut wordt. Bedrijven met een lage milieubelasting houden zo ruimte bezet die gebruikt zou kunnen worden voor bedrijven met een hogere milieubelasting. Dit terwijl bedrijven met een lagere milieucategorie makkelijk te mengen zijn met andere functies. De mogelijkheid wordt onderzocht om een ondergrens in te voeren voor de milieucategorie en zo specifiek ruimte te reserveren voor dat type bedrijven.

In dit deelonderzoek brengen we de kansen en risico's in beeld van het invoeren van de milieucategorie. De provincie heeft in algemene zin al onderzoek verricht naar de voor- en nadelen van het invoeren van de ondergrens voor de milieucategorie. Ook de gemeente Rotterdam heeft een onderzoek lopen voor de Spaanse Polder. Wij kunnen gebruik maken van deze onderzoeken en vervolgens kijken welke aanvullende, meer gebiedspecifieke vragen vervolgens overblijven.

Conclusie en verzoek

Voldoende aanbod aan werklocaties vinden wij van groot belang. Daarom zetten wij ons vol overtuiging in voor het zoeken naar mogelijkheden hiervoor.

Tegelijkertijd beseffen we ook dat deze zoektocht niet eenvoudig is. De afhankelijkheid van andere partijen, planschaderisico's en regionale schaarste aan ruimte voor diverse opgaven maakt de opgave complex en de uitkomst onzeker.

Met deze brief willen wij ons graag committeren aan de zoektocht naar meer ruimte voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Dit doen we door middel van de uitvoering van de vier genoemde onderzoekstrajecten. Bovendien blijven wij met de ontwikkeling van De Broodfabriek voorzien in de behoefte aan bedrijfsruimte, in een lagere milieucategorie.

Wij willen echter voorkomen dat de uitkomst van de onderzoeken bepalend is voor de voortgang en realisatie van het project De Broodfabriek.

Wij verzoeken u om af te zien van de compensatieplicht voor de locatie De Broodfabriek en omgeving en vragen uw steun bij de uitvoering van vier genoemde onderzoekstrajecten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin