



Nota van zienswijzen
Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en
haven

1. INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van het ontwerpwijziging omgevingsplan gemeente Rijswijk 'Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven' samengevat en voorzien van een reactie. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure omtrent het ontwerpwijziging omgevingsplan weergegeven (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van ter inzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3). Vervolgens zal inhoudelijk op de zienswijzen worden ingegaan. Indien daartoe aanleiding is, zal per zienswijze in de conclusie worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpwijziging omgevingsplan.

2. GEVOLGDE PROCEDURE ONTWERPWIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Het ontwerpwijziging omgevingsplan gemeente Rijswijk 'Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven' heeft conform artikel 16.30 Omgevingswet gedurende 6 weken met ingang van 9 januari 2026 tot en met 19 februari 2026 ter inzage gelegen. Een analoge versie van het ontwerpwijziging omgevingsplan heeft ter inzage gelegen bij de Publieksbalie van het Huis van de Stad aan de Generaal Spoorlaan 2 en de digitale GML-versie van het plan stond op www.omgevingswet.overheid.nl. De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Nieuwsblad Rijswijk en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpwijziging omgevingsplan.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In totaal zijn zeven zienswijzen in het kader van het ontwerpwijziging omgevingsplan ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van ter inzagelegging en zijn derhalve ontvankelijk. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens van de privépersonen niet vermeld.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPWIJZIGING OMGEVINGSPLAN

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1	GGD Haaglanden		
1.1			
	Indiener geeft aan een integrale benadering van een gezonde leefomgeving voor te staan. Door in de planregels aan te sturen op de realisatie van een gezonde leefomgeving, kan gezondheidswinst behaald worden en kunnen tijd en kosten voor gezondheidsbescherming worden voorkomen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
1.2			
	Indiener maakt zich zorgen om het mogelijk ontstaan van cumulatie van gezondheid bedreigende factoren. Zij adviseert daarom om een aantal gezondheid bevorderende factoren te kwantificeren en goed te monitoren. Bijvoorbeeld de 35% te realiseren groen oppervlak of het toevoegen van een 3-30-300 groendoelstelling.	<p>Voor het plangebied van het Havenkwartier is een schetsontwerp gemaakt van de openbare ruimte. Daarnaast is er voor de havens specifiek een schetsontwerp van de openbare ruimte gemaakt. Beide schetsontwerpen zijn aanvullend op het Ontwikkeldkader Havenkwartier. De ontwerpen passen binen het groenbeleid waarin onder andere de 3-30-300 groendoelstelling is opgenomen. Het voorliggende ontwerp wijziging omgevingsplan voldoet aan dit ontwerp. Ook de toekomstig te ontwikkelen gronden in het Havenkwartier zullen hieraan moeten voldoen. De schetsontwerpen zullen derhalve opgenomen worden in de motivering van het ontwerp wijziging omgevingsplan.</p> <p>De kernwaarden bij de openbare ruimte zoals deze in het schetsontwerp Havenkwartier zijn meegenomen, betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versterking structuur openbare ruimte; - Contact met het water; - Pleinen, plekken en verbindingen; - Relatie gebouwen en openbare ruimte en contact met de straat; - Pocketplaatsen; - Klimaatadaptief en natuurinclusief; - Openbare ruimte en als utilitaire machine. <p>De uitwerking voor 'Groen' in de ontwerp wijziging omgevingsplan hanteert de navolgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meer en beter beleefbaar groen en water; - Bij de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk groen toevoegen; 	De zienswijze leidt tot aanvulling van de motivering van het ontwerp wijziging omgevingsplan. De beide schetsontwerpen worden opgenomen in de bijlagen.

		<ul style="list-style-type: none"> - Straten voorzien van lineaire regentuinen en boombeplanting dan wel plantvakken; - Pocketplaatsen zorgen voor groene uitstraling rondom gebouwen; - Beplanting versterkt de sfeer. <p>Specifiek voor de haven is de inrichting bedacht door onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het toevoegen van drijvende groene eilanden en groene kades; - ommetjes langs en over het water te realiseren. <p>In de uiteindelijke realisatie van de transformatie wordt hier rekening meegehouden en door de supervisie op toegezien. Als alternatief bestaat de mogelijkheid om het Elsenburg bos te bezoeken dat te bereiken is vanuit het plangebied via de onderdoorgang van de A4.</p>	
1.3			
	<p>Indiener geeft aan dat in paragraaf 4.10 Gezondheid benoemde gezondheidsdoelen onvoldoende garantie geven voor het ontstaan van een gezonde leefomgeving of woonklimaat. Onder veel van de geldende milieu- en bouwnormen ontstaat bewezen gezondheidsschade.</p> <p>Indiener maakt zich bijzonder zorgen over de gezondheidsgevolgen van de te verwachte geluidsbelasting. Zij ziet de planregels graag de definitie van geluidluwe gevel aangepast worden naar de gezondheidskundige definitie. Voorts heeft indiener input geleverd vanuit gezondheidskundig perspectief op het omgaan met geluidbelasting in het Havenkwartier. Het betreft 3 niveaus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gezonde leefomgeving m.b.t. geluid; 2. zo gezond mogelijke leefomgeving m.b.t. geluid; 3. bouwen in akoestisch belast gebied. 	<p>Geluid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het Havenkwartier. De geluidbelasting wordt veroorzaakt door wegverkeersgeluid en industriegeluid. Voor het Havenkwartier fase 2 is een geluidskader, specifiek voor industriegeluid opgesteld. Dit geluidskader industriegeluid geeft aan hoe een aanvaardbaar akoestisch klimaat gerealiseerd kan worden in fase 2, rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen die de Omgevingswet biedt en met de belangen van de gevestigde bedrijven. Het geluidskader is opgesteld, binnen de mogelijkheden van de Omgevingswet en in samenwerking met het bureau Peutz en waarbij het door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is beoordeeld. De ODH heeft het geluidskader Havenkwartier positief beoordeeld en meegedacht op de wijziging van de planregels.</p> <p>Woningen in het plangebied worden naast industriegeluid ook belast door geluid van wegverkeer. In het Bkl staan instructieregels voor het omgevingsplan met betrekking tot het geluid van wegen en het toelaten van geluidgevoelige gebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluid afkomstig van Rijkswegen/provinciale wegen en gemeentewegen. Ook hier geldt een systematiek van standaardwaarden en grenswaarden waar onder</p>	De zienswijze leidt tot aanvulling van de motivering van het ontwerp omgevingsplan.

		<p>voorwaarden van kan worden afgeweken. Het Bkl schrijft onder meer voor dat bij het afwijken van de standaardwaarden in het belang van het beschermen van de gezondheid ook de aanwezigheid van een geluidluwe gevel wordt betrokken. De geluidluwe gevel is derhalve opgenomen in de planregels.</p> <p>De GGD adviseert vanuit gezondheid een maximale waarde van 50 dB Lden en 40 dB Lnight of lager op de gevel van geluidgevoelige gebouwen zoals woningen. Voor een zo gezond mogelijke leefomgeving is het van belang dat bewoners over een geluidluwe plek aan of rond de woning kunnen beschikken met minimaal één geluidluwe zijde per woning met een geluidbelasting van 50 dB Lden en 40 dB Lnight. De GGD gaat hierbij uit van het gezamenlijke geluid van alle geluidbronnen (wegverkeer, railverkeer en industriegeluid). In een akoestisch belast gebied als het Havenkwartier is dit niet haalbaar. In die situaties acht de GGD het vanuit gezondheidsperspectief van belang om te streven naar een maximale geluidbelasting van 55 dB Lden en 45 dB Lnight. De raad van de gemeente Rijswijk heeft reeds in het Ontwikkelkader Havenkwartier de keuze gemaakt om in dit akoestisch belast gebied woningbouw toe te staan. Hierbij wordt voor alsnog het wettelijke kader als uitgangspunt genomen en niet de door het RIVM, de WHO en de GGD gehanteerde gezondheidsgrenswaarden. Om de leefbaarheid in en rond de woning zo goed mogelijk te waarborgen, dienen aanvullende maatregelen genomen te worden. De opgave is om voor zowel de ontwikkelende partijen als de gemeente te komen tot een bouwplan dat uitgaat van een zo goed als mogelijk woon- en leefklimaat. Dat vergt inspanning van zowel de grondeigenaren als de gemeente, aangezien een bouwplan op verschillende onderdelen wordt getoetst en rekening moet worden gehouden met verschillende randvoorwaarden die allemaal op één plot samen moeten worden gebracht.</p> <p>De input die de GGD op 2 niveaus heeft gegeven, wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>De GGD geeft in het uitgangspunt 'bouwen in akoestisch belast gebied' een aantal suggesties. De aanvullende</p>	
--	--	--	--

		maatregelen voor 'bouwen in akoestisch belast gebied', waarbij afwijking van de standaardwaarde en grenswaarde mogelijk is voor verkeersgeluid worden nader uitgewerkt onder het Integraal Programma Gezondheid en Milieu. De voormelde suggesties van de GGD worden, daar waar mogelijk, hierin meegenomen.	
1.4			
	In Havenkwartier is onder meer gekozen voor het realiseren van koopwoningen, verdeeld over verschillende woonblokken en drie opvallende, landmark hoge woontorens. Hoogbouw leidt zelden tot gezonde woningen. In het bijzonder vragen we aandacht voor enkelzijdige woningen op hoogte. Deze hebben vaak last van warmtestuwing en zijn moeilijk te ventileren, spuien. Advies om bij realisatie de woontorens aan de zonzijde te voorzien van zonwering aan de buitenzijde.	De bebouwde omgeving zal qua hoogte dienen te voldoen aan het hoogteplafond zoals dat is opgenomen in het Ontwikkelkader Havenkwartier. Hoge woontorens, zoals bij de naastgelegen ontwikkeling Sijthoff, kunnen in dit deel van het Havenkwartier niet ontwikkeld worden. Bij de uitwerking van de concrete plannen voor de bebouwde omgeving wordt het advies aan de ontwikkelende partijen meegegeven.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
2	Hoogheemraadschap van Delftland		
2.1			
	Indiener verzoekt in de regels (water, artikel 24.29, lid 4) tevens ondersteunende kunstwerken c.q. waterhuishoudkundige voorzieningen toe te staan, zoals dit ook het geval in het voorheen geldende bestemmingsplan was.	Aan het verzoek van indiener kan tegemoet worden gekomen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
2.2			
	Indiener verneemt graag in hoeverre deze keuze voor een locatie "water" ook voor de overige delen van het omgevingsplan doorgezet wordt.	De overige delen, buiten het plangebied van het Havenkwartier, fase 2 openbare ruimte en havens, maken geen onderdeel uit van het voorliggende ontwerpwijziging omgevingsplan. Hoe die delen in de toekomst eventueel worden voorzien van een locatie 'water' gaat buiten de reikwijdte van het onderhavige ontwerpwijziging omgevingsplan. Ter verduidelijking zal in de regels behorende bij het onderhavige ontwerpwijziging omgevingsplan de locatie 'water' gewijzigd worden naar locatie 'water Havenkwartier'.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
	De indiener wijst erop dat de regionale waterkering in het nieuwe omgevingsplan niet langer juridisch is geborgd zoals in het vorige bestemmingsplan. Verzocht wordt om de waterkering expliciet aan te duiden en van passende regels	In artikel 4.27 van het omgevingsplan Rijswijk is een beperkingengebied regionale waterkering opgenomen. De waterkering die door het plangebied loopt valt hier ook onder.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.

	te voorzien, in het belang van rechtszekerheid en duidelijkheid voor initiatiefnemers.	Voorts geldt dat nu juist met het omgevingsloket het mogelijk is om zowel de regels van het Hoogheemraadschap als die van de gemeente op een locatie te raadplegen, is de gemeente er geen voorstander van om onderwerpen die in de Waterschapsverordening goed zijn geregeld ook nog eens in het omgevingsplan te regelen. De kans is dan aanwezig dat in de loop der tijd en verschillen gaan ontstaan tussen de Waterschapsverordening en het omgevingsplan. Verschillen leiden tot verwarring wat er nu van toepassing is en moeten daarom voorkomen worden. Ook de toepasbare regels van het Hoogheemraadschap in het omgevingsloket zorgen ervoor dat een initiatiefnemer die een activiteit in het oppervlaktewater of waterkering wil ondernemen bij de regels van het Hoogheemraadschap uitkomt.	
2.3			
	De opmerkingen uit de brief van indiener van 25 november 2025 (met documentnummer D -25 -178248) op de conceptwijziging zijn grotendeels verwerkt. Verzocht wordt alsnog in de motivering een verwijzing naar de Handreiking weging van het waterbelang voor gemeenten op te nemen. De meest actuele versie van de handreiking kunt u vinden op onze website via Weging waterbelang in plannen fysieke leefomgeving - Delfland.	Aan het verzoek van indiener kan tegemoet worden gekomen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de motivering van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
	Indiener geeft aan dat de waterparagraaf in de motivering richt zich uitsluitend op de kwadranten binnen het transformatiegebied Havenkwartier fase 2. Het resterende deel van het Havenkwartier, met name de inrichting van de haven, blijft daarbij buiten beschouwing. Indiener verzoekt daarom de waterparagraaf aan te vullen, zodat het volledige plangebied meegomen wordt en duidelijk is, hoe het waterbelang in alle relevante deelgebieden gewaarborgd wordt.	Aan het verzoek van indiener kan tegemoet worden gekomen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de motivering van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
3	E.G.S. Components & Equipment B.V.		
3.1			
	Indiener maakt bezwaar tegen nog meer woningen in het Havenkwartier. Indiener vreest voor de bereikbaarheid van zijn bedrijfspanden.	In het ontwikkelkader Havenkwartier, waarin het door de raad van de gemeente Rijswijk vastgestelde beleid voor het Havenkwartier is opgenomen, is de mogelijkheid van het realiseren van woningen opgenomen. Voorts is bij	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.

		<p>amendement van 18 februari 2025 door de raad besloten dat het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden in het Havenkwartier, fase 2 maximaal 500-700 mag bedragen. Bij raadsvergadering van 25 november 2025 is het Addendum op het Ontwikkelkader Havenkwartier aangenomen, waarin het voorgaande beleid is bestendigd en waarin een nadere uitwerking van het Havenkwartier fase 2, de openbare ruimte en de havens is opgenomen. Ten behoeve van het onderhavige ontwerpwijziging omgevingsplan zijn tal van onderzoeken gedaan. Zowel de verkeersgeneratie als parkeren is onderwerp van onderzoek geweest. Hieruit blijkt dat het toevoegen van woningen, alsmede het geheel aan activiteiten dat in het gewijzigde Havenkwartier in de toekomst aanwezig is, niet leidt tot belemmeringen in de bereikbaarheid van het gebied.</p>	
3.2			
	<p>Indiener maakt zicht zorgen over de loop-/fietsbrug tussen Harbour Village blok 3 en 4 vanwege overlast voor de bedrijfsactiviteiten, zoals laden en lossen van goederen.</p>	<p>De brug maakt van meet af aan onderdeel uit van het Ontwikkelkader Havenkwartier. Het gaat om een voetgangersverbinding, een doorsteek door het Havenkwartier richting de Sijthofflocatie en het Rijn-Schiekanaal. Naar aanleiding van participatie met onder andere de BBR is er in het raadsvoorstel van november 2025 voor gekozen om de brug enkel als voetgangersbrug vorm te geven. Uiteraard zal bij de uiteindelijke realisatie van de loopbrug en de (direct) daaromheen liggende gronden, rekening gehouden worden met de bestaande rechten van de aanwezige bedrijven. Een definitief ontwerp van de openbare ruimte moet nog gemaakt worden. De uitgangspunten zijn wel reeds opgenomen in de schetsontwerpen voor de Havens en de openbare ruimte. Zie hiervoor ook hetgeen onder punt 1.2 is opgenomen.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
4.	Realfort, namens ERA Jaagpad Management B.V.		
4.1			
	<p>Indiener geeft aan dat de eigenaar voornemens is de bestaande bebouwing te transformeren waarbij het bestaande gebouw behouden blijft. Volgens figuur 1 van de motivering lijkt het erop dat het bestaande pand aan het Jaagpad moet worden gesloopt.</p>	<p>Zoals in het onderschrift bij figuur 1 van de motivering is opgenomen, gaat het om een illustratieve verkaveling. Er is in dezen geen sloopverplichting en bestaande gebouwen kunnen, ook bij transformatie, in stand blijven.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
4.2			

	<p>Indiener geeft aan dat er onvoldoende toelichting is gegeven op de vlakindeling van het bestaande gebouw aan het Jaagpad 1. Over de huidige bebouwing is openbaar toegankelijke buitenruimte getekend. Vergelijk in dezen figuren 10, 13 en 23. Indiener verzoekt in de toelichting en/of regels te bevestigen dat deze zones indicatief zijn en toekomstige ontwikkelingen op de kavel niet beperken, in de weg staan, dan wel onmogelijk maken.</p>	<p>Alle bestaande bebouwing mag blijven. De figuren 10,13 en 23 zijn indicatieve weergaven. De zogenaamde stimuleringsregeling (ontwerpregeling uit het Ontwikkelkader Havenkwartier), waarbij de eigenaar gronden als publiek toegankelijke ruimte teruggeeft, levert de mogelijkheid op om grotere hoogte (binnen de gegeven kaders, maximaal bouwplafondhoogte) te realiseren. Dit terug te bouwen volume en de stimuleringsregeling is al vertaald in de gebiedspaspoorten. Waar de publiek toegankelijke ruimte alsdan gerealiseerd wordt, is indicatief in de voormelde figuren weergegeven. In het integrale ontwerp dient de exacte locatie bepaald te worden. De stippellijnen is in de gebiedspaspoorten derhalve een ontwerpogave.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de motivering van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
4.3			
	<p>In Artikel 24.9 wordt gerefereerd aan het bouwplafond uit het Ontwikkelkader Havenkwartier. Er wordt gesteld dat zowel bij transformatie van bestaande gebouwen als bij nieuwbouw de grenzen van dit plafond in acht genomen dienen te worden. Indiener verzoekt om in de regels op te nemen dat bestaande, legaal gerealiseerde gebouwen die de hoogte van het bouwplafond overschrijden, zijn toegestaan en dus behouden mogen blijven in het geval van transformatie en/of functiewijziging.</p>	<p>Alle bestaande bebouwing mag blijven. Aan het Jaagpad 1 is een bestaand gebouw aanwezig met een hoofdmassa die past binnen het bouwplafond zoals opgenomen in het ontwerpwijziging omgevingsplan. De liftopbouw steekt evenwel door dit bouwplafond heen. Een liftopbouw wordt in vaste jurisprudentie gezien als een ondergeschikt bouwdeel. Ondergeschikte bouwdelen zijn kleine uitstekende onderdelen aan een gebouw, zoals schoorstenen, dakkapellen, balkons, luifels, gevelversieringen, goten en technische installaties (zoals airco-units, of een liftopbouw). Ze worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte of het bouwoppervlak.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
4.4			
	<p>Zone 'Wonen aan de straat' (Artikel 24.7 lid 2c en 7 en Figuur 23 pagina 83). In het Kwadrantgesprek Noordoost d.d. 5 februari 2026 gaf de gemeente aan dat de zone flexibiliteit kent, mits de bebouwing 'contact legt met het water'. Indiener is van mening dat deze flexibiliteit niet terugkomt in het omgevingsplan en leidt tot beperkingen bij het realiseren van andere woningtypen in de ingetekende strook. Indiener verzoek om artikel 24 lid 7 te wijzigen zodat andere woningtypen dan grondgebonden woningen in de strook 'wonen aan de straat' zijn toegestaan, zolang de bebouwing gericht is op het water.</p>	<p>Het Jaagpad 1 is een bijzondere locatie waarin woonstraat kwaliteiten en de ligging aan het water samenkomen. Dit vraagt om een ruimtelijk programmatische oplossing die recht doet aan deze bijzonderheid. Het gebouw hoort bij het water en op straat wordt een bepaalde huiselijkheid ervaren. In het Havenkwartier fase 2 bestaat de mogelijkheid om ontwikkelingen te realiseren zoals voorzien in het vastgestelde beleid hieromtrent. Om normatief een duidelijk en begrijpelijk omgevingsplan hiervoor vast te stellen is onder meer het gebied in 4 kwadranten verdeeld, en dienen alle gronden binnen een kwadrant in een integrale ontwikkeling te zijn opgenomen.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing in motivering en regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>

		Afwijken van deze integrale ontwikkeling is mogelijk ten behoeve van een gevarieerd woningaanbod, waarbij door B&W advies wordt gevraagd aan de supervisor. Niet slechts het criterium 'contact leggen met het water' geeft de mogelijkheid tot afwijking. Het kwadrantgesprek d.d. 5 februari 2026 heeft inderdaad op flexibiliteit gezien, maar heeft de advisering van de supervisor hierbij niet uitgesloten. Met 'wonen aan de straat' is derhalve bedoeld dat met name grondgebonden en rijwoningen zijn voorzien aan de kade langs het water. Indien het pand bij het Jaagpad behouden blijft wordt bedoeld om woningen georiënteerd aan het water mogelijk te maken; dit kunnen in het bestaande gebouw ook appartementen zijn. Dit kan enkel in overleg en na advies van de supervisor. De supervisor zal onder meer ook meenemen of de voorgestelde afwijking passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.	
4.5	<p>Indiener geeft aan dat het omgevingsplan geen nadere duiding geeft over de wijze waarop in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien (op eigen terrein dan wel daarbuiten). In het kwadrantenoverleg heeft de gemeente aangegeven dat de mogelijkheid bestaat om parkeren buiten het eigen terrein op te lossen. Daarbij heeft de gemeente verwezen naar het bestemmingsplan van de ontwikkeling UrbanParks, gelegen aan de Burgemeester Eisenlaan 329 en direct grenzend aan Havenkwartier Fase 2. In dit bestemmingsplan is bepaald dat de parkeerbehoefte buiten het eigen terrein mag worden opgelost, mits dit plaatsvindt binnen een afstand van maximaal 500 meter.</p> <p>Wij verzoeken u deze mogelijkheid eveneens op te nemen in dit omgevingsplan.</p>	Voor het parkeren bestaat in het Havenkwartier fase 2 de mogelijkheid dit op eigen terrein dan wel op afstand te realiseren. Hierbij kan geen aanspraak worden gemaakt op openbare ruimte. Voor het parkeren op afstand wordt door de gemeente de CROW-normering gehanteerd daar waar het gaat om afstanden van de parkeerbehoefte activiteit en de mogelijkheid tot parkeren (parkeerplaatsen). De CROW-normering is een dynamisch normering. Een exacte afstandsbevestiging opnemen in het ontwerpwijziging omgevingsplan zou afbreuk doen aan deze dynamische normering. Op het moment van terinzagelegging is deze norm 500 m maximale afstand. Ten tijde van vergunningverlening wordt getoetst aan de CROW-normering of dan geldend beleid.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
	La Gro Advocaten, namens Binckhortst B.V.		
5.1			
	Indiener begrijpt niet dat de beoogde transformatie zwaarder weegt dan haar belang bij het behoud van de bedrijfsbestemming op haar perceel. Het toevoegen van	In het ontwikkelkader Havenkwartier, waarin het door de raad van de gemeente Rijswijk vastgestelde beleid voor het Havenkwartier is opgenomen, is de mogelijkheid van	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.

	<p>woning binnen het kwadrant van indiener zal naar verwachting van indiener leiden tot conflicten met toekomstige bewoners. Uitgangspunt voor indiener is dat zij positief bestemd wordt zoals onder het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1^e Algehele herziening.</p>	<p>het realiseren van woningen opgenomen. Voorts is bij amendement van 18 februari 2025 door de raad besloten dat het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden in het Havenkwartier, fase 2 maximaal 500 tot 700 mag bedragen. Bij raadsvergadering van 25 november 2025 is het Addendum op het Ontwikkelkader Havenkwartier aangenomen, waarin het voorgaande beleid is bestendigd en waarin een nadere uitwerking van het Havenkwartier fase 2, de openbare ruimte en de havens is opgenomen. Uitgangspunt van de hiervoor vermelde beleidsstukken is het behoud van bestaande bedrijvigheid. Kort gezegd geen enkel bedrijf zal verplicht worden te verdwijnen uit het Havenkwartier dan wel verplicht worden mee te gaan in een transformatie. Voorts verplicht de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland tot het behoud van bedrijvigheid waar het gaat om categorie 3.1 en hoger (aanduiding volgend de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (oud)). Voor het Havenkwartier is in dit kader een Compensatieplan opgesteld.</p> <p>De regeling die thans in het ontwerpwijziging omgevingsplan is opgenomen, geeft een uitwerking van het bovenstaande beleid, meer speciaal daar waar het gaat om het behoud van de bedrijvigheid. De regeling is opgebouwd in een conserverend deel en een ontwikkel-deel (transformatie). De bedrijfsactiviteiten van indiener zijn in die zin positief bestemd. De mogelijke ontwikkeling (transformatie) die met het ontwerpwijziging omgevingsplan wordt beoogd, gaat uit van de bestaande bedrijven. Nieuwe activiteiten zullen altijd de bestaande bedrijvigheid in acht dienen te nemen.</p> <p>In uw zienswijze wijst u op nachtelijk vrachtverkeer dat elke nacht plaatsvindt. Dit is niet conform hetgeen u eerder bij de onderzoeken hebt opgegeven. Indien dit onderdeel is van de vergunde bedrijfssituatie zal bij concrete planontwikkelingen deze bedrijfsactiviteiten en bijbehorende geluidcontour gerespecteerd moeten worden. In die zin is transformatie een ontwerpopgave voor die partijen die wel een integrale ontwikkeling willen. Dit kan betekenen dat er maatregelen bij de bron (bv. een geluidfilter, betaald door degene die de transformatie wil) moeten worden getroffen, maatregelen aan de woningen</p>	
--	---	---	--

		(bv. extra isolatie) en/of een maatwerkbesluit (om de huidige bedrijfsvoering vast te leggen en meer ruimte te geven voor bv laden en lossen).	
5.2			
	Indiener stelt zich op het standpunt dat zij ingepast dient te worden met dezelfde planologische- en geluidsrechten die zij momenteel heeft. Hierbij dient de grootte van haar perceel in acht te worden genomen. Legaal bestaand gebruik dient als zodanig uitgangspunt te zijn bij het ontwerpwijziging omgevingsplan.	In de regels behorende bij het ontwerpwijziging omgevingsplan is het bedrijf van indiener positief opgenomen. De bestaande activiteiten van indiener zullen op het perceel kunnen worden uitgevoerd. De mogelijke ontwikkeling (transformatie) die met het ontwerpwijziging omgevingsplan wordt beoogd, gaat uit van de bestaande bedrijven. Nieuwe activiteiten zullen altijd, indien gewenst door de eigenaar, de bestaande bedrijvigheid in acht dienen te nemen. In uw geval zullen uw burens in het kwadrant dus rekening moeten houden met uw bestaande bedrijfsactiviteiten.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.3			
	Artikel 4.104 Transformatiegebied. Er bestaat volgens indiener geen aanleiding voor de transformatie, zodat de aanwijzing tot transformatiegebied Werk-woongebied van haar gronden niet nodig is.	Indiener geeft aan geen onderdeel te willen zijn van de transformatie in het Havenkwartier fase 2. De regels met betrekking tot de transformatie van het kwadrant, waarin indiener is gelegen, maken het mogelijk dat indiener geen onderdeel is van de mogelijk toekomstige transformatie. Kortom, wenst indiener niet mee te gaan in een integrale ontwikkeling in haar kwadrant, dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Er zijn binnen fase 2 dus verschillende regels van toepassing afhankelijk van de situatie: ofwel een bedrijf blijft doen wat ze nu doet en burens die wel willen ontwikkelen dienen rekening te houden met de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Indien eigenaren wel willen ontwikkelen, dienen zij naast rekening te houden met de burens, ook samen een integrale ontwikkeling aan te vragen. Daar zijn ook regels aan gekoppeld. Deze systematiek ziet u in meerdere antwoorden terugkomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.4			

	Indiener acht de in artikel 4.105 opgenomen doelen te weinig concreet en stelt vermenging van functies voorop.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.5			
	Artikel 4.107 Transformeren. Indiener heeft voor haar activiteiten voldoende mogelijkheden. Het toedelen van gebruiksruimte is onnodig complicerend en niet nodig. Indien en voorover nodig stelt Binckhorst dat zij recht heeft op een exclusief voor haar bedoelde gebruiksruimte die dezelfde omvang heeft als de planologische en milieuruimte waarover ze op dit moment ook al beschikt op basis van het bestemmingsplan. Het mag niet zo zijn dat anderen dan indiener aanspraak kunnen maken op de gebruiksruimte van indiener.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.1, 5.2 en 5.3 is opgenomen. In uw geval zullen uw burens in het kwadrant dus rekening moeten houden met uw bestaande bedrijfsactiviteiten en kunnen zij alleen tot transformatie over gaan als u het met de plannen eens bent dan wel u niet belemmeren in uw bedrijfsvoering.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.6			
	Artikel 4.108 de doelen bedoeld in 4.99 zijn niet te vinden. Artikel 4.99 bestaat niet. Het is onduidelijk welke doelen worden bedoeld.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen. Wat betreft de doelen opgenomen in artikel 4.99 is per abuis een PM blijven staan. Dit artikellid wordt geschrapt.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.7			
	Artikel 4.109 en 4.110. Dit is een beperking van de rechten die indiener nu wel heeft. Ze mag nu hinder veroorzaken en er moet voldoende afstand zijn. Ook kan zij niet instemmen met Hoofdstuk 24 omdat de inhoud van dit artikel veel te bezwarend voor haar is en daarmee dus ook niet met artikel 4.109 lid 2, dat de eis stelt dat bij het verrichten van bedrijfsactiviteiten aan Hoofdstuk 24 moet worden voldaan.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 en 5.5 is opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.8			

	<p>Artikel 10.1 Geluid. Indiener ziet de noodzaak van het instellen van het geluidregister niet en vreest dat het geluidregister enkel zal worden aangewend om haar huidige geluidscirkel van 100 meter te beperken. Het is immers een feit van algemene bekendheid dat het instellen van registers een instrument is om rechten van bepaalde groepen of rechtssubjecten te beperken. Volgens indiener bestaat er geen aanleiding voor deze beperking en daarmee ook niet voor een geluidruimteregister. Bij het toevoegen van woningen op een kleinere afstand dan 100 meter, zal er dus een blokkade moeten zijn, althans zullen de woningen zodanig ontworpen en gebouwd moeten worden dat de huidige grenswaarden binnen de woningen haalbaar zijn. Er bestaat vanuit die gedachte dan ook geen aanleiding voor een maatwerkbesluit of het vastleggen van de geluidruimte in een geluidcontour-bedrijf.</p>	<p>Voor alle bedrijven in het Havenkwartier, fase 2 is geluidgebruikruimte vastgelegd in het geluidregister. De basis daarvan is de huidige bedrijfsvoering en de concrete plannen die de bedrijven zelf hebben opgegeven. Dit geluidregister is een dynamisch model dat tussentijds als gevolg van ontwikkelingen in het Havenkwartier wijzigt. Voor bedrijven die niet in de transformatie meegaan, indiener zal mogelijk niet het enige bedrijf zijn, verandert er alsdan niks in het geluidregister. Voor elk bedrijf geldt dat als de eigenaar aangeeft niet te willen transformeren of in nieuwbouw wenst terug te keren dat bestaande bedrijvigheid in acht dient te worden genomen. Het geluidregister is niet beperkend, maar legt de geluidruimte vast. Nieuwe ontwikkelingen rondom het bedrijf van indiener zullen rekening dienen te houden met het geluidregister.</p> <p>In die zin klopt het dat dit dan een ontwerpogave is voor die partijen die wel een integrale ontwikkeling willen. Dit kan betekenen dat er maatregelen bij de bron (bv. een geluidfilter, betaald door degene die de transformatie wil) moeten worden getroffen, maatregelen aan de woningen (bv. extra isolatie) en of een maatwerkbesluit (om de huidige bedrijfsvoering vast te leggen en meer ruimte te geven voor bv laden en lossen).</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzing omgevingsplan.</p>
5.9			
	<p>Artikel 11.11 De tekst van dit artikel wijkt zonder kenbare reden af van de Voorrangsbepaling bij activiteiten in artikel 22.1 en is daarom niet aanvaardbaar</p>	<p>Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzing omgevingsplan.</p>
5.10			
	<p>Artikel 24.1 en 24.2 Graag benoemen dat het in artikel 24.2 gaat om nieuwe economische activiteiten. Bestaande bedrijven hebben voor die activiteiten toch geen vergunning nodig.</p>	<p>Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.1, 5.2, 5.3 en 5.8 is opgenomen.</p> <p>In artikel 24.2 staat juist dat als je burens willen transformeren zij rekening dienen te houden met bestaande bedrijfsactiviteiten in het gebied. Voor andere zaken, als bijvoorbeeld wijzigingen aan het pand, kan</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzing omgevingsplan.</p>

		eveneens een vergunning nodig zijn. Dat is niet anders dan op dit moment het geval is.	
5.11			
	Artikel 24.3 zou niet moeten gelden voor bestaande bedrijven. Daar bestaat geen reden toe. Dit mede gezien het overgangsrecht	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.1, 5.2 en 5.3 is opgenomen. Dit artikel is dus niet van toepassing op uw situatie.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.12			
	Artikel 24.4 Bijzondere aanvraagvereisten. De in dit artikel genoemde vereisten komen indiener als onnodig bezwarend voor en zouden niet moeten gelden voor bestaande bedrijven die hun bedrijfsvoering aanpassen voor zover dit uit commerciële of bedrijfsmatige omstandigheden normale of noodzakelijke aanpassingen zijn. Bovendien laat de tekst nog veel onduidelijkheden bestaan over de precieze hoedanigheid van de aanvraagvereisten.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.1, 5.2 en 5.3 is opgenomen. In de ontwerpwijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met de bestaande bedrijfsvoering en concrete plannen in de nabije toekomst. Dit heeft elk bedrijf kunnen aangeven. Normale of noodzakelijke aanpassingen passen daar in beginsel in. Wel kan het zijn dat extra maatregelen in de toekomst nodig kunnen zijn om de bestaande bedrijfsvoering ongehinderd te kunnen blijven uitoefenen. Hiervoor kan een maatwerkvoorschrift nodig zijn. Voor andere zaken, als bijvoorbeeld wijzigingen aan het pand, kan eveneens een vergunning nodig zijn. Dat is niet anders dan op dit moment het geval is.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.13			
	Artikel 24.6 Beoordelingsregels vergunning. Indiener is van mening dat de tekst nog veel onduidelijkheden bestaan over de precieze hoedanigheid van de aanvraagvereisten.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen. Echter is dit ook door een andere indiener gemaakt en zal dit artikel wel verder worden verduidelijkt. Zie hiervoor wat onder 7.6 is opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.

5.14			
	<p>Artikel 24.7 Indiener heeft grote moeite met de inhoud van deze artikelen nu dit kan betekenen dat zij als bedrijf wordt geconfronteerd met een geheel getransformeerd kwadrant, het geen onwenselijk is wegens de onverenigbaarheid van de diverse activiteiten en de te verwachten conflicten met de gebruikers van de getransformeerde gronden.</p> <p>Bovendien wordt het principe van de integraliteit hiermee verlaten. Ook dient te gelden dat de eis van integraliteit niet geldt voor bestaande bedrijven die hun bedrijfsvoering aanpassen voor zover dit uit commerciële of bedrijfsmatige omstandigheden normale of noodzakelijke aanpassingen zijn.</p> <p>Verder vreest Binckhorst dat de eis van de integraliteit tot veel en onevenredige druk zal leiden bij de grondeigenaars die niet deelnemen aan de transformatie.</p>	<p>Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen.</p> <p>De integraliteit is opgenomen, juist om te zorgen, dat in de plannen de bedrijven een stem hebben en beschermd worden indien ze dat willen.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzing omgevingsplan.
5.15			
	<p>Artikel 24 lid 8 Flexibiliteit tussen kwadranten. Hiervan kan onder handhaving van de eerdere bezwaren enkel sprake zijn indien de voor categorie 3.2 aangewezen gronden ter grootte van haar huidig perceel in Kwadrant Noord-Oost intact blijven. Het gestelde in lid 3 sub b (uitlener impliceert een teruggave) en sub c (welke partijen? Voldoende kenbaar? tussentijdse verkoop) is te onduidelijk.</p>	<p>Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen.</p> <p>Deze regeling geeft overigens flexibiliteit om te zorgen dat zonder dat het totaal aan programma voor fase 2 wijzigt, er wel afspraken kunnen worden gemaakt om dingen efficiënter te organiseren. Bijvoorbeeld door 1 parkeergarage te maken voor het hele gebied in plaats van meerdere kleinere.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzing omgevingsplan.
5.16			
	<p>Volgens indiener zouden artikel 24.9, 24.10, 24.11 niet moeten gelden voor bestaande bedrijven die hun bedrijfsvoering aanpassen voor zover dit uit commerciële of bedrijfsmatige omstandigheden normale of noodzakelijke aanpassingen zijn. Bovendien laat de formulering te veel</p>	<p>Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.1, 5.2, 5.3 en 5.8 is opgenomen.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzing omgevingsplan.

	beoordelingsruimte en daarmee onzekerheid bij de aanvrager.	In basis kunt u uw bedrijf blijven voeren, maar voor bijvoorbeeld wijzigingen aan het pand, kan eveneens een vergunning nodig zijn. Dat is niet anders dan op dit moment het geval is.	
5.17			
	Artikel 24.12 is voor indiener als automotieve bedrijf onaanvaardbaar. Ook voor haar als bestaand bedrijf moet een passendheid te realiseren zijn.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen. U kunt blijven indien u dat wenst; u bent immers een bestaand bedrijf.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
5.18			
	Artikel 24.17 Aanvaardbaar akoestisch geluidsniveau en 24.18 Een aanvaardbaar geluidsniveau door activiteiten op geluidgevoelige ruimten en artikel 24.28 een Geluidveroorzakende activiteit verrichten. Ook deze regels zouden niet moeten gelden voor bestaande bedrijven. Voor hen zou uit moeten worden gegaan van de reeds nu toegestaan geluidsemisssies. Bovendien zijn de eisen voor indiener niet haalbaar omdat bepaalde bestaande legale activiteiten zoals het pletten van autowrakken en het laten klappen van airbags niet onder het regime/de gewenste geluidsniveaus kunnen worden gebracht zoals ook het rapport van Peutz blijkt. Gezien het ALARA-beginsel kunnen de gestelde geluidseisen niet gesteld worden. Het voert bovendien te ver om van elke ondernemer te eisen dat hij een maatwerkvoorschrift verleend krijgt. Daarvoor moeten veel kosten worden gemaakt en inspanningen verricht, terwijl de uitkomst te onzeker is tegen de achtergrond dat een bestaand bedrijf er mogelijk al heel lang is gevestigd. Tot slot laat de formulering te veel beoordelingsruimte en daarmee onzekerheid bij de aanvrager.	Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen. In private overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaars wordt wel vastgelegd dat kopers goed geïnformeerd worden over het type gebied waar zij gaan wonen en wat de procedure is voor klachtenafhandeling.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.

5.19			
	<p>Artikel 24.25 Bedrijfsactiviteit verrichten. Ook deze regels zouden niet moeten gelden voor bestaande bedrijven die hun bedrijfsvoering aanpassen voor zover dit uit commerciële of bedrijfsmatige omstandigheden normale of noodzakelijke aanpassingen zijn. Bovendien laat de formulering te veel beoordelingsruimte en daarmee onzekerheid bij de aanvrager.</p>	<p>Wanneer indiener niet wenst mee te gaan in de transformatie van haar kwadrant dan is dat niet noodzakelijk en zijn de regels inzake het transformatiegebied ook niet op haar van toepassing. Vergelijk zoals hierboven onder 5.3 is opgenomen. In de ontwerpwijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met de bestaande bedrijfsvoering en concrete plannen in de nabije toekomst. Dit heeft elk bedrijf kunnen aangeven. Normale of noodzakelijke aanpassingen passen daar in beginsel in. Wel kan het zijn dat extra maatregelen in de toekomst nodig kunnen zijn om de bestaande bedrijfsvoering ongehinderd te kunnen blijven uitoefenen. Hiervoor kan een maatwerkvoorschrift nodig zijn. Voor andere zaken, zoals bijvoorbeeld wijzigingen aan het pand, kan eveneens een vergunning nodig zijn. Dat is niet anders dan op dit moment het geval is.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
6.	Bosman Bouwt en Tuinhout/Mercin Beheer B.V.		
6.1			
	<p>Indiener schets allereerst haar bedrijfsvoering en haar bestaand gebruik. Ook geeft zij een verhandeling weer van geluid, hinder en voorgeschiedenis. Voorts schetst indiener bezwaren tegen het project De Havenmeester en de voorgenomen ontwikkeling op het aangrenzende perceel De Koopman.</p>	<p>Het is de bedoeling dat in de onderhavige procedure, zienswijzen met betrekking tot het ontwerpwijziging omgevingsplan Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven naar voren worden gebracht. Zienswijzen die geen betrekking hebben op het hiervoor vermelde ontwerpwijziging omgevingsplan zullen niet worden behandeld. Deze wijziging gaat dus niet over De Havenmeester en De koopman en kan dus niet worden behandeld.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
6.2			

	<p>Indiener verzoekt de positie en ontwikkelruimte van bestaande bedrijven expliciet en juridisch afdwingbaar vast te leggen.</p>	<p>In het ontwikkelkader van het Havenkwartier staat het beleid dat de gemeente Rijswijk heeft vastgesteld. In dit kader staat ook dat er woningen gebouwd mogen worden.</p> <p>Op 18 februari 2025 heeft de raad besloten dat er maximaal 500 tot 700 woningen gebouwd mogen worden in het Havenkwartier, fase 2. Op 25 november 2025 is het Addendum goedgekeurd. Hierin staat een nadere uitleg over het Havenkwartier, fase 2, de openbare ruimte en de havens.</p> <p>Het belangrijkste uitgangspunt van deze regels is dat bestaande bedrijven kunnen blijven. Geen bedrijf hoeft te vertrekken of te veranderen als het niet zelf wil.</p> <p>De Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zegt dat bedrijven met categorie 3.1 en hoger moeten blijven. Voor het Havenkwartier is een compensatieplan gemaakt.</p> <p>De regeling die nu in het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan staat, geeft een uitwerking van het beleid zoals hierboven vermeld. Voornamelijk voor het behoud van bedrijven. De regeling is gemaakt met een conserverend deel en een ontwikkeldeel (transformatie). De transformatie die beoogd wordt met dit ontwerp, gaat uit van de bestaande bedrijven. Nieuwe activiteiten moeten altijd rekening houden met de bestaande bedrijven.</p> <p>Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de bedrijfsactiviteiten van de indiener buiten het plangebied liggen. Het bedrijf is wel opgenomen in het geluidregister, omdat de geluidscontouren zich uitstrekken over de haven en mogelijk invloed hebben op toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Dit staat in de motivering.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzig omgevingsplan.</p>
6.3			
	<p>Indiener verzoekt de positie en ontwikkelruimte van bestaande bedrijven expliciet en juridisch afdwingbaar vast te leggen.</p>	<p>Kijk ook bij punt 6.2 voor meer informatie.</p> <p>Voor alle bedrijven in het Havenkwartier, fase 2, staat de geluidruimte in het geluidregister. Deze geluidruimte is gebaseerd op de huidige bedrijfsactiviteiten en de plannen die de bedrijven zelf hebben doorgegeven.</p> <p>Het geluidregister is een model dat kan veranderen als er iets verandert in het Havenkwartier. Voor bedrijven die niet meedoen met de transformatie, verandert er niets in het</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijzig omgevingsplan.</p>

		geluidregister. Het geluidregister is niet bedoeld om te beperken, maar om de geluidruimte vast te leggen. Nieuwe ontwikkelingen rondom het bedrijf van de indiener moeten rekening houden met het geluidregister.	
6.4			
	Indiener verzoekt te waarborgen dat nieuwe woningbouw niet leidt tot aanvullende beperkingen voor bestaande bedrijven.	Vergelijk hetgeen onder punt 6.2 en 6.3 is opgenomen. Het combineren van werken en wonen is een ontwerpogave. Dit kan betekenen dat er maatregelen bij de bron (bv. een geluidfilter, betaald door degene die de transformatie wil) moeten worden getroffen, maatregelen aan de woningen (bv. extra isolatie) en of een maatwerkbesluit (om de huidige bedrijfsvoering vast te leggen en meer ruimte te geven voor bv laden en lossen).	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
6.5			
	Het geluidsregister en maatwerkvoorschriften zodanig vorm te geven dat groei en modernisering mogelijk blijven.	Vergelijk hetgeen onder punt 6.3 is opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
6.6			
	Duidelijke kaders vast te stellen voor evenwichtige klachtenafhandelingen proportionele handhaving;	Het ontwerp wijziging omgevingsplan is niet het instrument om klachtenafhandeling of handhaving te reguleren. In private overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaars wordt wel vastgelegd dat kopers goed geïnformeerd worden over het type gebied waar zij gaan wonen en wat de procedure is voor klachtenafhandeling.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp wijziging omgevingsplan.
7.	Poelman van den BroekAdvocaten, namens Novaform		
7.1			
	Indiener geeft aan dat de verhouding met het bestemmingsplan 'De Havenmeester' onzeker is. De voorrangsbepaling van artikel 11.11 tast de bestaande planologische borging van de parkeergarage aan. Verzoek Cliënte verzoekt het college om de voorrangsbepaling van artikel 11.11 zodanig aan te passen - dan wel in de toelichting ondubbelzinnig te duiden - dat buiten twijfel staat hoe de planregels uit hoofdstuk 24 zich verhouden tot de parkeergarageborging in het bestemmingsplan 'De Havenmeester'. Zolang die duidelijkheid ontbreekt, voldoet het plan op dit punt niet aan de eisen van rechtszekerheid en zorgvuldigheid en kan het	In artikel 24.7, lid 5 onder g is de parkeervoorziening die benodigd is voor het project De Havenmeester geborgd. In het kwadrant Zuid-West dienen 220 parkeerplaatsen ten behoeve van De Havenmeester gerealiseerd te worden. Wel is een koppeling gemaakt met de af te geven vergunning voor de Havenmeester, zodat deze met elkaar overeen blijven komen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp wijziging omgevingsplan.

	niet ongewijzigd worden vastgesteld.		
7.2			
	<p>Indiener acht het plan niet uitvoerbaar - de aanvraagvereisten van artikel 24.4 zijn zodanig geformuleerd dat vergunningverlening in de praktijk onmogelijk kan worden.</p> <p>De aanvraagvereisten van artikel 24.4 bevatten meerdere bepalingen die de vergunningverlening in de praktijk onmogelijk maken of ernstig bemoeilijken. Dit raakt indiener rechtstreeks in haar positie als eigenaar: zij is afhankelijk van een vergunbaar planologisch kader, en de huidige formulering biedt dat niet.</p> <p>Onderdeel a - Integraal plan Onderdeel a vereist dat een initiatiefnemer een integraal plan voor het gehele kwadrant overlegt. Hoewel integraliteit een begrijpelijk beleidsuitgangspunt is, maakt de huidige absolute formulering vergunningverlening feitelijk onmogelijk zodra integrale ontwikkeling - om welke reden dan ook - niet haalbaar blijkt. Een aanvraagvereiste waaraan structureel niet kan worden voldaan, is planologisch onhoudbaar en maakt het plan onuitvoerbaar. Indiener verzoekt het college om sub a als volgt te formuleren, en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan zeker te stellen: 'De relevante documentatie die aantoont dat sprake is van een integraal plan voor het gehele kwadrant zoals bedoeld in artikel 24.7. Wanneer integrale ontwikkeling niet mogelijk blijkt, de relevante documentatie waaruit blijkt op welke wijze bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet.</p>	<p>Het plangebied van het Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en havens kent meerdere eigenaren. Om tot een behapbare samenhangende ontwikkeling te komen, is ervoor gekozen om het transformatiegebied in 4 kwadranten te verdelen en per kwadrant te komen tot een integrale ontwikkeling. Uiteraard is het mogelijk dat één of enkele eigenaren niet wenst mee te doen met de transformatie. Het integrale plan ziet er dan op dat er rekening wordt gehouden met degenen die niet transformeren. Kortom integraliteit betekent niet dat er een verplichting bestaat tot transformatie. Daarnaast is het ook zo dat een enkel bedrijf niet de transformatie van een kwadrant kan tegenhouden. Dit bedrijf wordt alsdan ingepast. Wel moet worden aangetoond dat maximaal is geprobeerd om onderling tot gesprek en conclusie te komen. In het uiterste geval is het pogen via gemeente en/of mediation door een MFN- of ADR-gecertificeerd persoon de reden om over te gaan tot inpassing van het bedrijf indien overleg onmogelijk blijkt.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
7.3			
	<p>Onderdeel b maakt vergunningverlening afhankelijk van een akkoord van de supervisor. Daarmee wordt een wezenlijk deel van de planologische toets neergelegd bij een niet-democratisch gelegitimeerd orgaan, zonder dat de grenzen van die beoordeling planologisch zijn verankerd.</p> <p>Bovendien ontbreekt het artikel waarop de aanwijzing van de supervisor is gebaseerd: artikel 8.3 bestaat niet in het ontwerpplan. Dit is een fundamenteel gebrek. De aanwijzing van de supervisor moet alsnog in het plan worden voorzien, waarbij de gemeenteraad de grenzen van diens beoordelingsbevoegdheid objectief dient te omlijnen.</p>	<p>De supervisor heeft een adviserende rol. De supervisor is aangesteld door het college van B&W voor gevraagd en ongevraagd advies. Dit betekent dat bij vergunningverlening het bevoegd gezag advies zal inwinnen bij de supervisor.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>

	Indiener verzoekt om het ontwerpplan op dit punt te herzien, en alsnog een verwijzing/aanwijzing van de supervisor op te nemen.		
7.4			
	<p>Onderdeel f verplicht een initiatiefnemer de instemming van alle grondeigenaren in het kwadrant over te leggen. Deze formulering geeft iedere grondeigenaar een feitelijk vetorecht.</p> <p>De gehele gebiedstransformatie kan daarmee door één enkele weigerachtige eigenaar worden geblokkeerd - een situatie die de gewenste transformatie van het gebied mogelijk onuitvoerbaar maakt. De huidige formulering biedt geen enkele waarborg voor het geval medewerking van één of meer eigenaren uitblijft, terwijl een initiatiefnemer wel degelijk bereid en in staat is om tot ontwikkeling over te gaan.</p> <p>Indiener verzoekt om onderdeel f als volgt te formuleren, zodat gewenste transformatie van het gebied gewaarborgd blijft: 'De instemming van alle grondeigenaren in het kwadrant met het integrale plan. Dan wel, documentatie over de wijze waarop wordt geborgd dat bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet of afspraken met andere grondeigenaren die in voldoende ontwikkelruimte voorzien.'</p>	Onderdeel f geeft de mogelijkheid om de instemming te overleggen van alle eigenaren, of die instemming niet te overleggen, maar te laten zien hoe degenen die niet wensen te transformeren, zijn ingepast. Een enkele eigenaar heeft in die zin dus geen veto zodat een mogelijke transformatie gefrustreerd wordt. Vergelijk zoals hierboven onder 7.2 is opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
7.5			
	<p>Onderdeel i - TNO-norm Onderdeel i kiest voor de strenge TNO-norm. Bij de nabijgelegen Havenmeester-ontwikkeling is bewust voor de lichtere TNO-norm gekozen, juist omdat de strenge norm in de praktijk niet haalbaar bleek. Diezelfde feitelijke situatie doet zich voor in het Havenkwartier. Dat de gemeente ook in dit plan de lichte norm beoogde, volgt bovendien uit de door haar zelfgekozen meetperiode. De keuze voor de strenge norm is daarmee niet gemotiveerd en in strijd met het evenredigheidsbeginsel.</p> <p>Initiatiefnemer verzoekt - in lijn met de Havenmeester-ontwikkeling en de feitelijke omstandigheden van het plangebied - de lichte TNO-norm te hanteren.</p>	In het beleidskader Ontwikkelkader Havenkwartier is de strenge TNO-norm opgenomen. Conform dit beleidskader, dat als basis dient voor de verdere ontwikkeling van het Havenkwartier is het ontwerpwijziging omgevingsplan opgesteld. Wel is opgenomen dat onder bepaalde omstandigheden aan de lichte TNO-norm getoetst kan worden.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.
7.6			

	<p>Plan is onvoldoende rechtszeker - de beoordelingsregels in de artikelen 24.6 t/m 24.21 zijn niet objectief begrensd en voldoen daarmee niet aan de vereisten die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan dergelijke normen stelt.</p> <p>Artikelen 24.6 t/m 24.21:</p> <p>Open normen zijn rechtsonzeker Artikel 24.6 bevat ruim geformuleerde beoordelingsregels, waaronder 'goede omgevingskwaliteit' en 'voldoende klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling'. Deze normen functioneren als een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat een dergelijke afwijkmogelijkheid door voldoende objectieve normen moet zijn begrensd:</p> <p>'Gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient ten aanzien van een afwijkingsbevoegdheid in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en onder welke voorwaarden hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro berustende regeling dient derhalve door voldoende objectieve normen te worden begrensd.</p>	<p>De beoordelingsregels zijn een uitvloeisel van onder meer het Ontwikkelkader Havenkwartier, het addendum op het Ontwikkelkader Havenkwartier en het convenant Convenant Klimaatadaptief Bouwen en geven ruimte en flexibiliteit om binnen die vastgelegde kaders tot ontwikkeling van het Havenkwartier fase 2 over te gaan.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 24.6 aangepast in die zin dat bij elke beoordelingsregel wordt verwezen naar het specifiek daarvoor geldende artikel(en). Ook zal een tweede lid worden toegevoegd waarmee inzichtelijk is gemaakt dat ook vergelijkbare maatregelen mogelijk zijn die eenzelfde effect hebben als de opgenomen regels in de uitwerkingen van de beoordelingsregels. De uitwerking in de artikelen 24.7 tot en met 24.21 is juist een nadere invulling van deze beoordelingsregels. Artikel 24.10 is ook aangepast om meer inzicht te geven in de vereisten van een 'voldoende klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling'.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
7.7			
	<p>5.1 'In ieder geval'-formulering in de artikelen 24.7 t/m 24.21 Artikel 24.7 definieert wanneer sprake is van een 'integrale ontwikkeling' met de aanhef: 'houdt in ieder geval in dat' Deze formulering impliceert dat naast de genoemde criteria ook aanvullende vereisten kunnen gelden. De norm is daarmee per definitie niet objectief begrensd, niet toetsbaar en daarmee rechtsonzeker. Hetzelfde gebrek doet zich voor in de navolgende artikelen:</p> <p>Artikel 24.9 Artikel 24.10 Artikel 24.11 Artikel 24.14 Artikel 24.15 Artikel 24.16 Artikel 24.17 Artikel 24.18 Artikel 24.19</p>	<p>De zinsnede 'houdt in ieder geval in' is de invulling van de mogelijkheid opgenomen om de eerder bedoelde impliciet gelijkwaardige maatregelen te kunnen nemen. Dit is geen gebrek, maar geeft invulling aan de gewenste flexibiliteit om binnen de gestelde kaders van het Ontwikkelkader tot ontwikkeling van het gebied te komen. Deze mogelijkheid is nu expliciet in de regels opgenomen in artikel 24.6.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan</p>

	<p>Artikel 24.20 Artikel 24. 21</p> <p>Indiener verzoekt om de formulering 'houdt in ieder geval in dat' te vervangen door objectieve en toetsbare criteria. De huidige formulering is niet rechtszeker.</p>		
7.8			
	<p>'Ontwikkeldkader' en 'Addendum' In verschillende artikelen wordt in zeer algemene termen verwezen naar het Ontwikkelingskader Havenkwartier en het Addendum Havenkwartier (vastgesteld op 25 november 2025). Beide stukken zijn niet als bijlage bij het plan gevoegd. Bovendien wordt geenszins duidelijk aan welke normen dan zou moeten worden getoetst.</p> <p>Daarmee is de verwijzing onvoldoende concreet en rechtsonzeker (ABRvS 17 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4544): voor cliënte is niet kenbaar aan welke regels getoetst wordt. Dit gebrek doet zich voor in ten minste de artikelen 24.9, 24.10, 24.20, 24.21, 24.24 en 24.29.</p> <p>Indiener verzoekt om het Ontwikkeldkader en het Addendum alsnog als bijlagen bij het plan te worden voegen en te verduidelijken aan welke normen moet worden getoetst, dan wel de verwijzingen daarnaar te vervangen door concrete, in het plan opgenomen normen.</p>	<p>Vergelijk zoals hierboven onder 7.7 is opgenomen. Het ontwikkelkader Havenkwartier en het Addendum zullen in de bijlagen behorende bij de motivering van het ontwerpwijziging omgevingsplan worden opgenomen.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de motivering van het ontwerpwijziging omgevingsplan</p>
7.9			
	<p>24.10 De norm 'voldoende maatregelen' voor klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling is onvoldoende concreet. Het plan bepaalt niet wanneer er 'voldoende' maatregelen zijn getroffen.</p>	<p>Vergelijk hetgeen onder punt 7.6 is opgenomen.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan.</p>
	<p>24.12 Onduidelijk is wanneer sprake is van 'onevenredige verkeersaantrekkende werking'. Dezelfde onbepaalde norm keert terug in artikel 24.25.</p>	<p>De term 'onevenredig' is een gebruikelijke duiding in het omgevingsrecht.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan</p>
	<p>24.14/24.16 Dienstverlening is slechts toegestaan met een 'lokaal verzorgingsbereik'. Het plan definieert 'lokaal' niet.</p>	<p>Een lokaal verzorgingsbereik houdt in dat het om een geografisch gebied gaat dat direct rondom een voorziening (zoals een winkel, school, huisartsenpraktijk of bibliotheek), waar de meerderheid van de klanten of gebruikers vandaan komt, is gelegen. 'Lokaal verzorgingsbereik' zal gewijzigd worden in 'lokaal</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijziging omgevingsplan</p>

		verzorgingsgebied' en in de begripsbepalingen worden opgenomen.	
	24.20 De verwijzing naar artikel 8.2 voor de aanwijzing van de supervisor is onjuist: artikel 8.2 betreft de gemeentelijke Adviescommissie. De onjuiste verwijzing dient te worden hersteld	De verwijzing zal worden hersteld	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijzing omgevingsplan
7.10			
	<p>Kostenverhaal niet navolgbaar - het ontwerpplan bevat géén navolgbare berekening/raming van de plankosten en daarmee van de normbijdragen uit artikel 7.24. De toelichting vermeldt dat het kostenverhaalplafond van € 28.760.000 is opgebouwd uit verwervings-, inrichtings-, plan- en onvoorziene kosten, en dat de ramingen zijn gebaseerd op eenheidsprijzen en uitgewerkte inrichtingstekeningen. Die eenheidsprijzen en tekeningen zijn echter niet ter inzage gelegd. Hetzelfde geldt voor de plankostenscan die ten grondslag ligt aan de plankosten, geraamd op circa 22% van het plafond (ca. € 6,3 miljoen).</p> <p>Zonder inzage in deze onderliggende stukken is de kostenraming niet controleerbaar en kan niet worden beoordeeld of de opgevoerde kosten voldoen aan de vereisten van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.</p> <p>Aansluitend rijst de vraag naar de verwerking van de toegekende subsidies. Voor het Havenkwartier zijn beschikkingen ontvangen voor een bijdrage Woningbouwimpuls van € 3.500.000 en een subsidie voor groeninrichting van € 2.600.000 — in totaal € 6.100.000.</p> <p>De gemeente brengt deze bedragen niet in mindering op het plafond vanwege de gestelde restitutierisico's. Die voorzichtigheid is echter al verdisconteerd in de normbijdragen, die een risico-opslag van 10% bevatten. Indien de subsidies wél in mindering waren gebracht, zou het plafond ten hoogste € 22.660.000 bedragen — een verlaging van ruim 21%, die evenredig door zou moeten werken in de normbijdragen van € 131 respectievelijk € 65,50 per m2 bvo.</p> <p>Indiener verzoekt om de plankostenscan, de volledige kostenraming met eenheidsprijzen en de onderliggende</p>	Het te verhalen bedrag sluit aan bij de in het vastgestelde Ontwikkelkader Havenkwartier afgesproken bedragen kostenverhaal per vierkante meter programma. Deze bedragen zijn met inflatie met CPI en GGW-index (naar rato van het betreffende deel), gecorrigeerd naar het huidige prijspeil.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het ontwerpwijzing omgevingsplan

	inrichtingstekeningen alsnog ter inzage te leggen dan wel toe te zenden. Indiener behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om - na ontvangst - haar zienswijze nader aan te vullen, en in overleg te bepalen of het plafond en de normbedragen bijstelling behoeven.		