

Raadsvergadering 28 mei 2026 Agendapunt nr. Corsanr. 26.098345	Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid Beleidsthema Leefomgeving
---	---

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Wijziging Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven

2. Beoogd effect voorstel

Uw raad heeft kaders voor de gebiedsontwikkeling Havenkwartier vastgesteld in het Ontwikkelkader Havenkwartier (maart 2021, RV 21 007) en het addendum Ontwikkelkader Havenkwartier (november 2025, RV 25 047). In dit addendum is onder andere het programma voor fase 2 en het schetsontwerp voor de openbare ruimte en de haven opgenomen. Deze kaders zijn vertaald in een ontwerp wijziging Omgevingsplan.

De inhoud van dit plan wijzigt de basisregeling van het gemeentelijk omgevingsplan op enkele redactionele punten en vult deze aan voor het Havenkwartier fase 2. Twee zaken zijn specifiek bij dit plan: er zijn regels opgenomen per kwadrant om regie te kunnen houden op het totaal, ook is voor fase 2 gebruik gemaakt van een online geluidregister (Geluidscontouren_Havenkwartier). Per bedrijf met geluidruimte is een 'geluidcontour - bedrijf' vastgelegd. Er is rekening gehouden met de bestaande feitelijke werkzaamheden en bekende toekomstige ontwikkelingen. Hiermee is geborgd dat bedrijven hun bedrijf op de huidige locatie kunnen voortzetten. Met het vaststellen van deze wijziging van het Omgevingsplan worden het Ontwikkelkader en het addendum juridisch vertaald in regels, motivering en werkingsgebieden.

3. Voorgeschiedenis

Dit voorstel is een uitwerking van eerdere raadsbesluiten over het Havenkwartier:

- Ontwikkelkader Havenkwartier (maart 2021, RV 21 007)
- addendum Ontwikkelkader Havenkwartier (november 2025, RV 25 047)

In 2021 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld. Het doel was om de leegstand van kantoren te verminderen, verloedering tegen te gaan, in te spelen op veranderende wensen van gebruikers en de maatschappij, en de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte en woningen te ondersteunen. Het Havenkwartier wordt een werk-woongebied. In het Ontwikkelkader is afgesproken dat de ontwikkeling in verschillende fasen plaatsvindt. Na de pioniersfase (fase 0) en fase 1, waarin veel leegstand werd aangepakt, volgt nu fase 2. Sinds 2021 zijn er beleidswijzigingen geweest bij de gemeente, de provincie en het Rijk. Deze wijzigingen zijn verwerkt in het addendum van 2025. In dit addendum is het schetsontwerp voor de openbare ruimte en de haven opgenomen, als ook de gebiedspaspoorten en spelregels voor fase 2 voor de verdere uitwerking.

Ook zijn er eerdere raadsbesluiten geweest over het omgevingsplan Rijswijk:

- Wijziging Omgevingsplan gemeente Rijswijk basisregeling (RV 25 103)
- Delegation- en mandaatbesluit Omgevingsplan Rijswijk (RV 25 099)

Sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft Rijswijk een omgevingsplan van rechtswege net als alle andere gemeenten in Nederland. Dit omgevingsplan bestaat uit een bundeling van onder andere alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen, de Nota Bodembeheer en de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022 en de bruidsschat. In de bruidsschat staan voormalige Rijksregels over bouwen en milieu. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om ervoor te zorgen dat er een samenhangend omgevingsplan ontstaat dat wettelijk voldoet. En dat hierin alle regels over de fysieke leefomgeving staan die op basis van de Omgevingswet moeten zijn opgenomen.

Met het omgevingsplan is een uniforme basis gelegd om in de volgende stap van de transitie van het omgevingsplan gebiedsgerichte regels te vervangen. Dit voorliggend plan 'Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven' is de eerste wijziging van het omgevingsplan op gebiedsgericht niveau.

4. Inleiding

Op 18 februari 2025 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen inzake de planvoorbereiding van Havenkwartier fase 2. Op 25-11-2025 stelde uw raad een addendum op het ontwikkelkader Havenkwartier vast met gebiedspaspoorten vast voor Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven. Deze voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreft de juridische uitwerking in regels, motivering en werkingsgebieden en geluidregister daarvan.

Het college heeft op 16-12-2025 besloten de wijziging 'Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven en het bijbehorend geluidregister ter inzage te leggen. De raad is hierover per brief geïnformeerd (RIB 25 119). Het ontwerpbesluit heeft vervolgens van 09-01-2026 t/m 19-02-2026 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze naar voren te brengen.

Gedurende de terinzageleggingstermijn zijn zeven zienswijzen ingediend, die zijn beantwoord in de bijlage "Nota van zienswijzen". Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit. Ook zijn redactionele, beleidsneutrale ambtshalve wijzigingen verwerkt. De aanpassingen zijn samengevat in de memo zienswijzen en de memo ambtshalve wijzigingen. In de volgende paragraaf, bij het kopje zienswijzen, worden deze op hoofdlijnen toegelicht.

De gemeenteraad stelt het plan definitief vast. Dit kan gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp, zolang het geen "wezenlijk ander plan" wordt dan de eerder vastgestelde kaders. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijziging omgevingsplan kunnen alleen op basis van ingediende zienswijzen en minimale ambtelijke wijzigingen. Na vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan door de raad zal het besluit ter inzage worden gelegd en is het voor een ieder mogelijk beroep aan te tekenen.

De regels die met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk worden gewijzigd/vervangen zijn:

- Toevoegen van regels voor een werk-woongebied en transformatiegebied in hoofdstuk 4;
- Toevoegen van regels over kostenverhaal voor het Havenkwartier in hoofdstuk 7;
- Toevoegen van regels over het geluidregister voor de geluidveroorzakende activiteiten in het Havenkwartier fase 2 in hoofdstuk 10;
- Aanpassen van regels inzake voorrangsbepalingen in hoofdstuk 11;
- Toevoegen van regels in hoofdstuk 24 voor het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven voor de huidige situatie, voor de transformatie en voor de situatie na transformatie.

Voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen specifieke voorrangsregels nodig omdat het wijzigingsbesluit Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven alle geldende bestemmingsplanregels op deze locatie 'overschrijven'. Dit betekent dat voor dit plangebied 'de pons' wordt toegepast. Dit is een technische mogelijkheid die ervoor zorgt dat de 'oude' bestemmingsplanregels op deze locatie niet meer zichtbaar zijn in 'Regels op de Kaart' (site: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>).

In de basisregeling zijn aanvullend ook twee voorrangsbepalingen opgenomen die de verhouding tussen dit wijzigingsbesluit en de bruidsschat (als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Rijswijk) regelen. Deze bepalingen bepalen kort geformuleerd dat de regels van Hoofdstuk 24 voorrang hebben op de regels van de bruidsschat, omdat deze specifiek voor het Havenkwartier fase 2 zijn geformuleerd.

5. Argumenten

Het wijzigingsplan is een juridische vertaling van het Ontwikkelkader Havenkwartier van maart 2021 en het addendum op het Ontwikkelkader Havenkwartier van november 2025 incl. gebiedspaspoorten en geluidregister en biedt ruimte aan ca. 3.850 m² bvo meer bedrijfsruimte en 289 woningen meer dan is opgenomen in het Ontwikkelkader Havenkwartier, onder de voorwaarde dat bedrijven die willen blijven ook kunnen blijven.

Het huidig ontwikkelkader en het genomen raadbesluit van november is in dit plan verwerkt. Daarin is dus opgenomen:

- a. De borging van de spelregels over onder andere één integrale ontwikkeling per kwadrant; De spelregels om tot ontwikkeling te komen zijn op hoofdlijnen:
 - Samenwerking binnen kwadrant is een randvoorwaarde
 - Bestaande bedrijf heeft een garantie tot voortzetting bedrijfsactiviteiten
 - Zoet en zuur verdeeld en in balans
 - Programma per kwadrant, flexibiliteit op afspraak
- b. De gebiedspaspoorten (ruimtelijke uitgangspunten, structuur openbare ruimten, bouwhoogten etc.) en het programma per kwadrant (werken, wonen, voorzieningen, parkeren, energie);
- c. Het werken met een geluidregister, zodat bedrijven zeker weten dat ze hun bedrijf op de huidige locatie voort kunnen zetten;

De hoofdstukken in de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan zijn vaak uit twee delen opgebouwd: een conserverend deel en een ontwikkelgericht deel. De keuze hiervoor is gemaakt, omdat de gebiedspaspoorten zowel zorgen voor behoud van de bestaande bedrijven (conserverend deel) als ruimte bieden voor transformatie naar een gemengd werk- en woongebied (ontwikkeldeel). Dit onderscheid is bewust gemaakt om duidelijk te laten zien dat de huidige planologische situatie wordt gerespecteerd en waar nodig wordt vastgelegd. Daarnaast wordt hiermee duidelijk aangegeven waar en hoe mogelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Motivering ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties)

Dit plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit is terug te lezen in de motivering bij dit wijzigingsbesluit omgevingsplan en te raadplagen via het [Gemeentebld 2026, 5297 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Voldoen aan kaders die Rijk en provincie aan het omgevingsplan stellen

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) bevatten kaders voor regels opgenomen in het omgevingsplan om nationale en provinciale belangen te borgen. Dit zijn zogenaamde instructieregels.

De volgende instructieregels van Rijk en provincie zijn van toepassing op het wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan Rijswijk. Deze instructieregels zijn betrokken bij het opstellen van de regels. Een en ander is ook uitgebreid te lezen in hoofdstuk 4 van de motivering via [83222, 451180 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Rijksinstructieregels

- Weging van het waterbelang
- Geluidgevoelige gebouwen
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Regels over te realiseren woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijn
- Bevorderen van toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Instructieregels van de provincie

- Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen
- Regionale behoefte
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Woningdichtheid
- Gevolgen van de ontwikkeling voor bereikbaarheid
- Biologische diversiteit
- Parkeernorm sociale huur
- Functiemenging en meervoudig ruimtegebruik
- Wonen: regels over te realiseren woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijn
- Woonwerkakkoord

Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om kosten te verhalen op toekomstige initiatiefnemers door hierover regels in het omgevingsplan op te nemen. Deze mogelijkheid kan worden ingezet als het niet lukt om een anterieure overeenkomst af te sluiten. Het te verhalen bedrag sluit aan bij de in het vastgestelde Ontwikkelkader Havenkwartier afgesproken bedragen kostenverhaal per vierkante meter programma. Vanzelfsprekend zijn deze bedragen met inflatie met CPI en GGW-index (naar rato van het betreffende deel), gecorrigeerd naar het huidige prijspeil. Deze wijziging omgevingsplan voorziet hierin. Zo kan de gemeente altijd kosten verhalen.

Participatie bij de voorbereiding en zienswijzen tijdens de ter inzagelegging

In lijn met de participatieverordening en het participatiebeleid zijn bewoners, bedrijven, belangstellenden en overheidsinstanties voordat er een ontwerpwijziging is opgesteld, in de gelegenheid gesteld om fysiek en digitaal informatie in te winnen en inbreng te leveren.

De participatie is breed opgezet. De aanpak bestond uit drie stappen:

1. individuele gesprekken met eigenaren en ondernemers (fase 2),
2. groepsgesprekken (met gebruikers) per kwadrant/deelgebied (de zogeheten 'kwadrantgesprekken'),
3. bredere bijeenkomsten voor bewoners, ondernemers (fase 0 en 1), ontwikkelaars (fase 0 en 1), omwonenden en andere partijen.

In bijlage 7 van het raadsvoorstel RV 25 047 is voor de grotere activiteiten en overleggen aangegeven wie er was en wat er is besproken. Er zijn tussen maart en juli 2025 6 grotere participatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij stakeholders mee konden denken over de volgende stappen in het formuleren van het raadsvoorstel waarover in november 2025 door de raad is besloten. Uw raad heeft voor dát participatieproces een uitgebreid verslag Omgevingsdialoog ontvangen, dat terug te lezen is in het Raadsinformatiesysteem:

[Bijlage G Verslag Omgevingsdialoog fase 2](#)

Meest opvallende concrete wijzigingen dankzij de Omgevingsdialoog, die reeds in het raadsvoorstel van november 2025 waren verwerkt (op alfabetische volgorde):

Onderwerp	Input van belanghebbenden	Wat de gemeente ermee heeft gedaan
Autovrije kade Lange Haven en fietsvrije brug	Wens voor een autovrije kade met meer ruimte voor groen, verblijf en langzaam verkeer. Wens om de brug over de haven alleen voor wandelen te maken.	Opgenomen als uitgangspunt in het ontwerp; kade wordt autovrij ingericht. De brug wordt ontworpen voor voetgangers.
Behoud bedrijfsactiviteiten	Behoud van bestaande bedrijvigheid als essentieel uitgangspunt.	Vastgelegd in gebiedspaspoorten: bestaande bedrijven mogen hun activiteiten voortzetten, met afspraken over geluid, bereikbaarheid en milieuzonering.

Geluid en woonkwaliteit	Zorgen over geluidsoverlast van bestaande bedrijven op nieuwe woningen.	Geluidkader aangescherpt: combinatie van brongerichte maatregelen (gefinancierd door ontwikkelaars), gebouwgebonden maatregelen (zoals isolatie), en eventueel maatwerkvoorschriften.
Openbare ruimte en groen	Verzoek om meer groen, biodiversiteit en aantrekkelijke verblijfsplekken.	Ontwerp openbare ruimte verrijkt met lineaire tuinen, doorlatende bestrating en vergroening van havens. Prioriteit gegeven aan groen in de uitvoering.
Uitruil programma tussen kwadranten	Wens om programma (woningbouw, bedrijfsruimte) flexibeler te verdelen over kwadranten.	Uitruil is toegestaan, mits beide betrokken kwadranten instemmen en het past binnen de gebiedspaspoorten.
Woningverdeling	Verzoek om verduidelijking programma en voorwaarden.	Verduidelijkt naar 33% sociaal, 33% midden, 33% duur over het hele plan en verder beschouwd per kwadrant in samenhang met het ander programma van bedrijfsruimten. Aangesloten voor het plan bij provinciale verordening (2/3 betaalbaar, waarvan 1/3 sociaal).

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagetermijn zijn opnieuw gesprekken gevoerd met alle ketenpartners, met bedrijven, met de grondeigenaren in de kwadranten en is een algemene inloopavond georganiseerd.

De belangrijkste, concrete wijzigingen dankzij deze gesprekken zijn (op alfabetische volgorde):

Onderwerp	Input van belanghebbenden	Wat de gemeente ermee heeft gedaan
Geluidgevoelige gevels	Vraag hoe geluidgevoelige gevels worden aangemerkt, terwijl het ontwerp nog niet bekend is.	Gemeente zal dit in de regeling ondervangen, zodat duidelijkheid ontstaat over de beoordeling van vergunningaanvragen en er ruimte blijft voor het uitdenken van het ontwerp. Dit wordt vormgegeven als voorwaardelijke verplichting.
Geluidregister	Formulering wekt de indruk dat alle bedrijven in het hele Havenkwartier individueel in het register zijn opgenomen.	Gemeente past de tekst aan om te verduidelijken dat het register per bedrijf in fase 2 is opgebouwd en niet voor het hele Havenkwartier geldt.
Juridische systematiek	Vragen over uitleg van artikelen en kaarten, vooral waar bestaande bouw mogelijkheden afwijken van nieuwe ontwikkelgerichte kaders. En vragen over als een samenwerking in een kwadrant niet tot stand kan komen.	Gemeente geeft nadere toelichting op de overgang van het oude bestemmingsplan naar het nieuwe omgevingsplan en verduidelijkt de verschillen in de planregels. Er zijn extra regels opgenomen over de voorwaarden van de samenwerking.
Locatie "Water"	Hoogheemraadschap vraagt om verduidelijking over de locatie "Water" in het wijzigingsplan omgevingsplan.	Gemeente hernoemt de locatie "Water" naar "Water Havenkwartier".

6. Kanttekeningen

Na vaststelling van dit raadsbesluit kunnen alle grondeigenaren binnen hun kwadrant met elkaar in gesprek over de toekomstige plannen. Vervolgens kunnen zij integrale ontwerpen indienen bij de gemeente, zodat de gemeente deze kan beoordelen en kan overgaan tot contractvorming en vergunningverlening. Binnen kwadranten dienen de eigenaren met elkaar rekening te houden. Hierop ziet het integrale ontwerp per kwadrant. Daarnaast dienen kwadranten onderling ook met elkaar rekening te houden. Bij contractvorming wordt hier door de gemeente op gestuurd. Vervolgens zal het moment van vergunningverlening ervoor zorgen dat hier een definitieve controle op is, omdat dat moment bepaald wie met wie rekening dient te houden.

Het Ontwikkelkader Havenkwartier en het addendum op het Ontwikkelkader Havenkwartier zijn vertaald in de wijziging van het omgevingsplan Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven. Een aantal zaken is daarin opgenomen. Zo is de stimuleringsregeling (ontwerpregeling uit het Ontwikkelkader Havenkwartier) al verwerkt in de gebiedspaspoorten. Ook de openbare ruimte en het (te realiseren) programma liggen daarin vast. Voor fase 2 wordt een groot deel namelijk al teruggegeven en ingericht als openbare ruimte, met name door de voortzetting van de autovrije kade, de openbare doorsteek en de verbrede Koopmansstraat. Het programma binnen het gebiedspaspoort is vastgelegd, evenals het bouwplafond. Dit bouwplafond representeert de maximale hoogte. Deze is dus niet te doorbreken ten behoeve van nieuwbouw. Daarnaast kan in fase 2 wonen en werken naast elkaar in een gebouw (werken in de plint) of naast elkaar in gebouwen (dus werkgebouw en vervolgens een woongebouw) plaatsvinden.

7. Juridisch perspectief

Het wijzigen van het omgevingsplan is op grond van artikel 2.4 Omgevingswet een bevoegdheid die -behoudens de gedelegeerde onderdelen – is voorbehouden aan de gemeenteraad.

8. Financiën

Er zijn geen financiële consequenties, anders dan de ambtelijke kosten om dit voorstel voor te bereiden.

9. Vervolg

Volgens artikel 16.77b van de Omgevingswet wordt een wijziging van het omgevingsplan niet eerder bekendgemaakt dan nadat twee weken zijn verstreken sinds de dag waarop de wijziging is vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf de datum van bekendmaking start de beroepstermijn van 6 weken. Eenieder kan gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State. De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking met ingang van 4 weken na bekendmaking.

In principe kan vanaf de datum van inwerkingtreding gebruik worden gemaakt van de gewijzigde regels in het omgevingsplan bijvoorbeeld door het aanvragen van een omgevingsvergunning.

10. Communicatie en Participatie

De wijziging van het omgevingsplan wordt geconsolideerd met de andere regels in het omgevingsplan en beschikbaar gesteld in het Omgevingsloket. Daar kan iedereen bij “Regels op de kaart” de nieuwe regels raadplegen. Ook is op deze website voor de meest voorkomende activiteiten een vergunningchecker beschikbaar. De verplichte onderdelen in het raadsbesluit worden gepubliceerd in het Gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl.

11. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

U heeft als raad een voorbereidingsbesluit genomen voor fase 2 op 18 februari 2025. Dit besluit is gepubliceerd op 3 april 2025. Na het nemen van een voorbereidingsbesluit dient een wijziging omgevingsplan binnen 18 maanden na het genomen voorbereidingsbesluit in werking te zijn getreden. Dit betekent dat maximaal 6 weken voor het verstrijken van die termijn een raadsbesluit moet zijn genomen om de voorbescherming niet te laten vervallen. Dit raadsbesluit moet dus uiterlijk in juni 2026 genomen zijn. Als dat niet (tijdig) gebeurt, kan de situatie in het gebied in theorie elke dag veranderen. Dat maakt het proces inhoudelijk ingewikkelder. Bovendien verliest de gemeente de mogelijkheid om het gebied als geheel, in samenhang, te ontwikkelen.

12. Bijlage(n)

- Nota van zienswijzen
- Nota ambtshalve wijzigingen
- Bijlagen Wijziging Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven (motivering, regels, werkingsgebieden, bijlagen)

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 28-05-2026,
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14-04-2026,
nr. 26.098339

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, zoals vastgelegd in de bijlage “Nota van beantwoording zienswijzen” en “Nota ambtshalve wijzigingen”; en vast te stellen als bijlagen bij Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven;
2. Het “Omgevingsplan gemeente Rijswijk” te wijzigen door het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven conform bijlage A vast te stellen;
3. Het geluidregister vast te stellen, conform akoestisch onderzoek van Peutz en gepubliceerd op www.rijswijk.nl/havenkwartier;
4. dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan;
5. dat dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 28-05-2026

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massasar, bpa

H. Sahin