

uw kenmerk
uw brief van 26 februari 2026
ons kenmerk 25.093563
inlichtingen bij RCC
doorkiesnummer 14 070

Kondor Wessels Amsterdam
T.a.v. de heer Van der Wel
Postbus 58002
1040 HA AMSTERDAM

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Vergunningen

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Geluidsontheffing voor de sloop van de Terp (fase 4) datum 17 maart 2026
bijlage(n)

Geachte heer Van der Wel,

Op 20 november 2025 hebben wij uw verzoek voor een maatwerkvoorschrift ontvangen voor een aanvullende geluidsontheffing voor de resterende sloopwerkzaamheden (fase 4) binnen het project De Terp/Hof van Rijswijk in het Bogaard stadscentrum in de gemeente Rijswijk.

Aanvraag

Uw verzoek tot ontheffing heeft betrekking op het uitvoeren van verschillende sloopwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van woongebouwen tussen de Generaal Spoorlaan, Prins Johan Friso Promenade en Prinses Beatrixlaan te Rijswijk ZH, bouwdeel De Terp in het Bogaard stadscentrum te Rijswijk.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Rijswijk (hierna: APV) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

In artikel 4.6, eerste lid, van de APV is bepaald dat het verboden is in de openbare ruimte op een zodanige wijze toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. Door de uitvoering van de werkzaamheden kunnen omwonenden geluidhinder ervaren. Hiervoor is een ontheffing vereist. Ingevolge artikel 4.6, tweede lid, van de APV kan het college ontheffing verlenen van dit verbod.

In artikel 7.17, eerste lid, van het Bbl is bepaald dat bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden uitsluitend op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur mogen worden uitgevoerd. In artikel 7.17, tweede lid, van het Bbl is bepaald dat bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de in tabel 7.17 van het Bbl opgenomen dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet mogen worden overschreden.

Besluit

De gemeente Rijswijk besluit op 13 maart 2026 een maatwerkvoorschrift te verlenen voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van woongebouwen voor bouwdeel 'De Terp' in het Bogaard stadscentrum te Rijswijk. Het betreft de volgende werkzaamheden zoals opgenomen in het 'PEUTZ rapport - HF 7352-4-RA-002 d.d. 19 november 2025'.

- **Demontage kozijn**
- **Zagen metselwerk**
- **Hakken metselwerk**
- **Leegsloop begane grond en 1e verdieping**
- **Vloer verwijderen & Maken vloersparingen**
- **Afzagen vloerstrook**
- **Demontage roldeur**
- **Demontage houten delen**
- **Verwijderen gaskast**
- **Demontage trap**
- **Boren sparing**

De sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden gedurende circa 14 weken, waarbinnen circa 1,5 week als uitloop dient. Alle werkzaamheden zullen plaatsvinden op werkdagen tussen 08:30 en 17:00 uur. Er zullen geen werkzaamheden worden verricht in het weekend.

Aan dit maatwerkvoorschrift zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. De ontheffing heeft uitsluitend betrekking op de in dit besluit ('PEUTZ rapport - HF 7352-4-RA-002 d.d. 19 november 2025) beschreven werkzaamheden, binnen de genoemde periode en tijden. Dit PEUTZ rapport ziet uitsluitend op de werkzaamheden van fase 4;
2. De maximale geluidsbelasting op gevels bedraagt ≤ 80 dB(A). Door de getroffen maatregelen wordt dit conform het PEUTZ rapport en het advies van de Omgevingsdienst geborgd;
3. Bij (dreigende) overschrijding van de maximale geluidsbelasting worden de werkzaamheden onmiddellijk stilgelegd en worden maatregelen getroffen om aan de norm te voldoen;
4. Er wordt gebruikgemaakt van de meest stille technieken en werkwijzen die redelijkerwijs beschikbaar zijn;
5. Omwonenden en overige belanghebbenden worden vooraf schriftelijk per brief en via de BouwApp geïnformeerd over de aard, plaats, data en tijden van de werkzaamheden; in deze brief wordt een mobiel telefoonnummer vermeld van een aanspreekbare uitvoerder ter plaatse die tijdens de werkzaamheden daadwerkelijk bereikbaar is;
6. Tijdens de uitvoering is de uitvoerder en of veiligheidscoördinator aanspreekbaar voor omwonenden en handelt eventuele klachten en meldingen adequaat af;
7. Het besluit maatwerkvoorschrift (de ontheffing) is op de werklocatie aanwezig en wordt op eerste verzoek ter inzage gegeven aan politie en/of toezichthoudende ambtenaren;
8. Eventuele uitloop of wijziging van planning of werktijden wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente (team Handhaving/bevoegd contactpunt);
9. Er geldt op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving een zorgplicht. De vergunninghouder/uitvoerder en of veiligheidscoördinator treft alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen ter voorkoming van letsel aan personen en om te voorkomen dat de gemeente dan wel derden schade lijden als gevolg van de werkzaamheden;
10. De veiligheidsafstanden bepaald volgens paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid worden in acht genomen. Mocht er schade ontstaan dan is Kondor Wessels Amsterdam (de opdrachtgever/aannemer/uitvoerder) hiervoor aansprakelijk;
11. Bij klachten over ernstige geluidhinder (ernstige overschrijding van de toegestane maatwerkvoorschriften) dienen de werkzaamheden door of namens Kondor Wessels Amsterdam te worden stilgelegd én kunnen de werkzaamheden door of namens de gemeente worden stilgelegd;
12. Deze ontheffing vrijwaart niet van het verkrijgen van eventuele andere, voor de uitvoering vereiste toestemmingen of vergunningen.

13. De aannemer dient tijdens de werkzaamheden geluidsmetingen uit te voeren aan de gevels. De exacte locatie van de geluidmeters dient in overleg met Omgevingsdienst Haaglanden te worden bepaald. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een 0-meting te worden uitgevoerd.
14. Op grond het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) en de Omgevingsregeling (risicomatrix) dient een veiligheidscoördinator directe omgeving te worden aangesteld. Deze gegevens zijn bij de aanvraag overlegd en de veiligheidscoördinator is verantwoordelijk voor het nemen van de maatregelen en het voldoen aan de voorwaarden van dit besluit en aan de wettelijke bepalingen. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dient de veiligheidscoördinator de werkzaamheden te staken.

Overwegingen

De gemeente Rijswijk hanteert als uitgangspunt dat werkzaamheden uitsluitend mogen plaatsvinden op werkdagen en op zaterdag tussen 8:30 uur en 17:00 uur. Daarnaast dient de geluidbelasting te blijven binnen de normen als bedoeld in artikel 7.17 en tabel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Slechts in bijzondere gevallen kan hiervan met een maatwerkvoorschrift worden afgeweken.

Er wordt verzocht om met een maatwerkvoorschrift te mogen afwijken van de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur ten aanzien van geluid, zoals bedoeld in tabel 7.17 bij artikel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bij de totstandkoming van dit besluit zijn de volgende overwegingen betrokken:

1. Geluid

Met betrekking tot geluid is een akoestisch onderzoeksrapport opgesteld door PEUTZ (HF 7352-4-RA-002 d.d. 19 november 2025). Dit onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden voor inhoudelijke beoordeling. Hieronder het advies:

Advies Omgevingsdienst Haaglanden

Beoordeling van de werkzaamheden en maatregelen

De inhoud van het geluidrapport is technisch akkoord. Uit de aanvraag blijkt dat de hoogste geluidniveaus worden veroorzaakt door het verwijderen van metselwerk en het afzagen van de vloerstrook. Bij deze werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van de best beschikbare technieken om de geluidbelasting zoveel mogelijk te beperken:

- *Het metselwerk wordt grotendeels gehakt in plaats van gezaagd;*
- *Waar toch zaagwerk nodig is, wordt een handzaag ingezet;*
- *Voor het afzagen van de vloerstrook wordt slechts gedurende een korte periode een wandzaag gebruikt; het overige zaagwerk wordt handmatig uitgevoerd.*

Afweging en advies omtrent ontheffing

Volgens het ingediende rapport is uitgegaan van een beoordeling per kalenderjaar. Hierdoor zouden de werkzaamheden formeel zonder aanvullende ontheffing kunnen plaatsvinden. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) biedt echter geen eenduidig kader voor de periode waarbinnen het maximale aantal blootstellingsdagen mag worden benut. Gezien de voorgeschiedenis in dit dossier adviseren wij, indien de werkzaamheden worden toegestaan, toch een aanvullende ontheffing te verlenen. Deze kan worden gebaseerd op het aantal dagen zoals opgenomen in tabel 4.1 op pagina 10 van het rapport, met een toelichting op het daarbij gehanteerde afwegingskader.

Locatie	Maximale dagwaarde [dB(A)]	Aantal blootstellingsdagen per grenswaarde				
		>60	>65	>70	>75	>80
Prinses Beatrixlaan	73	35	20	7	0	0
Prins Johan Friso Promenade	72	27	11	3	0	0
Generaal Spoorlaan	54	0	0	0	0	0
Hoogvliet entree	57	0	0	0	0	0

Tabel 4.1 PEUTZ rapport

Communicatie richting omgeving

Wij adviseren u om, aanvullend op de formele ontheffing, te onderzoeken of bewoners behoefte hebben aan extra afspraken. Daarnaast blijft een duidelijke en tijdige communicatie richting de omgeving belangrijk gedurende het gehele werkproces.

De gemeente Rijswijk neemt het bovenstaande advies van de Omgevingsdienst Haaglanden over en heeft Kondor Wessels verzocht nader te onderzoeken in welke mate er behoefte is bij de omwonende voor nadere afspraken en concreet in kaart te brengen welke behoefte er is en welke maatregelen getroffen zijn om tegemoet te komen aan deze behoefte.

2. Communicatie en participatie omgeving

In het kader van de aangevraagde aanvullende geluidsontheffing voor de resterende sloopwerkzaamheden (fase 4) binnen het project *De Terp/Hof van Rijswijk* zijn door Kondor Wessels Amsterdam B.V. diverse concrete maatregelen getroffen om de geluidshinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken en om de gevolgen van de werkzaamheden voor bewoners op een zorgvuldige wijze op te vangen. Hoe is omgegaan met de omgeving en welke maatregelen ter beperking van geluidshinder zijn genomen zijn op een rij gezet:

Tijdige en structurele communicatie met bewoners

Bewoners zijn ruim vóór aanvang van de werkzaamheden actief geïnformeerd en betrokken. In januari 2026 zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd voor zowel de bewoners van de stripwoningen als de bewoners van de woontoren. Tijdens deze bijeenkomsten is toelichting gegeven op de aard, duur en planning van de werkzaamheden en is ruimte geboden voor vragen en het bespreken van individuele situaties.

Daarnaast is een vaste communicatiestructuur ingericht, bestaande uit:

- een nieuwsbrief twee weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden;
- regelmatige en actuele berichtgeving via de BouwApp;
- een vaste omgevingsmanager die één dag per week fysiek op locatie aanwezig is;
- telefonische en digitale bereikbaarheid van de omgevingsmanager op werkdagen;
- een vast meld- en aanspreekpunt voor bewoners.

Extra financiële tegemoetkoming voor bewoners

Per woning is een inventarisatie uitgevoerd van de woonsituatie, vragen, zorgen en wensen van bewoners. Deze inventarisatie vormt de basis voor de te treffen maatregelen en de verdere begeleiding tijdens de werkzaamheden.

Om bewoners in staat te stellen zelf passende voorzieningen te treffen ter ondersteuning van hun wooncomfort tijdens de slooperperiode, is een financiële tegemoetkoming vastgesteld:

- huishoudens in de stripwoningen ontvangen een tegemoetkoming van € 3.000,- per huishouden;
- huishoudens in de woontoren ontvangen een tegemoetkoming van € 1.000,- per huishouden.

Het verschil in hoogte is gebaseerd op de intensiteit en duur van de werkzaamheden per locatie en op reeds eerder gemaakte afspraken met bewoners van de woontoren over eerdere en toekomstige sloopfasen.

Praktische maatregelen ter beperking van hinder

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de volgende concrete maatregelen toegepast:

- de werkzaamheden starten niet om 07.00 uur, maar om 08.30 uur;
- voorafgaand aan de start worden proefdraaimomenten met de in te zetten zaagmachines georganiseerd, zodat bewoners inzicht krijgen in de aard en het niveau van de te verwachten geluiden;
- tijdens de uitvoering wordt actief gecommuniceerd over de voortgang en eventuele wijzigingen in planning of werkzaamheden;
- na afronding van de sloopwerkzaamheden worden de buitenzijde van ramen en deuren van zowel de stripwoningen als de woontoren gereinigd

Rust- en uitwijkmogelijkheid tijdens piekbelasting

Voor bewoners die tijdens piekmomenten behoefte hebben aan een rustige verblijfsplek, wordt een rustgelegenheid beschikbaar gesteld in de woonkamer van The Beatrix. De kosten voor het gebruik van deze voorziening worden volledig gedragen door Kondor Wessels Amsterdam. Over de inzet, beschikbaarheid en praktische uitvoering worden afspraken gemaakt met de gemeente Rijswijk. Daarbij wordt rekening gehouden met de beperkte capaciteit van deze voorziening.

Omgang met kwetsbare situaties en bewoners met bijzondere omstandigheden

Tijdens de informatiebijeenkomsten en individuele gesprekken is nadrukkelijk aandacht besteed aan bewoners in kwetsbare situaties, bewoners met medische omstandigheden en bewoners met afwijkende werktijden, waaronder nachtdiensten. Deze bewoners kunnen hun situatie rechtstreeks melden bij de omgevingsmanager.

Borging binnen de projectorganisatie

De uitvoering van de maatregelen, de communicatie met bewoners en de afhandeling van vragen en meldingen zijn organisatorisch geborgd binnen de projectorganisatie van Kondor Wessels Amsterdam. De veiligheidscoördinator directe omgeving van Kondor Wessels Amsterdam fungeert als vast aanspreekpunt en coördineert de uitvoering van de afgesproken maatregelen.

3. Conclusie

De gemeente Rijswijk concludeert, op basis van de aangeleverde aanvullende informatie, dat door Kondor Wessels Amsterdam voldoende concrete en passende maatregelen zijn getroffen, om geluidhinder en de gevolgen van de sloopwerkzaamheden voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is zorgvuldig met de belangen van de omgeving omgegaan. De gemeente acht de voorgestelde maatregelen en de wijze van communicatie en begeleiding van bewoners toereikend in het kader van de aangevraagde geluidsontheffing.

Bijbehorende stukken

Aan uw aanvraag liggen de volgende stukken ten grondslag. Deze stukken maken deel uit van het besluit.

Omschrijving	Datum ontvangst
021042-TERP-RESHAPE-251117 Overeenkomst bewoners Woonhave	20-11-2025
021042-TERP-PEUTZ-251119 Rapport geluid ten gevolge van sloopwerk	20-11-2025
021042-TERP-KWA-Nieuwsbrief september 2025 update werkzaamheden	20-11-2025
021042-TERP-KWA-Nieuwsbrief oktober 2025 verwijderen damwanden	20-11-2025
021042-TERP-KWA-Nieuwsbrief november 2025 update werkzaamheden	20-11-2025
021042-TERP-KWA-Nieuwsbrief juni 2025 update werkzaamheden	20-11-2025
021042-TERP-KWA-Nieuwsbrief juli 2025 update werkzaamheden	20-11-2025
021042-TERP-KWA-251120 Sloopplan	20-11-2025
021042-TERP-KWA-251120 Planning sloopwerk fase 4	20-11-2025
021042-TERP-KWA-251120 communicatieplan	20-11-2025
021042-TERP-KWA-251120 Brief aanvraag geluidsontheffing	20-11-2025
021042-RESHAPE-OVK-250708 overeenkomst bewoners Woontoren	29-01-2026
021042-RESHAPE-EMAIL-260126 Reeds betaalde vergoeding Woontoren	29-01-2026
021042-KWA-PRESENTIELIJST-260113 Presentielijst Woontoren	29-01-2026
021042-KWA-PRESENTATIE-260120 Bewoners Woontoren	29-01-2026
021042-KWA-PRESENTATIE-260113 Bewoners Stripwoningen	29-01-2026
021042-KWA-PLANNING-260113 planning laatste sloopfase	29-01-2026
021042-KWA-OVERZICHT-000000 Informatie bewoners	29-01-2026
021042-KWA-GESPREKKEN-260120 Bewoners Woontoren	29-01-2026
021042-KWA-BRIEF-260129 aanvullende gegevens tbv geluidsontheffing	29-01-2026
021042-KWA-BRIEF-260128 afspraken brief bewoners Woontoren	29-01-2026
021042-KWA-BRIEF-260128 afspraken brief bewoners Stripwoningen	29-01-2026
021042-KWA-BRIEF-260109 herinneringsbrief bewoners Woontoren	29-01-2026
021042-KWA-BRIEF-260109 herinneringsbrief bewoners Stripwoningen	29-01-2026
021042-KWA-BRIEF-260106 uitnodigingsbrief bewoners Stripwoningen	29-01-2026
021042-KWA-BRIEF-260106 uitnodigingsbrief bewoners Woontoren	29-01-2026

Leges

Aan de behandeling van uw omgevingsvergunning zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening gemeente Rijswijk 2026.

Conform artikel 2.46 van [legesverordening gemeente Rijswijk 2025](#) bedraagt het tarief € 117,80.

U ontvangt binnenkort van de gemeente Rijswijk een legesfactuur om deze kosten te kunnen betalen.

Bezwaar tegen leges

Mocht u het niet eens zijn met de opgelegde leges, kunt u daartegen bezwaar maken. Hoe u bezwaar maakt tegen de opgelegde leges, staat vermeld in de legesfactuur. Dit moet in ieder geval binnen zes weken na verzenddatum van de legesfactuur gebeuren.

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking daags na afloop van de bezwaartermijn, mits binnen die termijn geen bezwaarschrift is ingediend en het besluit daarmee onherroepelijk is geworden.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij op [Openbare publicatie](#).

Daarnaast zal de Gemeente Rijswijk de direct betrokkenen, te weten de bewoners van de stripwoningen en de torenwoningen, actief en schriftelijk informeren over het verlenen van deze ontheffing

Bezwaar tegen dit besluit

Indien u het niet eens bent met dit besluit, kunt u bezwaar maken. Voor de volledige bezwaarclausule verwijs ik u naar bijlage 1.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage 1: Bezwaarclausule

Niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen zes weken een bezwaarschrift indienen bij:
Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk,
Postbus 5305,
2280 HH Rijswijk

Dit kan ook digitaal. Het digitale formulier "Bezwaar gemeentelijk besluit" vindt u op onze website <https://www.rijswijk.nl/inwoners/producten/bezwaarschrift-indienen>. U heeft hier wel een elektronische handtekening (DigiD) voor nodig.

U moet het bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden ontvangen. In het bezwaarschrift moet staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift geschreven hebt;
- een omschrijving van het besluit waar uw bezwaar zich tegen richt;
- de gronden waarop uw bezwaar berust;
- uw handtekening.

Het is wenselijk een kopie van het besluit mee te zenden.

Voorlopige voorziening

Het besluit waartegen u bezwaar maakt treedt al in werking tijdens de bezwaarschriftprocedure. Om de inwerkingtreding op te schorten kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht. Daaraan zijn kosten verbonden. Nadere informatie over de voorwaarden kunt u lezen op www.rechtspraak.nl/organisatie-en-contact/rechtsgebieden/bestuursrecht