



Toelichting behorende bij voorstel aan B & W (corsanr.25037465)

Redacteur: K. Stribos /
(Team)manager: A. Stam
Team: Ruimte

Datum: 6-05-2025
Corsanr.: 25.037482

Onderwerp

Toelichting en motivering ontwerpwijziging omgevingsplan gemeente Rijswijk basisregeling

Inleiding

Als gevolg van de Omgevingswet is Rijswijk voornemens met het wijzigen van het omgevingsplan een eerste stap te zetten op weg naar een samenhangend omgevingsplan dat wettelijk voldoet. Deze eerste wijziging van het omgevingsplan betreft een basisregeling die een inhoudsopgave bevat en een groot aantal regels die nu gelden, direct gaat vervangen.

Daarnaast bevat de basisregeling regels ter vervanging van gebiedsgerichte regels in bestemmings-/uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en de bruidsschat in het omgevingsplan. Dit zijn regels die bijvoorbeeld aangeven welke activiteit op een locatie is toegestaan of verboden en bijvoorbeeld hoeveel geluid op deze locatie wordt toegestaan. Het is de bedoeling dat deze regels bij volgende omgevingsplanwijzigingen (in de periode vanaf het najaar 2025 tot uiterlijk 2032), gebiedsgericht de regels in het omgevingsplan gaan vervangen. Hierbij wordt dan ook het gebiedsgerichte beleid in onder andere de Omgevingsvisie Rijswijk betrokken.

Participatie

In de periode van 31 januari tot en met 27 februari 2025 heeft er participatie plaatsgevonden over de voorstellen om het Omgevingsplan gemeente Rijswijk te wijzigen met de basisregeling. Het doel van de participatie was om te informeren over de aanpak om tot een samenhangend plan te komen en wat in de voorstellen voor deze eerste planwijziging staat. Het doel was ook om inbreng op te halen om de voorstellen voor het aanpassen van de regels te verbeteren.

Er is op verschillende wijzen de mogelijkheid geboden aan bewoners, bedrijven, belangstellenden en overheidsinstanties om fysiek en digitaal informatie in te winnen en inbreng te leveren. Hiervoor is onder andere het platform Samen.Rijswijk.nl ingezet. De vier georganiseerde bijeenkomsten zijn goed bezocht, met uitzondering van de bijeenkomst voor bewoners. 90% van de betrokken overheidsinstanties zijn bereikt, met name met de ondernemers van Oud Rijswijk heeft een gesprek plaatsgevonden en ook de bijeenkomst voor projectontwikkelaars en woningcorporaties is goed bezocht. Van de mogelijkheid om digitaal via het platform te reageren is nauwelijks gebruik gemaakt. Overheidsinstanties hebben vooral schriftelijk gereageerd. Er zijn reacties ontvangen van Stedin, Prorail, Omgevingsdienst Haaglanden, MRDH/HTM, GGD, het Hoogheemraadschap Delfland, de Provincie Zuid-Holland, Tennet en Veiligheidsregio Haaglanden.

In de bijgaande Nota van Inspraak en Overleg zijn de reacties opgetekend en wordt ingegaan op de wijze waarop wordt voorgesteld hiermee om te gaan. Hieronder is met een → aangegeven hoe dit in deze ontwerpwijziging is verwerkt.

Op 4 maart jongstleden is de raad geïnformeerd over de basisregeling en is ingegaan op welke reacties en suggesties tijdens participatie naar voren zijn gebracht. Partijen noemen

Vervolgproces

Het bekendmaken door het college van de ter visie legging van deze ontwerpwijziging is de volgende procedurele stap die gezet wordt op weg naar vaststelling. In de bekendmaking in de bijlage is bewust geen datum opgenomen voor de ter visie legging periode. Om te borgen dat conform de wettelijke eis, de ontwerpwijziging ook daadwerkelijk 6 weken ter visie ligt, wordt na het collegebesluit eerst de ontwerpwijziging gepubliceerd in het DSO. Zodra dat is gelukt, wordt de bekendmaking gepubliceerd in het DSO en tegelijkertijd aangeboden om te publiceren in het gemeenteblad. In deze publicatie komt de periode van ter visie legging te staan.

Er wordt naar gestreefd om de raad in oktober/november 2025 een raadsvoorstel ter vaststelling voor te leggen. Omdat er uitgebreid is ingezet op participatie voorafgaand aan de ontwerpwijziging is het voorstel geen nieuwe bijeenkomsten over de ontwerpwijziging te organiseren tijdens de periode van terinzagelegging.

Verschil tussen deze ontwerpwijziging en de basisregeling in de participatie

Werkingsgebieden

Naast de aanpassingen die worden voorgesteld op basis van de inbreng uit de participatie is deze ontwerpwijziging voorzien van werkingsgebieden. De meeste regels in de basisregeling hebben het grondgebied van de hele gemeente Rijswijk als werkingsgebied. Maar er zijn regels die een beperkter werkingsgebied hebben. Hiervoor worden geometrieën aan de regels



Toelichting behorende bij voorstel aan B & W (vervolg)

gekoppeld. Zo zijn bijvoorbeeld de werkingsgebieden Bogaard stadscentrum en de Plaspoelpolder, ontleend aan het Bodemenergieplan, gekoppeld aan de regels die stellen dat in deze gebieden een vergunning nodig is voor het aanleggen van een gesloten bodemenergiesysteem. Het opnemen van werkingsgebieden zorgt er ook voor dat in het omgevingsloket de regel dat een vergunning is vereist voor gesloten bodemenergiesystemen ook verschijnt als een adres buiten de Plaspoelpolder en Bogaard stadscentrum wordt ingevoerd. De werkingsgebieden zijn zichtbaar in de pre-omgeving van het DSO zodra het ontwerp is gepubliceerd.

Ten aanzien van de geometrieën voor monumenten en archeologie wordt het volgende voorgesteld:

- het perceel waarop het gemeentelijk monument staat, wordt als geometrie opgenomen. Dit in analogie op de werkwijze voor Rijksmonumenten. In sommige gevallen is het echter niet wenselijk om het perceel als werkingsgebied aan te wijzen omdat het gebied om het monument heen waar dan een vergunning nodig is voor werkzaamheden disproportioneel is tot het doel van die regels. In die gevallen wordt voorgesteld om een straal van een gebied van 5 meter om het gemeentelijke monument aan te houden;
 - de archeologische verwachtingskaarten uit het in 2024 vastgestelde Erfgoedbeleid zijn als geometrieën gekoppeld. Het gevolg hiervan is dat er als de basisregeling is vastgesteld, er strengere regels voor graven in archeologische gebieden met een verwachtingswaarde gelden omdat meer gebieden een hoge of middelhoge verwachtingswaarde hebben gekregen en er dus minder diep zonder vergunning mag worden gegraven.
- Naar aanleiding van de inbreng van Stedin wordt voorgesteld om voor graven op plekken waar de grond al geroerd is een uitzondering op de vergunningplicht te maken voor activiteiten die “het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn”.
- Naar aanleiding van de inbreng van de MRDH zijn de beperkingengebieden voor de tram en de bijbehorende regels aan de ontwerpwijziging toegevoegd. Deze beschermingszones waar een vergunning nodig is, zullen indien de planwijziging wordt vastgesteld, aanzienlijk breder geworden. Dit om ongewenste situaties met bijvoorbeeld hoogwerkers ten behoeve van bouwwerkzaamheden op de weg naast het spoor te voorkomen. Voor deze activiteiten zal, als gevolg van het breder worden van deze zones, vaker een vergunning nodig zijn. Daar staat tegenover dat voor allerlei vaak voorkomende activiteiten, bijvoorbeeld voor het onderhouden van de groenvoorziening, niet langer een vergunning nodig is, maar met een melding kan worden volstaan. De Rijksregels geven aan dat beperkingengebieden voor het lokaal spoor voor eind 2026 in het omgevingsplan moeten zijn opgenomen. De MRDH is bevoegd gezag voor deze regels in het omgevingsplan.

Algemene toelichting

Ook is een algemene toelichting die de systematiek van de basisregeling beschrijft aan de basisregeling toegevoegd. Deze is te vinden in de bijgevoegde pdf van de regeling en in te zien met de viewer.

→ In deze algemene toelichting wordt onder andere ingegaan op de wijze waarop met het waterbelang is omgegaan en met luchtkwaliteit, zoals het Hoogheemraadschap en de GGD hebben verzocht en de regels van het Rijk voorschrijven.

Raadsuitgangspunten basisregeling

De raad heeft voor de basisregeling een aantal uitgangspunten vastgesteld op 12 december 2023.

Uitgangspunt zoveel mogelijk regels direct vervangen

De raad heeft in haar besluit aangegeven zoveel mogelijk regels uit het omgevingsplan van rechtswege met deze planwijziging te willen vervangen en in de nieuwe inhoudsopgave te plaatsen. Deze basisregeling vervangt regels uit:

- de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022
- het Paraplubestemmingsplan en Beheerverordening parkeren
- het Paraplubestemmingsplan en Beheerverordening wonen
- bouwregels uit bestemmingsplannen en beheersverordeningen
- de bruidsschat, 600 voormalige Rijksregels over bouwen en milieu

Ook heeft de raad aangegeven zoveel mogelijk regels die volgens de Omgevingswet in het omgevingsplan moeten of kunnen, op te nemen in het omgevingsplan.

Daarom bevat deze basisregeling ook regels ter vervanging van regels uit:

- de Verordening Fysieke Leefomgeving
- de Beleidsregel ontheffingen voor beoordeling van aanvragen en voor het gebruik van ontheffingen o.b.v. artikel 5.1.7 van de Verordening Fysieke Leefomgeving
- de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)



Toelichting behorende bij voorstel aan B & W (vervolg)

- het Aanwijzingsbesluit grote voertuigen
- de Aansluitverordening gemeente Rijswijk
- het Uitvoeringsvoorschrift ligplaats vaartuigen
- de Erfgoedverordening Rijswijk 2024
- de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Rijswijk
- de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijswijk
- de Nadere regels kabels en leidingen Rijswijk
- de Verordening straatnaamgeving en huisnummering

Uitgangspunt type regels

Conform de uitgangspunten die de raad heeft vastgesteld is in de basisregeling voor het omgevingsplan: opgenomen/overgenomen uit de bruidsschat:

- een specifieke zorgplicht voor milieu. Deze is uitgebreid en gaat gelden voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving, ook als deze activiteiten in het omgevingsplan niet zijn benoemd en van regels voorzien. Hiermee wijst het omgevingsplan de initiatiefnemer erop dat voor iedere activiteit die in de fysieke leefomgeving wordt ondernomen, de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Hij/zij zal deze gevolgen moeten beperken of de activiteit nalaten. Op deze wijze is er in het omgevingsplan een vangnet om ook in de toekomst op te kunnen treden tegen nadelige effecten van activiteiten die nu nog onbekend zijn.
- maatwerk mogelijkheden om met een beschikking – ook op verzoek van de initiatiefnemer- onder voorwaarden van de regels in omgevingsplan af te wijken. Deze mogelijkheden zijn ook overgenomen uit de bruidsschat.
- de mogelijkheid voor het nemen van een gelijkwaardige maatregel na toestemming van de gemeente. De Omgevingswet biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om een andere maatregel te treffen om het doel van de voorgeschreven regel in het omgevingsplan te bereiken, als de gemeente hier toestemming voor heeft verleend. Deze mogelijkheden die de Omgevingswet biedt worden in de basisregeling van het omgevingsplan niet ingeperkt.

Uitgangspunt gebiedstypen

In haar besluit over de uitgangspunten heeft de raad besloten om de volgende gebiedstypen in de basisregeling van het omgevingsplan op te nemen:

- Centrumgebied Oud Rijswijk
- Centrumgebied Bogaard stadscentrum
- Woongebied
- Werkgebied
- Werk/woongebied
- Stadsparkzone
- Landgoederenzone

Als gevolg van een nadere analyse van de gebiedstypen in relatie tot de deelgebieden in de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie, zijn :

- de gebiedstypen Centrumgebied Oud Rijswijk en Bogaard stadscentrum samengevoegd tot het gebiedstype Centrumgebied;
- de gebiedstypen Stadsparkzone en Landgoederenzone samengevoegd tot het gebiedstype Groengebied.
- Werkgebied en Woon-werkgebied vooralsnog in de basisregeling 2 aparte Gebiedstypen.

Deze gebiedstypen zijn vooral relevant voor de gebiedsgerichte uitrol. Dan wordt namelijk precies bepaald welke activiteiten worden toegestaan in deze gebieden en bijvoorbeeld hoeveel geluid is toegestaan in elk van deze gebieden. Vooruitlopend hierop is in de regeling wel al op hoofdlijnen een aanzet gegeven, maar omdat deze regels alleen nog aan de locatie van 1 cm² onder De Naald in Rijswijk worden gekoppeld, hebben deze regels nog geen betekenis als deze wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld. Op basis van de Omgevingsvisie Rijswijk is de inschatting dat het type activiteiten dat op basis van de Omgevingsvisie in Centrumgebied Oud Rijswijk en Bogaard stadscentrum wordt toegestaan, niet verschilt. Hetzelfde geldt voor de activiteiten in de Stadsparkzone en de Landgoederenzone. De inschatting is echter dat ten opzichte van het



gebiedstype werkgebied, in het gebiedstype werk-woongebied de activiteit wonen wordt toegestaan. Daarom wordt in de ontwerpwijziging van het omgevingsplan voor de basisregeling, voorgesteld geen onderscheid in gebiedstypen te maken tussen Oud Rijswijk en Bogaard stadscentrum of tussen Landgoederenzone en Stadsparkzone en wel onderscheid te maken in de gebiedstypen werkgebied en werk-woongebied. De gebiedskenmerken en de karakteristieken van de verschillende wijken en buurten die onderdeel zijn van de deelgebieden, vormen de onderbouwing om soms in de regels onderscheid te maken tussen Bogaard stadscentrum en Oud Rijswijk in bijvoorbeeld hoeveel horeca-activiteiten zijn toegestaan en waar terrassen mogelijk zijn.

Uitgangspunt beleidsarm en zoveel mogelijk concrete regels voor kleinschalige bouwactiviteiten

Tenslotte heeft de raad besloten tot een beleidsarme basisregeling waarin beleidsactualisaties zijn verwerkt én om zoveel mogelijk voor kleinschalige bouwactiviteiten geen vergunning meer te verlangen, maar concrete regels over locatie en omvang direct op te nemen in het omgevingsplan. Hieronder wordt hierop nader ingegaan.

Wat is nieuw en wat zijn juridische consequenties?

Zoals in het raadsbesluit van 12 december 2023 is vastgelegd, is de basisregeling zo beleidsarm als mogelijk. Het merendeel van de regels in de basisregeling zijn dan ook bestaande regels die op een andere wijze zijn geordend of geformuleerd. Deze nieuwe regels regelen inhoudelijk hetzelfde wat er nu ook al geregeld is. Bijvoorbeeld: bij de activiteit van het kappen van een boom is nu geregeld dat voor iedere boom met een doorsnede van 15 cm het nodig is om een vergunning aan te vragen.

Straks, als de basisregeling als wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld, is het nog steeds nodig om een vergunning aan te vragen voor het kappen van een boom met een doorsnede van 15 cm. In de nieuwe regels wordt wel gesproken over boom in plaats van houtopstand zoals nu nog in de regels staat. Dat je deze doorsnede moet meten op een hoogte van 1 meter 30 centimeter, wordt in de basisregeling eerst in een apart artikel "meetbepalingen" vermeld, zoals dat in de basisregeling ook bij artikelen voor andere activiteiten gebeurt. In de regelingen die nu in de basisregeling zijn geharmoniseerd en geüniformeerd verschilt namelijk per regeling op welke plek in de regeling de meetbepalingen zijn opgenomen.

Door de regels te uniformeren en harmoniseren, worden de regels voorspelbaarder en beter. Dat is een belangrijk doel dat met het harmoniseren en uniformeren wordt nagestreefd. Dat helpt bij het naleven van de regels, bij het verlenen van vergunningen en bij het handhaven van de regels.

Omdat deze ontwerpwijziging van het omgevingsplan niet meer mogelijk maakt dan hetgeen nu al mogelijk is, is een project MER of MER beoordeling of zijn onderzoeken niet nodig.

Een aantal regels zijn ook inhoudelijk gewijzigd:

1. Parallel aan de basisregeling is voor sommige activiteiten nieuw beleid vastgesteld of wordt dit binnenkort vastgesteld.

- Nieuw in de basisregeling zijn dan ook regels voor de activiteiten rond bodemenergie naar aanleiding van het vastgestelde Bodemenergieplan. Er zijn op dit moment geen regels opgenomen waar een gesloten bodemenergiesysteem kan worden aangelegd. In het Bodemenergieplan wordt Bogaard stadscentrum en de Plaspoelpolder aangewezen als gebieden waar het nodig is om vergunning aan hiervoor vragen. Dit gebied is in trek bij initiatiefnemers voor dergelijke systemen. Daarom wil de gemeente vooraf aan de aanleg een afweging maken over de locatie waar een gesloten bodemenergiesysteem wordt aangelegd. Deze sturing maakt het mogelijk om ervoor te zorgen dat de bodem optimaal benut wordt. Daarnaast is in de overige gebieden een vergunningplicht opgenomen voor hele grote gesloten bodemenergiesystemen van meer dan 70 kW.
- De regels uit de Verordening Fysieke Leefomgeving over terrassen en uitstallingen zijn opgenomen in de basisregeling aansluitend op het recentelijk vastgestelde beleidskader Terrassen- en uitstallingen.
- Pre-mantelzorghuisvesting

In de Rijswijkse Woonzorgvisie 2021 -2030 is de ambitie opgenomen om kwetsbare Rijswijkers zoals senioren, de mogelijkheid te bieden om in Rijswijk te (blijven) wonen. Deze doelstelling is ook in de Omgevingsvisie Rijswijk herbevestigd. De nieuwe regels over pre-mantelzorghuisvesting dragen bij om deze doelstelling te bereiken. Het is al mogelijk om onder voorwaarden voor mantelzorg tijdelijk woonruimte op het eigen erf te realiseren. Dit zijn voormalige rijksregels die deel uit maken van het omgevingsplan van rechtswege. In de basisregeling worden deze regels overgenomen en verruimd: ook als er nog geen sprake is van een zorgindicatie is het mogelijk om een vergunning aan te vragen om tijdelijk woonruimte op het eigen erf mogelijk te maken voor ouderen vanaf de pensioengerechtigde leeftijd. Dit ter ondersteuning van het beleid om ouderen zo lang mogelijk "thuis" met behulp van mantelzorg te laten wonen. Voorafgaand aan een indicatiestelling is vaak al een aantal jaren zorg/ondersteuning nodig.



2. Bij een enkele activiteit wordt voorgesteld om regels te verruimen of aan te scherpen:

- Bodem

Op advies van de Omgevingsdienst Haaglanden en van de GGD worden een aantal regels met betrekking tot de bodem toegevoegd/aangescherpt. In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om met name de gezondheid van jonge kinderen te beschermen. In de participatieversie van de basisregeling zijn daarom regels voor lood en pfas bij het toepassen van grond in de basisregeling aangescherpt t.o.v. de Nota Bodembeheer voor nieuw aan te leggen speelplaatsen en volkstuinen en voor het nieuw bouwen van woningen met een tuin, voor kinderdagverblijven en voor scholen met een buitenruimte. Voor bestaande speelplaatsen, volkstuinen, woningen met tuin, kinderdagverblijven en scholen met buitenruimte blijven de huidige normen voor lood in stand.

→ Naar aanleiding van de inbreng van de GGD wordt in de ontwerpwijziging voorgesteld om:

- aanvullende regels te stellen over het in gebruik nemen van een moestuin of een speelplaats;
- voor de verwijdering van de verontreiniging voor lood, koper en drins (organische chloorpesticiden) op basis van het Rijswijkse beleid voor wonen regels op te nemen en de waardes aan te scherpen voor lood voor het terugsaneren als het gaat om moes- en volkstuinen en kinderspeelplaatsen;
- regels toe te voegen voor thermisch gereinigde grond en specifieke bouwstoffen (onder andere voor staalslakken);
- regels toe te voegen voor het wijzigen van het gebruik naar een bodemgevoelige locatie.

3. De basisregeling bevat een aantal regels die de Omgevingswet of de provinciale omgevingsverordening van de provincie Zuid Holland voorschrijft:

- Bebouwingscontour houtkap

In 2024 was het bedoeling om onder het oude recht de bebouwde kom voor de Wet natuurbescherming (voorheen bebouwde kom Boswet) vast te stellen. Dat is toen niet meer gelukt. Ook in de Omgevingswet is het nodig om een “bebouwingscontour houtkap” in het omgevingsplan op te nemen. Buiten deze contour zijn de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving onder Omgevingswet van toepassing met de provincie als bevoegd gezag. Deze rijksregels zorgen ervoor dat bij het beheren van bossen/landgoederen, niet meer voor het kappen van iedere boom met een doorsnede van meer dan 15 cm, op basis van de Rijswijkse regelgeving, een vergunning moet worden aangevraagd. Omdat in de Landgoederen- en stadsparkzone bospercelen worden beheerd en soms meerdere bomen tegelijk moeten worden gekapt, vallen deze gebieden buiten de bebouwingscontour houtkap in de basisregeling van het omgevingsplan Rijswijk.

- Bebouwingscontour geur

Onder de Omgevingswet moet een “bebouwingscontour geur” worden aangewezen rond stedelijk gebied. Binnen deze bebouwingscontour worden woningen en andere geurgevoelige locaties beter beschermd tegen geuroverlast. De redenering is dat in het buitengebied, buiten deze bebouwingscontour, bewoners in het algemeen minder geuroverlast ervaren door veehouderijen. Aangezien Rijswijk geen buitengebied met agrarisch karakter heeft, wordt voorgesteld om de bebouwingscontour geur te laten samenvallen met de gemeentegrens. Daarmee worden dus alle woningen en geurgevoelige locaties in Rijswijk op hetzelfde niveau beschermd tegen geuroverlast omdat er geen onderscheid wordt gemaakt of de woning of geurgevoelige locatie binnen of buiten de contour ligt.

- Bebouwingscontour jacht

De Omgevingswet geeft aan dat er een bebouwingscontour jacht moet worden aangewezen. Buiten deze bebouwingscontour is jacht met een geweer voor faunabeheer toegestaan. Gezien het stedelijk karakter van de gemeente en de bevolkingsdichtheid is het onwenselijk om binnen de gemeente te jagen. In de toelichting van regeling zal worden gemotiveerd waarom heel Rijswijk binnen deze bebouwingscontour valt.

- Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om via regels in het omgevingsplan kosten te verhalen als het niet lukt om met een projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst af te sluiten. Deze overeenkomst is bedoeld om ervoor te zorgen dat bijgedragen wordt aan bovenwijkse voorzieningen. In de basisregeling is hiervoor een set regels opgenomen.



- Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een rijksinstructieregel die borgt dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. In het algemeen zullen dergelijke nieuwe stedelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn via een wijziging van het omgevingsplan, omdat de gebruiksregels in voormalige bestemmingsplannen (die niet in de basisregeling zijn opgenomen maar pas bij de gebiedsgerichte uitrol zullen worden omgezet) de ontwikkeling verbieden. Het is echter niet uitgesloten dat er bestaande onbenutte bouw mogelijkheden zijn, die het bouwen van bijvoorbeeld woningen zonder wijziging van het omgevingsplan mogelijk maken. Voor de zekerheid is daarom de ladder voor duurzame verstedelijking als beoordelingsregel toegevoegd bij de binnenplanse omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen en andere gebouwen.

- Landgoedbiotoop

De Zuid-Hollandse omgevingsverordening verplicht gemeenten om regels te stellen over het bouwen en slopen van bouwwerken in de Landgoedbiotoop. Deze instructie van de provincie voor het omgevingsplan heeft tot doel de kenmerken en waarden van de Landgoedbiotoop (grofweg de Landgoederenzone) te beschermen en hebben betrekking op bouwen en slopen. In de basisregeling is deze instructie verwerkt en is voor bouwen en slopen binnen deze landgoedbiotoop een vergunningplicht opgenomen.

→ Naar aanleiding van de inbreng van de provincie wordt voorgesteld om nader overleg met de provincie te voeren over de wijze waarop het beste invulling kan worden gegeven aan de regels die zij voorschrijft voor het omgevingsplan voor de Landgoedbiotoop en dit in deze ontwerp wijziging van het omgevingsplan tijdens de periode van ter visie leggen (dus voor vaststelling) te verwerken.

- Overige regels omgevingsverordening provincie Zuid Holland

→ Naar aanleiding van de inbreng van het Hoogheemraadschap en de Omgevingsdienst met betrekking tot regels die de provincie voorschrijft voor het omgevingsplan, is de participatieversie nog eens kritisch getoetst aan deze regels van de provincie. Als gevolg van deze regels wordt voorgesteld om op te nemen:

- o de regionale waterkeringen en bijbehorende beperkingengebieden;
- o regels over grondwater en milieubelastende activiteiten;
- o regels over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen;
- o regels over het instandhouden van de molenbiotoop;
- o regels over het in stand houden van de molenbiotoop die de regels in bestemmingsplannen als onderdeel van het omgevingsplan gaan vervangen; Dit zijn regels die ervoor zorgen dat historische windmolens voldoende wind kunnen vangen en daardoor kunnen blijven draaien;
- o vervangende regels voor de voorbeschermingsregels over grondwater provincie Zuid-Holland. Dan kunnen deze voorbeschermingsregels vervallen.

→ Uit eerder overleg met de provincie is gebleken dat de provincie ervan uitgaat dat de regels van de omgevingsverordening van toepassing zijn als een nieuwe ontwikkeling via een planwijziging of een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) mogelijk wordt gemaakt, en dat zij op dat moment worden betrokken bij de besluitvorming. De basisregeling bevat echter regels die het bouwen van hoofdgebouwen en andere gebouwen mogelijk maakt met een vergunning, zie hieronder onder het kopje "Bouwen". Dat maakt dat niet altijd meer voor deze activiteit een omgevingsplanwijziging of BOPA nodig is. De relevante regels van de omgevingsverordening zijn daarom in de basisregeling opgenomen als aanvullende beoordelingsregel bij deze regel die bouwen van hoofdgebouwen en andere gebouwen mogelijk maakt met een vergunning. De regels van de omgevingsverordening gaan onder meer over klimaatbestendig bouwen. Deels is dit onderwerp in het omgevingsplan geborgd via de eisen aan compenserende waterberging bij nieuwbouw en bij functiewijziging. De aanvullende beoordelingsregel verzekert dat ook andere aspecten van klimaatbestendig bouwen, zoals de toename van watertekorten en langere periodes van hitte, een volwaardige rol spelen bij de beoordeling van aanvragen voor nieuwe hoofdgebouwen of andere gebouwen.

4. Voor een aantal activiteiten is de wijze van regelen anders dan voorheen:

- De verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022

In praktijk blijken de regels in de Hemelwaterverordening over de toename van vuilwater en afvoer van hemelwater bij projectontwikkelaars tot verwarring te leiden. In de basisregeling zijn deze regels daarom verduidelijkt.



→ Naar aanleiding van de inbreng van het Hoogheemraadschap de werkaafsprake met de gemeente te borgen dat als er volgens de rekenmethode van de watersleutel, meer gecompenseerd dient te worden dan volgens de berekening die overgenomen is uit de verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022, deze hoogste opgave als uitgangspunt voor compensatie te nemen. Dit om te voorkomen dat een ontwikkeling wordt afgewenteld op het Hoogheemraadschap.

- Paraplubestemmingsplan/-beheersverordening wonen

In lijn met beleidsregels zijn de vervangende regels in de basisregeling verruimd voor kleinschalig gebruik. Als twee personen samen woonruimte willen delen, is het niet langer nodig een vergunning aan te vragen om deze woonruimte te delen. Parallel aan het vaststellen van de basisregeling van het omgevingsplan wordt de huisvestingsverordening hiermee in lijn gebracht.

- Bouwen

Met name de regels voor het bouwen hebben een verandering ondergaan en zijn geharmoniseerd. De regels voor hoofdgebouwen zijn vereenvoudigd, door de toets van zowel welstand als stedenbouwkundige kwaliteit centraal te stellen in de omgevingsvergunning. De Welstandsnota en gebiedspaspoorten waarmee de raad heeft ingestemd, bepalen of een bouwplan voldoende omgevingskwaliteit biedt. Verschillende regels in bestemmingsplannen over bijvoorbeeld goothoogten, waar in de praktijk regelmatig van werd afgeweken, kunnen daarmee vervallen.

Daarnaast komen bouwvlakken niet meer terug het omgevingsplan. In Rijswijk heeft 30 % van de ruimtelijke plannen (beheersverordeningen) geen bouwvlakken. Het bouwvlak in de bestemmingsplannen komt vaak tot stand als het gebouw er al staat. Wordt het hoofdgebouw gesloopt en opnieuw gebouwd, dan leidt dat in praktijk vaak tot een aanvraag om af te wijken van het bouwvlak. En regelmatig wordt hier vervolgens medewerking aan verleend. De Omgevingswet bepaalt dat dergelijk verleende vergunningen om af te wijken van het omgevingsplan, binnen 5 jaar in het omgevingsplan moet worden verwerkt. Sloop/nieuwbouw is slechts voor een klein deel van de gebouwenvoorraad aan de orde.

Uit oogpunt van doelmatigheid en (beheer)kosten wordt daarom voorgesteld om niet langer bouwvlakken in het omgevingsplan op te nemen.

Voor het bouwen van *aanbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en erfafscheiding en dergelijke* is bij inventarisatie van de bestaande regels gebleken dat er een flinke overlap is waarbij regels niet altijd met elkaar in overeenstemming zijn. Soms heeft de harmonisatie tot een ander regeltype geleid.

- Zo stelt het Besluit bouwwerken leefomgeving onder de Omgevingswet -ongeacht de locatie- dat voor het plaatsen van een vlaggenmast van 6 m hoog, geen vergunning nodig is. In het omgevingsplan van rechtswege staat dat in specifieke gebieden deze vergunning niet nodig is voor het plaatsen van een vlaggenmast tot 7 m hoog. Dit schept verwarring omdat niet direct duidelijk is welke regel er nu geldt. Er is gekozen om overal in Rijswijk een vergunningsvrije hoogte van maximaal 6 m voor nieuwe vlaggenmasten aan te houden. De onderbouwing hiervoor is dat er geen verklaring in Rijswijk te vinden waarom hogere vlaggenmasten in sommige delen van Rijswijk beter passen dan in andere delen van Rijswijk, buurgemeenten of andere delen van het land.
- Bij het harmoniseren is ook gekeken naar de beleidsregels in de Welstandsnota (in wording) en over het bouwen van fietsenbergingen in de voortuin. Zo zijn de criteria uit de Welstandsnota voor kozijn- en gevelaanpassingen en de beleidsregel over fietsenbergingen direct in het omgevingsplan opgenomen. Het is niet langer nodig om een vergunning hiervoor aan te vragen. Wel moeten een kozijn-/gevelaanpassingen en fietsenberging in de voortuin aan de regels in het omgevingsplan voldoen.
- Voor airconditioning en warmtepompen is een vergunningaanvraag voor plaatsing aan de zij- en achtergevel niet meer nodig als aan de regels in het omgevingsplan wordt voldaan. Daarmee wordt een drempel voor het plaatsen van een warmtepomp weggenomen en wordt hiermee de beleidsdoelstelling in de omgevingsvisie ondersteund naar 1,5 miljoen verduurzaamde woningen in 2030. Voor airconditioning aan de zij- en achtergevel die aan de regels van het omgevingsplan voldoen, betekent dat de gemeente niet langer vergunningaanvragen hoeft te beoordelen.

- Milieu

Voor een aantal activiteiten waarvoor de bruidsschat regels bevat, wordt voorgesteld om deze regels te laten vervallen. Het gaat dan om regels voor:

- hagelkanonnen,
- traditioneel schieten,
- lozen vanuit een gemeentelijke voorziening voor inzamelen van transport van afvalwater



- lozen vanuit een niet bodembeschermende voorziening op of in de bodem

Deze activiteiten komen of niet voor in Rijswijk (hagelkanonnen en traditioneel schieten) of de specifieke zorgplicht in het omgevingsplan biedt hiervoor voldoende mogelijkheden om op te treden als de nadelige gevolgen voor de leefomgeving uit de hand lopen.

- Gemeentelijke regelgeving zoals APV en Verordening Fysieke Leefomgeving.

Ook bij het overnemen van regels onder andere uit de APV en de Verordening Fysieke leefomgeving is gekeken of de bestaande regel ook tot het doel leidt. Sommige regels bijvoorbeeld rond parkeerexcessen komen daarom niet meer terug en worden al ondervangen door de specifieke zorgplicht die het doel van de bestaande regels beter borgt.

5. Overige voorgestelde wijzigingen als gevolg van de participatie

- Rioolpersleiding

→ Naar aanleiding van de inbreng van het Hoogheemraadschap wordt voorgesteld om in hoofdstuk 8 op te nemen dat als er een activiteit in de beschermingszones van de rioolpersleiding wordt aangevraagd, aan het Hoogheemraadschap advies wordt gevraagd.

- Externe veiligheid

→ Naar aanleiding van de inbreng van de Omgevingsdienst wordt voorgesteld om de regels over externe veiligheid die pas bij de gebiedsgerichte uitwerking worden uitgerold niet te publiceren. Ten onrechte kan dan de indruk worden gewekt dat de gemeente al een keuze heeft gemaakt om een verbod op te nemen voor het bouwen van een zeer kwetsbaar object zoals een nieuwe basisschool binnen bijvoorbeeld een brand- en explosiegebied of een gifvolkgebied. De omgevingsdienst wijst erop dat er ook nog andere mogelijkheden zijn dan een verbod.

Financiële gevolgen van dit collegevoorstel

Er zijn financiële gevolgen. De financiële gevolgen van dit collegevoorstel zijn volledig gedekt in de meerjarenbegroting 2025 - 2028. Daarmee is voorzien in de vaststelling van deze eerste wijziging van het omgevingsplan met de basisregeling.

Financiële middelen voor het vervolg van de transitie

Op dit moment zijn voor de volgende fase, de gebiedsgerichte uitrol, vooralsnog beperkt middelen beschikbaar. In deze volgende fase worden gebiedsgericht de bestemmingsplannen, beheersverordeningen en delen van de bruidsschat uit het omgevingsplan van rechtswege vervangen door de basisregeling.

Als in een volgende meerjarenbegroting dit niet wordt geregeld dan loopt de gemeente het risico om voor 2032 geen samenhangend omgevingsplan te hebben dat aan alle nieuwe wettelijke vereisten voldoet. De gemeente kan dan ook niet voldoen aan de wettelijke eis om binnen 5 jaar verleende vergunningen voor het afwijken van het omgevingsplan, hierin te verwerken.

Gebiedsgerichte ambities en doelen die de gemeente zichzelf heeft gesteld in de omgevingsvisie en in beleid waarvan het wenselijk is om die in juridische regels door te laten werken, worden dan niet verwerkt in de ruimtelijke regels. Om bijvoorbeeld ervoor te zorgen dat het horecagebied in Oud Rijswijk wordt verkleind zoals in de vorig jaar vastgestelde Horecabeleid is opgenomen. Hiervoor is het noodzakelijk om de juridische regels aan te passen. Het is de bedoeling om dit te doen op het moment dat de basisregeling in dat gebied wordt uitgerold en het bestemmingsplan of beheersverordening door regels uit de basisregeling worden vervangen. Zolang het gebied in het omgevingsplan waar horeca is toegestaan, niet is aangepast, zal er vanuit het oogpunt van het omgevingsplan medewerking moeten worden verleend aan een horecavestiging ook al heeft de gemeente in haar Horecabeleid aangegeven daar niet langer horeca te willen.

En blijft het voor inwoners, bedrijven en gemeente zelf een zoekplaatje welke regels nu waar gelden. Omdat naast de regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan, de bestemmingsplannen, beheersverordeningen en een deel van de bruidsschat in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, naast elkaar bestaan. Aan de hand van de in de regels opgenomen voorrangsbepalingen zal gekeken moeten worden wat waar nu geldt.

Voor de gebiedsgerichte uitrol zal, in vervolg op deze basisregeling, een plan van aanpak inclusief financiële paragraaf worden uitgewerkt en aan u worden voorgelegd.