RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering 24 november 2026 **Agendapunt nr.** **Corsanr**. 26.145756	**Portefeuillehouder(s)** J.J. Finke - Stedelijke Ontwikkeling, Welzijn, Wijken en Volksgezondheid **Beleidsthema** Stedelijke vernieuwing

Aan de Raad,

1. Onderwerp

   Raadsvoorstel bindend advies BOPA Laan van Hoornwijck (Kavel 17)

2. Beoogd effect voorstel

   De doelstelling van het voorgestelde besluit is het verkrijgen van een bindend advies, om te komen tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan. Dit voorstel ziet toe op het verlenen van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) voor de ontwikkeling van twee bedrijfsgebouwen op de locatie Laan van Hoornwijck (Kavel 17).

3. Inleiding

   Sinds 2023 is de gemeente met Mahler Vastgoed Ontwikkeling (hierna ontwikkelaar) in gesprek over de locatie nabij Laan van Hoornwijck 29 (Kavel 17). In september 2024 en later in november 2025 heeft de ontwikkelaar een conceptaanvraag bij de gemeente ingediend voor de ontwikkeling van twee bedrijfsgebouwen op de locatie. In samenwerking met de gemeente heeft de ontwikkelaar een schetsontwerp opgesteld dat past binnen het beleid. In juli 2026 is er een anterieure overeenkomst gesloten. Op 23 juli 2026 is de definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

   Het plan is in strijd met het omgevingsplan en daarom is een vergunning nodig voor een BOPA. Ten tijde van de opstart van dit initiatief werkte de gemeente nog niet met gebiedspaspoorten. Omdat er geen vastgesteld ruimtelijk kader ligt en er sprake is van een stedenbouwkundige ingrijpende wijziging, moet het plan langs de gemeenteraad voor (bindend) adviesrecht.

4. Programmabeschrijving

   Het plan betreft het realiseren van twee gebouwen (3 laags en 4 laags) aan de Laan van Hoornwijck, elk bestaande uit vier bedrijfsunits met een totale oppervlakte van maximaal 2.300 m2 bvo. De doelgroep van het project is kleinschalige productiebedrijven in de maakindustrie (bijvoorbeeld: fietsenmaker, meubelmakers, kunstenaars, 3d printbedrijven, drukkers etc.). De meerlaagse opzet van de units maakt een combinatie mogelijk van werkplaats, opslag en administratieve werkzaamheden. Tussen de bouwdelen worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en aan de overzijde van de Laan van Delfvliet aanvullend nog eens 13 parkeerplaatsen, zodat aan de parkeernormen wordt voldaan. De rest van het terrein krijgt een groene invulling.

   In onderstaande afbeeldingen is het te ontwikkelen gebied en een impressie van de toekomstige situatie weergegeven aan de Laan van Hoornwijck en Laan van Delfvliet.





5. Argumenten

Het plangebied is deels gelegen binnen de provinciaal aangewezen Landgoedbiotoop Zuidhoorn, waar de cultuurhistorische betekenis van het landhuis (huidig: hotel & restaurant Savarin) bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de Landgoedbiotoop of als de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de Landgoedbiotoop.

Vanwege deze ligging is het plan in nauw overleg met de Provincie tot stand gekomen. Daarbij zijn de mogelijkheden voor de locatie en de ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling uitgebreid verkend. De voornaamste aanpassingen hebben betrekking op de zichtlijnen naar biotoop, de bouwvolumes en het aantal parkeerplaatsen. Ook geldt dat voor één van de zichtlijnen een bomenlaan wordt aangelegd als begeleiding van de zichtlijn.

Ter plaatse van het plangebied geldt het ‘Omgevingsplan gemeente Rijswijk’, dat onder meer bestaat uit het bestemmingsplan "Hoornwijck” uit 1995. Op grond van de uitwerkingsmogelijkheid in dit bestemmingsplan was een kantoorontwikkeling beoogd. Tot een dergelijke kantoorontwikkeling is het nooit gekomen omdat deze op basis van beleid en de ligging binnen de provinciaal aangewezen Landgoedbiotoop Zuidhoorn niet mogelijk waren. Zodoende is gezocht naar een alternatieve invulling van de locatie waaruit is gebleken dat er grote behoefte bestaat aan de beoogde bedrijfsunits.

De ontwikkeling van bedrijfsunits voor de maakindustrie sluit aan bij de Omgevingsvisie Rijswijk door bij te dragen aan een toekomstbestendige, vitale en diverse lokale economie. Daarnaast voorziet het plan in de behoefte aan kleinschalige tot middelgrote, functionele bedrijfsruimte voor bedrijvigheid die moeilijk met wonen te combineren is, binnen bestaand stedelijk gebied. In de regio en in de gemeente is echter wel een tekort aan ruimte voor de maakindustrie. Voorliggend geval biedt hier juist ruimte aan en is zeer gewenst door de Economische visie 2030.

De ontwikkeling van het projectgebied is daarmee in lijn met ambities en beleid van gemeente. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn zorgvuldig onderzocht en aanvaardbaar bevonden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Kanttekeningen

Voor het verleggen van de bestaande duiker binnen het plangebied is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) vereist. Deze vergunning is gelijktijdig met de aanvraag van de omgevingsvergunning aangevraagd bij het HHD. De voorliggende omgevingsvergunning kan pas worden benut nadat de benodigde vergunning voor de wateractiviteit is verkregen.

7. Juridisch perspectief

Voor de planontwikkeling is zowel een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als een technische bouwvergunning ingediend. De BOPA ziet op het afwijken van het geldende omgevingsplan om de bedrijfsgebouwen planologisch mogelijk te maken. De technische aanvraag betreft de toetsing aan de bouwtechnische voorschriften (constructieve veiligheid, brandveiligheid, gebruiksveiligheid, enz.).

8. Financiën

De financiële afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hierin is het kostenverhaal geregeld. Verder vindt er een grondoverdracht plaats tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Het project is hierdoor kostenneutraal voor de gemeente. De kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied zijn volledig voor rekening van de ontwikkelaar.

9. Vervolg

De BOPA heeft als uitgangspunt de reguliere procedure van 8 weken, die één keer 6 weken verlengd kan worden. Gezien het adviesrecht van de raad moet worden ingewonnen, kan deze procedure langer duren omdat dit samenhangt met de vergadercyclus van de gemeenteraad.

Afhankelijk van het verloop en de afronding van de planologische procedures en besluitvorming kan aansluitend worden gestart met de bouw van de twee bedrijfsgebouwen.

10. Communicatie en Participatie

De initiatiefnemer heeft actief geparticipeerd met belanghebbenden door omwonende eigenaren te betrekken bij het ontwerp en hen te informeren over het doorlopen traject. In dit kader hebben gesprekken plaatsgevonden met Savarin en Nederlandse Loterij op locatie. Daarnaast is Compact RES ontvangen op kantoor van de initiatiefnemer. De participatieverslagen zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen.

De belanghebbenden staan positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling en waarderen met name de invulling met bedrijfsunits, de architectuur, de inrichting en het landschappelijk ontwerp, mede omdat hiermee een al langere tijd braakliggend perceel wordt ontwikkeld.

Geconcludeerd kan worden dat de participatie zorgvuldig is doorlopen en dat er bij de eigenaren van de omliggende objecten draagvlak bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

Het college van B&W stelt de gemeenteraad in de gelegenheid om bindend advies te geven op het voorliggende voorstel. Als de raad geen besluit neemt tot een positief dan wel negatief advies, kan het college alsnog besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Het college kan niet afwijken van het bindend advies van de raad.

12. Bijlage(n)

Bijlage I: DO-01 Boekje definitief ontwerp (Corsanr. Z26.030197)
Bijlage II: 20250430 Verslag participatie Savarin v1 (Corsanr. Z26.030194)
Bijlage III: 20250501 Verslag participatie NLO v1 (Corsanr. Z26.030203)
Bijlage IV: 20250522 Verslag participatie Compact RES v1 (Corsanr. Z26.030206)

Burgemeester en wethouders,

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

RAADSBESLUIT

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 november 2026
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026, nr.

B E S L U I T :

1. Kennis te nemen van het definitief planvoornemen voor de ontwikkeling van twee bedrijfsgebouwen aan de Laan van Hoornwijck; zoals beschreven in het raadsvoorstel met bijbehorende bijlage;
2. In te stemmen met de ruimtelijke afwijkingen die door de ontwikkelaar worden uitgewerkt in de BOPA;
3. Het college positief te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen als de BOPA past binnen de ruimtelijke uitgangspunten.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 november 2026

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	H. Sahin