GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Rijswijk

Nr. 493067
23 oktober
2026

# Wijziging Omgevingsplan gemeente Rijswijk - onderdeel ‘Kabels en leidingen alsmede bouwregels voor nog te ontwikkelen gebieden’

Het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk maakt bekend dat de Wijziging Omgevingsplan gemeente Rijswijk - onderdeel ‘Kabels en leidingen alsmede bouwregels voor nog te ontwikkelen gebieden’ op **13 oktober 2026** is vastgesteld.

## Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Rijswijk wordt gewijzigd zoals is aangegeven in 'bijlage A'.

## Artikel II

[Gereserveerd]

## Artikel III

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop **zes weken** zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

Aldus besloten in de vergadering van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rijswijk

*13 oktober 2026*

*Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.*

## Bijlage A Omgevingsplan gemeente Rijswijk

A

Artikel 4.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 4.1 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

2. De regels over bouwwerken gelden uitsluitend in het werkingsgebied bouwregels omgevingsplan.

3. Buiten het werkingsgebied bouwregels omgevingsplan gelden de bouwregels uit het tijdelijk deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de wet en voor het bouwen een vergunningplicht op grond van artikel 22.26.

B

Artikel 5.188 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 5.188 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over:
   ~~a. het graven in openbaar gebied in beheer bij de gemeente;~~
   ~~b. het opbreken van de verharding in openbaar gebied in beheer bij de gemeente;~~
   ~~c. het aanleggen, in stand houden en verwijderen van een kabel of leiding in openbaar gebied in beheer bij de gemeente;~~
   ~~d~~ a. het aanleggen van een weg of het veranderen van een weg in beheer bij de gemeente; en
   ~~e~~ b. het aanleggen van een uitrit naar een openbare weg in beheer bij de gemeente en het veranderen van een bestaande uitrit.

2. Deze paragraaf gaat niet over het aanleggen, in stand houden en verwijderen van een kabel als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet.

C

Artikel 5.189 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 5.189 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van het veilige en doelmatige gebruik van het openbaar gebied;~~-~~
b. het beperken van hinder;~~–~~
~~c. de doelmatige verdeling van de ondergrondse ruimte;~~
~~d~~ c. het bevorderen van de verkeersveiligheid;~~-~~
~~e~~ d. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid; en~~-~~
~~f~~ e. het beschermen van het openbaar groen.~~-~~

D

Artikel 22.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

~~Vervallen~~
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

E

Artikel 22.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen**

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

2. ~~Vervallen~~
In aanvulling op het eerste lid wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel bedoeld in artikel 4.19 van de wet.

F

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Bijlage II Overzicht Informatieobjecten**

| | |
|---|---|
| *Aanmeren pleziervaartuigen Havenkwartier* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_f03432ce41864192836e1d34bbe31aee/nld@2026-06-11;1 |
| *archeologie pzh* | /join/id/regdata/gm0603/2025/giod416ed48-7e0c-4b3c-a659-0387f87bef44/nld@2025-12-30;28 |
| *archeologische verwachtingswaarde geen vrijstelling* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gioa8c5feac-d988-4060-99c3-f7630ed7e3e1/nld@2025-12-30;15 |
| *archeologische verwachtingswaarde vrijstelling 50 cm* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio3c572d10-3ab5-4c31-b3df-a0ab94aa2f43/nld@2025-12-30;13 |
| *archeologische verwachtingswaarde vrijstelling 50 cm 100 m2* | /join/id/regdata/gm0603/2025/giof849fa44-1391-473d-bdba-a2f3e4d89a80/nld@2025-12-30;14 |
| *archeologische verwachtingswaarde vrijstelling 100 m2* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio35ac8f87-c15a-4cdc-9984-ae93a047cbd4/nld@2025-12-30;12 |
| *Autovrije kade - HK2* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_c76e3fae813d4392bad66166ab962482/nld@2026-06-11;1 |
| *bebouwingscontour houtkap* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio2e6a9df8-876c-4a50-b66f-e47669bfd05d/nld@2025-12-30;5 |
| *beperkingengebied leidingen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/giobf59a033-09e5-4e31-8196-01e6299ca1f6/nld@2025-12-30;2 |
| *beperkingengebied regionale waterkeringen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gioad6eb338-a5cd-4f7e-a30b-a4a42f2af6ff/nld@2025-12-30;7 |
| *bergingsgebied* | /join/id/regdata/gm0603/2025/giof1c1153b-27c3-439a-a930-a5fc37a6a0b9/nld@2025-12-30;33 |
| *beschermingszone lokale spoorweg* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio1630407f-af9a-4b1d-87ac-973616bbec82/nld@2025-12-30;10 |
| *Bijlage 1 Upgrading sp6* | /join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_1_upgrading_sp6/nld@2026-06-11;1 |
| *Bijlage 2 Gebiedsparkeernormen havenkwartier* | /join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_2_gebiedsparkeernormen_havenkwartier/nld@2026-06-11;1 |
| *Bijlage 3 Inspiratie en toetsingsdocument natuurinclusief* | /join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_3_inspiratie_en_toetsingsdocument_natuurinclusief/nld@2026-06-11;1 |
| *Bijlage 4 Quickscan ecologie* | /join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_4_quickscan_ecologie/nld@2026-06-11;1 |
| *Bijlage 5 Convenant klimaatadaptief bouwen* | /join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_5_Convenant_klimaatadaptief_bouwen/nld@2026-06-11;1 |
| *Bijlage 6 Afvalinzameling* | /join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_6_afvalinzameling/nld@2026-06-11;1 |
| *bodemfunctieklasse industrie* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio4367eb1a-cc1c-45c7-b23c-c7c351046790/nld@2025-12-30;32 |
| *bodemfunctieklasse landbouw natuur* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio43534934-1435-4a1a-9bff-4817256fdbfd/nld@2025-12-30;30 |
| *bodemfunctieklasse wonen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio4666492f-9fc2-46ef-a71c-e498bc36e35e/nld@2025-12-30;31 |
| *bogaard stadscentrum* | /join/id/regdata/gm0603/2025/giob01a083a-1dfe-49c3-9ec4-117855a60b47/nld@2025-12-30;29 |

| | |
|---|---|
| *Bouwhoogte bestaand hoofdgebouw* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_405bf721f03146819452a72b21569548/nld@2026-06-11;1 |
| *Bouwvelden - HK2* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_64a19b62130c47e0ab140bd284203b93/nld@2026-06-11;1 |
| *Brug - HK2* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_eea34ea25f324dffb23a392a4f7a0cb8/nld@2026-06-11;1 |
| *Buiten het werkingsgebied bouwregels omgevingsplan* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_b4591fe361be4ca2a0880117e0c9d64e/nld@2026-10-23;1 |
| *buitenste beschermingszone lokale spoorweg* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio05897a54-10ea-4fc1-a259-4d21133c9757/nld@2025-12-30;11 |
| *de naald* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio93891527-4e63-4a20-b5d7-b9af2d685aba/nld@2025-12-30;17 |
| *gebiedsontsluitingswegen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio83904b74-b3c4-4db9-8268-9215eb666378/nld@2025-12-30;21 |
| *gemeentelijk monument* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio90689f91-c2b8-4c0a-9a49-137534794f3f/nld@2025-12-30;25 |
| *gevelterrassen toegestaan* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio467a1dc8-83b7-4762-ba4f-bfd09fa4c7c8/nld@2025-12-30;24 |
| *Havenkwartier* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_8691e25210754a44bbc6aa985e32b565/nld@2026-06-11;1 |
| *Havenkwartier fase 2* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_3ad7ecc868e04f9e83c0ab1cafeda9ba/nld@2026-06-11;1 |
| *interferentiegebieden bogaard stadscentrum en plaspoelpolder* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gioca37299a-6778-43b5-b30a-1691ab2c9a6d/nld@2025-12-30;16 |
| *kantoor- en bedrijventerreinen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gioa16fdb7e-1f52-4746-a315-77a44386fce5/nld@2025-12-30;22 |
| *kernzone lokale spoorweg* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gioc462527c-0759-482d-aad2-a3885fbe97d5/nld@2025-12-30;8 |
| *kernzone nood-, onderhouds- en gebruikerstoegangen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gioff1104e4-b2b7-43ca-a69b-d91c6152839d/nld@2025-12-30;9 |
| *Kwadrant Noord-Oost* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_a4eceb05af5643b193d047288c56bea3/nld@2026-06-11;1 |
| *Kwadrant Noord-West* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_0bf6b548b6a04994ae1a21f7f56a455a/nld@2026-06-11;1 |
| *Kwadrant Zuid-Oost* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_3c8b71fb818842559f76fc17c277ddd0/nld@2026-06-11;1 |
| *Kwadrant Zuid-West* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_ed38d7c2fe55485db669c3b319395fab/nld@2026-06-11;1 |
| *Kwadranten gezamenlijk* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_ecaa44a0f5f244cdbb3199bf035584b0/nld@2026-06-11;1 |
| *landgoedbiotoop* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio5662756e-933a-4126-8837-903bdd2fc8e4/nld@2025-12-30;6 |

| | |
|---|---|
| *molenbiotoop* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gioc5cf6df2-455b-453d-8251-1b1d047374af/nld@2025-12-30;4 |
| *natuurnetwerk nederland bestaand en nieuw* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio137fec86-6013-434c-902f-01e19b7f15f8/nld@2025-12-30;27 |
| *natuurnetwerk nederland ecoverbindingen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio2e2d0619-d2de-4720-8418-e0077f0e3bcd/nld@2025-12-30;26 |
| *Parkeergarage uitgesloten* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_4beecf831b9347b2bc477007846dff34/nld@2026-06-11;1 |
| *parken* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio9bef26e3-98bc-4dbc-97ea-2ecbb8836470/nld@2025-12-30;19 |
| *sportterreinen* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio5d3be9c6-843a-40e2-8b9a-2aae80be3788/nld@2025-12-30;20 |
| *Stedenbouwkundig accent - HK2* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_f5212d8625944bb2865fa34c198a70ba/nld@2026-06-11;1 |
| *Transformatiegebied werk-woongebied* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_19c1c2d3938245c491573bb4e5f86be7/nld@2026-06-11;1 |
| *Verkeer - HK2* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_a336b3dda98c4deca69f278a9e8e5c2a/nld@2026-06-11;1 |
| *Water Havenkwartier* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_980fcd3bc12e44f587d815333fb2904f/nld@2026-06-11;1 |
| *Werkingsgebied bouwregels omgevingsplan* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_88d203bfd7de456c94f6cac9cdfc3a53/nld@2026-10-23;1 |
| *winkelgebieden* | /join/id/regdata/gm0603/2025/gio9e69f07c-eb1e-41b0-b702-c2519b8bda3a/nld@2025-12-30;23 |
| *Wonen aan de straat* | /join/id/regdata/gm0603/2026/locatiegroep_aab76613ef8440ecb07baa468325e227/nld@2026-06-11;1 |
| *woongebieden* | /join/id/regdata/gm0603/2025/giofddb76dc-f886-4b35-9bc6-1ba4ed756167/nld@2025-12-30;18 |

## Motivering

### I

**Toelichting op de wijziging van het omgevingsplan onderdeel regels voor werkzaamheden in verband met de aanleg, instandhouding of verwijdering van kabels en leidingen**

*1. Aanleiding en herstel kennelijke fout*

Onder de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur (AVOI) gold een vergunningplicht voor de aanleg, de instandhouding en het verwijderen van kabels en leidingen. Bij het opstellen van de Basisregeling is de expliciete bepaling omtrent deze vergunningplicht per abuis niet opgenomen. Dat de instandhouding van deze vergunningplicht wel de opzet was, volgt uit de inhoud van overige regels, waaronder de aanvraagvereisten en de beoordelingsregels.

Er is dus sprake van een kennelijke fout. Op grond van artikel 1 onder 6 van het Delegatie- en mandaatbesluit is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen ten behoeve van het herstel van kennelijke fouten.

Met deze wijziging wordt het werkingsgebied (het gebied waar de regels gelden) tijdelijk verkleind.

*2. Samenhang met landelijke digitale infrastructuur (DSO)*

Onder de Omgevingswet geldt voor telecommunicatiekabels een afwijkend juridisch regime ten opzichte van overige kabels en leidingen. Deze differentiatie zorgt er momenteel voor dat aanvragen niet via het DSO worden ingediend, maar via een landelijke applicatie die speciaal voor het afhandelen van aanvragen voor kabels en leidingen is ingericht (MOOR).

Binnen deze externe applicatie is het technisch niet mogelijk om de indieningspoort selectief te sluiten voor reguliere kabels en leidingen, terwijl deze geopend blijft voor telecommunicatiekabels. Dit betreft een landelijke software-uitdaging. Naar verwachting zal de realisatie van een stabiele, landelijke koppeling met het DSO nog ten minste één jaar in beslag nemen. Pas na de oplossing van dit softwareprobleem kan het omgevingsplan hier definitief goed op worden ingericht.

*3. Motivatie voor de gekozen tussenoplossing*

Om de reeds geldende en het deel wel correct functionerende regels te behouden, is gekozen voor een pragmatische tussenoplossing. Met dit wijzigingsbesluit wordt het geografische werkingsgebied van de betreffende regels tijdelijk beperkt tot het gebied onder 'De Naald'.

Deze tijdelijke inperking van het werkingsgebied biedt de noodzakelijke ruimte om de regels kwalitatief te optimaliseren. Zodra de softwaresystemen landelijk accuraat met elkaar communiceren, zullen de regels worden verbeterd en kan het werkingsgebied weer worden uitgebreid naar het gehele grondgebied van de gemeente Rijswijk. Dit maakt vervolgens een deels geautomatiseerde afhandeling van aanvragen mogelijk. Gedurende deze transitieperiode blijft de continuïteit van de vergunningverlening geborgd, aangezien de AVOI onverkort van kracht blijft.

**Toelichting op de wijziging van het omgevingsplan onderdeel bouwregels in nog te ontwikkelen gebieden**

*1. Aanleiding en probleemstelling*

In de basisregeling van het omgevingsplan is aangesloten bij de landelijke 'bruidsschatregels' voor vergunningvrij bouwen en voorts is voor het oprichten van nieuwe gebouwen gekozen voor beoordelingsregels gericht op het realiseren van ruimtelijke kwaliteit zonder de bouwmogelijkheden objectief te begrenzen met bouwvlakken, bouwgrenzen of bebouwingspercentages. De generieke regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde functioneren goed in gebieden met bestaande bebouwing, waar de hoofdvolumes en perceelsgrenzen al vaststaan.

In nog te ontwikkelen gebieden waar voor lopende ontwikkelingen specifieke regels in bestemmingsplannen zijn opgenomen, leiden deze regels echter tot ongewenste effecten. De generieke regels voor bouwwerken in de basisregeling overrulen momenteel de specifieke, kwalitatieve regels uit recent onherroepelijk geworden bestemmingsplannen. Hierdoor is de rechtszekerheid en de beoogde ruimtelijke kwaliteit - die vaak na jarenlange procedures zorgvuldig tot stand is gebracht - op diverse locaties onbedoeld weggevallen.

## 2. Doel van de wijziging

Het doel van deze wijziging is het herstellen van de rechtszekerheid en het waarborgen van de specifieke regels voor ruimtelijke kwaliteit in de ontwikkelgebieden. Door deze herstelactie treden de specifieke bouwregels uit de recente bestemmingsplannen weer in werking, zodat er gebouwd kan worden conform de oorspronkelijke uitgangspunten van die plannen.

Deze bestemmingsplannen zijn reeds door de raad vastgesteld waardoor sprake is van een beleidsneutrale wijziging van het omgevingsplan. Op grond van artikel 1 onder 1 van het Delegatie- en mandaatbesluit is het college van burgemeester en wethouders bevoegd voor deze wijziging van het omgevingsplan. Er is immers sprake van het verwerken van kaderstellend beleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad.

## 3. Voorgestelde maatregel (de oplossing)

De aanpassing bestaat uit het verkleinen van het geografische werkingsgebied van de generieke bouwregels uit de basisregeling.

- **Bestaande gebieden**: De generieke bouwregels (de voormalige bruidsschatregels) blijven hier onveranderd van kracht.
- **Nog te ontwikkelen gebieden**: Deze locaties worden uitgesloten van de generieke bouwregels. Hierdoor herleven direct de specifieke regels en randvoorwaarden uit de recent onherroepelijk geworden bestemmingsplannen.

Het betreft regels in de volgende bestemmingsplannen: BP Godfried Bomansstraat, BP Pasgeld West, BP Sion-Parck, BP Sportpark Elsenburg, BP Harbourpark, BP Urban Parks, BP Campus at the Park (Kesslerpark), Pasgeld Oost, BP Te Werve Oost en BP De Havenmeester.

## 4. Ruimtelijke en juridische motivering

Ontwikkellocaties vragen om specifieke sturing om een goede fysieke leefomgeving te garanderen. Zonder deze wijziging ontbreken regels en ontstaan er ongewenste bouwmogelijkheden die de ruimtelijke kwaliteit kunnen aantasten. Denk hierbij aan:

- Het bouwen van ongewenste bijgebouwen bij appartementencomplexen;
- Het niet kunnen handhaven van dove gevels langs geluidsbronnen, wat ten koste gaat van een aangenaam woonklimaat;
- Het mislopen van noodzakelijke afwijkingen in bouwhoogten (zoals dakterrasscheidingen) of specifieke veiligheidsmaatregelen (zoals vluchtroutes en uitschakelbare ventilatie).

Door het werkingsgebied aan te passen, wordt de grip op de kwaliteit hersteld.

## 5. Doorkijk naar de toekomst

Deze wijziging is een tijdelijke herstelmaatregel voor de overgangsfase tot 2032. Conform de wettelijke vereisten van de Omgevingswet zullen de specifieke bouwregels uit deze bestemmingsplannen uiterlijk voor 1 januari 2032 definitief moeten worden geïntegreerd in het nieuwe deel van het omgevingsplan.