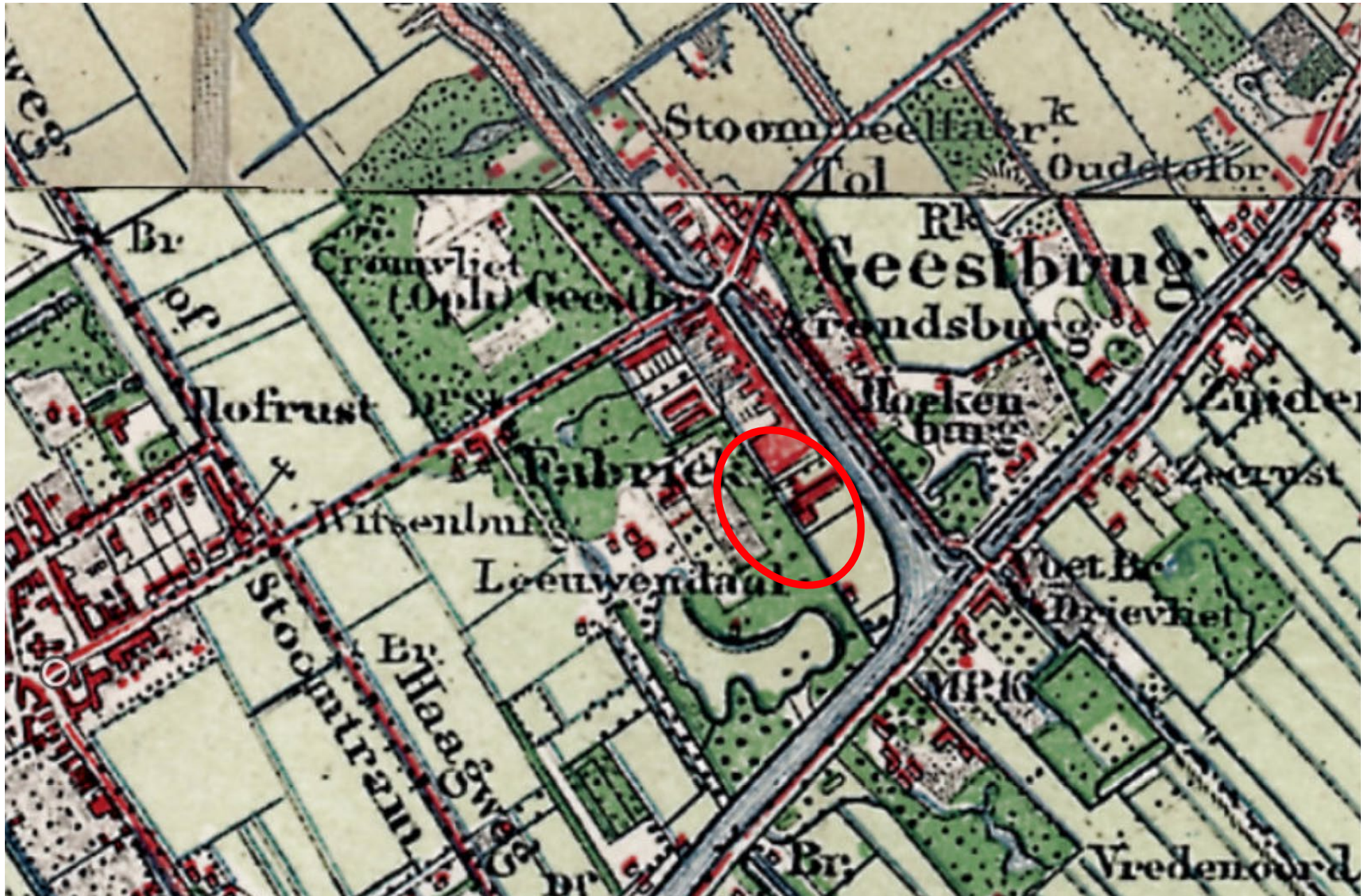


Rijswijk



concept gebiedspaspoort
Geestbrugkade 32-37, Rijswijk

26 augustus 2026



Ligging plangebied op een kaart van Rijswijk ca. 1900

1. Inleiding

2. Kenmerken omgeving en plangebied

3. Visie

4. Uitwerking per thema uit de omgevingsvisie

- 4.1 Passend woon- en zorgaanbod
- 4.2 Gezonde leefomgeving
- 4.3 Leefbare en veilige wijken
- 4.4 Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit
- 4.5 Groene stadsbiotoop
- 4.6 Klimaatbestendige omgeving
- 4.7 Duurzame energievoorziening
- 4.8 Innovatieve economie
- 4.9 Goede bereikbaarheid

5. Planologisch en financieel kader

- 5.1 Geldende planregels
- 5.2 Afwijking omgevingsplan
- 5.3 Juridisch-planologisch instrument
- 5.4 Financieel kader



Geestbrugkade 32, De Compagnie, een beeldbepalend pand.



plangebied op luchtfoto

1. INLEIDING

Dit gebiedspaspoort gaat in op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Geestbrugkade 32-37. In het te ontwikkelen gebied staan voornamelijk bedrijfspanden met deels een kantoorfunctie. De panden aan de Geestbrugkade hebben alle hun eigen karakteristieke uitstraling.

In dit gebiedspaspoort worden de uitgangspunten beschreven op basis waarvan de gemeente bereid is mee te werken aan de herontwikkeling. Ook worden op enkele onderdelen aandachtspunten benoemd. Deze zijn niet bindend, zoals de uitgangspunten dat wel zijn. Door deze aandachtspunten vroegtijdig mee te nemen in het ontwerp, kan de woonkwaliteit worden vergroot, met geen of nauwelijks extra kosten.

De bestaande situatie wordt besproken in hoofdstuk 2, gevolgd door de gemeentelijke visie in hoofdstuk 3. Daarna worden in hoofdstuk 4, aan de hand van de thema's uit de omgevingsvisie Rijswijk 'Gezonde buitenplaats in de metropool', het beleid van de gemeente voor deze locatie vertaald naar aandachts- en uitgangspunten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op het planologisch en financieel kader.



Het pandsgewijze beeld aan de Geestbrugkade

2. KENMERKEN OMGEVING EN PLANGEBIED

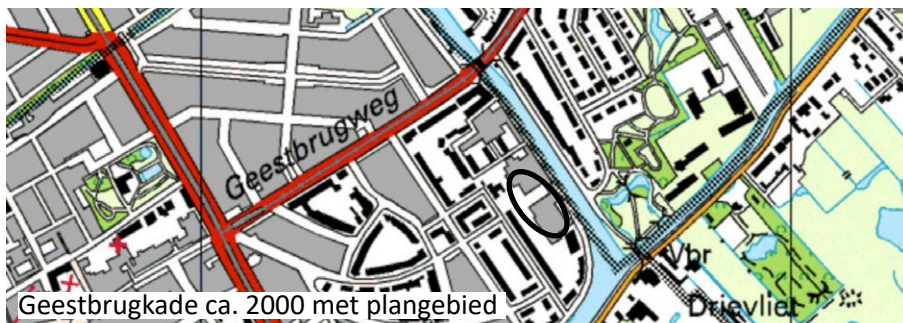
De Geestbrugkade ligt aan de Vliet; van halverwege de 17e eeuw tot ver in de 19e eeuw was deze in gebruik als trekvaart en vormde deze de belangrijkste transportverbinding tussen de binnenstad van Delft en die van Den Haag. Dit verklaart het steenachtige karakter en het ontbreken van beplanting, en daarmee het grote contrast met het groene beeld aan de overzijde.

De eerste bebouwing aan de Geestbrugkade werd in de 18e eeuw gerealiseerd op de hoek met de Geestbrugweg. De eerste drie panden (nr. 18, 19 en 20) zijn aangewezen als Rijksmonument en de daarop aansluitende panden nr. 21 t/m 27 hebben de status van gemeentelijk monument. Vanaf circa 1890 is de bebouwing aan de Geestbrugkade uitgebreid met industriële bebouwing; de opkomende bedrijvigheid was het gevolg van de toepassing van stoommachines en die waren op de aanwezigheid van water aangewezen.

De locatie grenst aan de achterzijde aan de voormalige buitenplaats Leeuwendaal. Daar is begin 20e eeuw de wijk Leeuwendaal gebouwd,

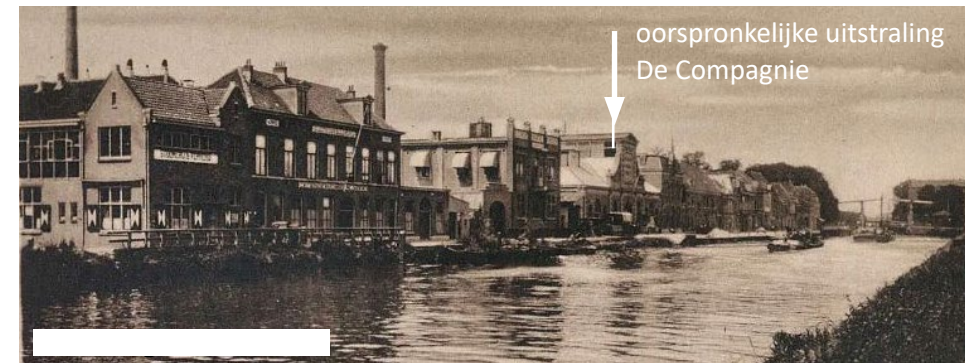


Geestbrugkade ca. 1870 met plangebied



conform het uitbreidingsplan van Mutters. Een lommerrijke wijk met vloeiende lijnen en een sterke samenhang tussen het stratenpatroon, de gevelwanden, het groen en de bestrating, gebaseerd op de tuinstadgedachte. De bebouwing bestaat voornamelijk uit aaneengeschakelde woningen van twee tot drie bouwlagen hoog. De woningen hebben een afwisselende en kleinschalige pandsgewijze uitstraling met vooroorlogse allure.

De karakteristieke bebouwing aan de Geestbrugkade heeft zich in de loop der tijd gewijzigd. Het pand 'De Compagnie' (nr. 32) was in de jaren '30 het autobedrijf van vrachtwagenimporteur Beers. In de jaren '50 is het oorspronkelijke pand verbouwd en is er de huidige lichtgele baksteengevel ('kanariegele verblendsteen' volgens de bouwvergunning) aan toegevoegd.



De 'Waschinrichting en ververij De Zwitsersche' krijgt in de jaren '30 haar nieuwbouw in de stijl van de nieuwe zakelijkheid (nr. 33 – 36). Het pand van de voormalige margarinefabriek (nr. 33) is in het complex opgenomen.



Al met al is een gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaan; van pandsgewijze historische bebouwing en een voortzetting van het pandsgewijze gevelbeeld met korte rijtjes woningen uit de jaren '80 en '90, naar brede tweelaagse bedrijfsgebouwen, tot recentere appartementengebouwen die een grotere bouwhoogte van 5 bouwlagen kennen.

Kenmerkend is variatie en uniekheid, zowel in typologie, maat en schaal van de bebouwing, als in architectonische uitwerking en materialisatie.

Het profiel van de Geestbrugkade is smal. Voetgangers hebben weinig ruimte.



Profiel Geestbrugkade

3. VISIE

De locatie heeft vanuit historisch perspectief, en op dit moment ook nog steeds, een karakteristieke uitstraling, waarbij sprake is van een samenspel van verschillende volumes met elk hun eigen architectonische identiteit.

Dit gevarieerde beeld wordt gezien als belangrijke aanleiding en referentie voor de nieuwe ontwikkeling. Om de geschiedenis en de identiteit van de locatie in de toekomst zichtbaar te houden, wordt het voorste deel van De Compagnie aan de Geestbrugkade behouden. Ook de bestaande sheddaken op het binnenterrein, die van cultuurhistorische waarde zijn, blijven zoveel mogelijk bewaard.

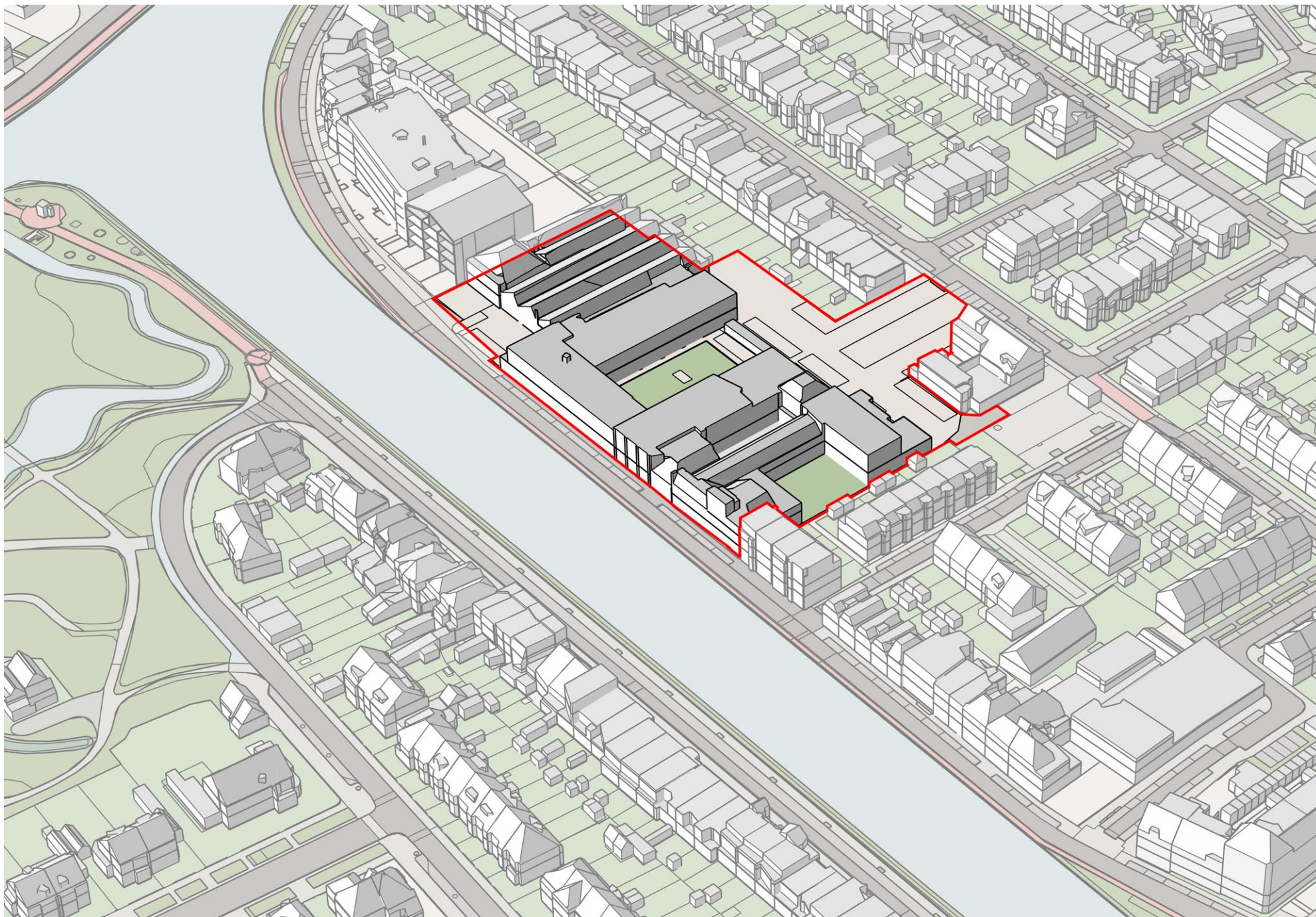
Nieuwbouw zal gebaseerd zijn op de bestaande karakteristiek van de locatie: robuuste (stoere), karakteristieke bouwblokken aan de kade, overgaand in meer verfijnd opgebouwde bouwblokken in het binnengebied.

Behalve in woningtypologie komt er verder een functionele differentiatie: aan de kade grotere en middelgrote appartementen en in De Compagnie behoud van de werkfunctie. In het binnengebied een mix van appartementen in verschillende maten, maar ook grondgebonden woningen. Aan de Frederiklaan wordt aangesloten op de bestaande eengezinswoningen van twee bouwlagen, waarop een extra verdieping mag worden gebouwd.

Het binnengebied krijgt een sterk groen karakter en wordt levendig door de variatie in architectuur en de prettige groene buitenruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Parkeren gebeurt grotendeels in het binnengebied en zoveel mogelijk uit het zicht. De auto-ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats vanaf de Geestbrugkade.

Om het gebied goed te verankeren in de omgeving komt er een wandelverbinding, begeleid door groen, tussen de Geestbrugkade en de Frederiklaan en tussen het binnengebied en de speelplaats aan de Dillenburglaan.



Massaopbouw bestand plangebied en omgeving



Geestbrugkade 37



Geestbrugkade 32-35



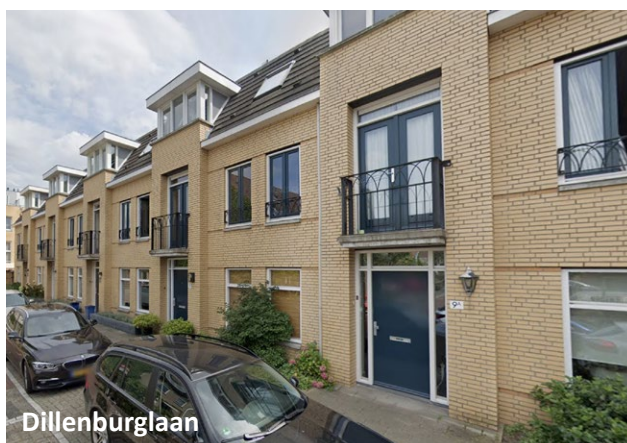
Geestbrugkade 39-96



Frederiklaan



buurtspeelplek
grenzend aan het plangebied



Dillenburgerlaan



Frederiklaan



Ruimtelijke uitgangspunten

4. UITWERKING PER THEMA'S UIT DE OMGEVINGSVISIE

Op basis van de thema's uit de omgevingsvisie Rijswijk 'Gezonde buitenplaats in de metropool' is de visie voor deze locatie vertaald naar meer uitgewerkte aandachts- en uitgangspunten. In de volgorde zoals de thema's in de omgevingsvisie staan.

4.1 Passend woon- en zorgaanbod



In de herontwikkeling komen maximaal 115 woningen. Daarbij is het uitgangspunt dat minimaal 24% van het totale aantal woningen sociaal is. Het aandeel voor middeninkomens (huur en koop) is minimaal 2/3 van het totale aantal woningen. Dit is inclusief de sociale huurwoningen.

Het is belangrijk dat de ontwikkeling bijdraagt aan een passend en divers woningaanbod voor verschillende huishoudens, waaronder ook gezinnen met kinderen en senioren die hun grondgebonden woning verlaten. Daarom zal minimaal 30% van het totale aantal woningen een minimale oppervlakte hebben van 60m² GBO. Bij voorkeur ligt het percentage grotere woningen hoger.

De Woonstandaard 4.0 wordt hierbij als richtinggevend kwaliteitskader gebruikt, naast de geldende wettelijke eisen uit het Bbl.

4.2 Gezonde leefomgeving



Rijswijk streeft naar een gezonde leefomgeving: enerzijds door het beperken van gezondheidsschade door milieufactoren (= gezondheidsbescherming) en anderzijds door het bevorderen van een gezonde levensstijl (=gezondheidsbevordering).

4.2.1 Gezondheidsbescherming

Voor deze locatie zijn de onderstaande onderwerpen extra relevant.

Bodem. Op de locatie is sprake van bodemverontreiniging. Bij besluit van 27-12-2024, kenmerk ODH1210682, hebben Gedeputeerde Staten van Zuid- Holland ingestemd met het ingediende deelsaneringsplan. Uitgangspunt is dat de sanering van de bodem dient plaats te vinden op basis van dit ingediende plan.

Geluid. Aandachtspunt is dat er rekening wordt gehouden met het geluid van de installaties op de daken van de lagere bebouwing en hoe dit uitstraalt op de woningen in de hogere bebouwing.

Hittestress, uitgangspunten:

- Hittestress in de appartementen wordt voorkomen door bijvoorbeeld schaduwvorming van bomen of door zonwering aan de buitenzijde op de west- en zuidgevel. Ook andere oplossingen zijn denkbaar.
- Langs de loopverbindingen en op verblijfsplekken worden bomen ingezet om hittestress te voorkomen.

4.2.2 Gezondheidsbevordering

Uitgangspunt is een groene, beweegvriendelijke en veilige buitenruimte. Dit komt mede tot uiting in aantrekkelijke loopverbindingen door het gebied. Ook de verdere inrichting van het terrein zal bewegen en verblijven in de open lucht stimuleren.

4.3 Leefbare en veilige wijken



De groei van het aantal inwoners betekent dat de beschikbare ruimte met meer mensen gedeeld wordt. Dit heeft effect op leefbaarheid en veiligheid. Daarom zijn de onderstaande aandachts- en uitgangspunten van toepassing:

- **Voorzieningen.** Uitgangspunt is dat op slimme plekken in en rondom de woongebouwen (daar waar bewoners elkaar tegenkomen) plekken worden gecreëerd waar bewoners even kunnen zitten, praten of (zelf georganiseerde) activiteiten kunnen doen. Bijvoorbeeld in gezamenlijke tuinen, entreehallen en gangen door meer inrichting, bankjes en bijvoorbeeld een bord waarop activiteiten worden aangekondigd. Er wordt in het BVO-woonprogramma rekening gehouden met deze ontmoetingszones;
- **Toegankelijkheid.** Uitgangspunt is toegankelijkheid voor personen die slecht ter been zijn. Dit aspect maakt onderdeel uit van de ontwerpopgave;
- **Sociale veiligheid.** Aandachtspunt is dat in het ontwerp zorgvuldig wordt gekeken naar zichtbaarheid, overzicht en verlichting in zowel de bebouwing (zoals entrees) als de buitenruimte. Daarbij is er extra aandacht voor de beleving van vrouwen en meisjes.

4.4 Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit



De kenmerken van de locatie en de omgeving vormen de uitgangspunten voor de herontwikkeling. Deze is gericht op het versterken van de identiteit van de plek, met passende nieuwbouw en ingrepen in de publieke ruimte. Hierbij zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing.

Bebouwing aan de Geestbrugkade

- Het voorste deel van De Compagnie en een zo groot mogelijk deel van de sheddaken worden behouden, om de historie en de identiteit van de locatie zichtbaar te houden voor de toekomst. Behoud van meerdere panden of panddelen wordt niet geëist, wel gewaardeerd;
- Voor de nieuwbouw aan de Geestbrugkade geldt dat de rooilijn terug zal liggen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Hierdoor ontstaat ruimte voor een trottoir van 2 meter breed, wat voor betere toegankelijkheid zorgt. Een nieuwe rooilijn op de locatie van Geestbrugkade 37 zal een overgang creëren tussen de rooilijnen van Geestbrugkade 39 en 34 (de buurpanden) en ligt daarom voor een groot gedeelte verder terug;
- Om ervoor te zorgen dat de locatie haar identiteit verder behoudt en zich goed voegt bij de (oorspronkelijke) bebouwing aan de noord- en overzijde van de kade, vormt de bestaande bebouwingsstructuur aan de kade, het uitgangspunt voor de nieuwbouw: Aaneengeschakelde panden met elk hun eigen karakteristieke uitstraling. Sterke variatie in pandbreedte. Een basisbouwhoogte van maximaal vier bouwlagen, uitgezonderd een accentgebouw;
- De gevels (exclusief raampartijen) worden grotendeels uitgevoerd in levendig/ licht genuanceerd metselwerk;
- De unieke en karakteristieke uitstraling van de panden worden verder versterkt door zorgvuldige detaillering, herkenbare vormgeving van entrees en een nadrukkelijke gevelritmiek;
- De plint zal levendig zijn met wonen (eventueel ook met inpandige buitenruimtes) en commerciële en/of maatschappelijke ruimte op de begane grond. Aan de Geestbrugkade komen geen bergingen of gebouwde parkeervoorzieningen. Hierdoor draagt de plint bij aan de interactie tussen de begane grond en het openbaar gebied, wat belangrijk is voor een prettige en veilige loop- en fietsroute.

Bebouwing in het binnengebied

- De architectonische uitstraling is meer verfijnd dan aan de kade;
- De bebouwingshoogte is maximaal vier bouwlagen en aan de Frederiklaan en direct achter de Dillenburglaan maximaal drie bouwlagen;
- Direct grenzend aan de achtertuinen van de Frederiklaan blijven de sheddaken zoveel mogelijk behouden. Eventuele nieuwbouw, in de vorm van bijgebouwen, zal niet hoger zijn dan een bouwlaag met kap;
- De bebouwing aan de Frederiklaan ligt in de rooilijn van de aangrenzende bebouwing;
- De nieuwbouw houdt rekening met de privacy en lichttoetreding van de omliggende bebouwing.

Algemeen

- De toe te passen materialen zijn duurzaam en blijven visueel hoogwaardig bij veroudering;
- Een zorgvuldige uitwerking van de eerste twee bouwlagen voor een levendige uitstraling op maaiveldniveau. Materiaalgebruik, detaillering, dieptewerking in de kozijnen, grote raamopeningen, balkons en erkers zijn hiervoor de middelen;
- Entrees worden geaccentueerd om de bebouwing een uitnodigend karakter te geven;
- Net als de gevels van het gebouw vormt ook het dak een ontwerpogave en wordt het zorgvuldig meeontworpen (het dak zal geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling);
- Technische ruimtes (inclusief gebouwinstallaties) zijn niet of nauwelijks zichtbaar. De delen die zichtbaar zijn, worden meeontworpen. Ook eventuele trafo's worden meeontworpen, bij voorkeur inpandig opgelost. Aandachtspunt is de bestaande trafo;
- De ingrepen worden beoordeeld op hun effect op bezonning en wind, volgens de gebruikelijke standaarden;
- Inzamelen van afval maakt integraal onderdeel uit van de ontwerpogave.





4.5 Groene stadsbiotoop



De gemeente wil het groen in Rijswijk versterken door het gevarieerder en biodiverser te maken. Hierbij zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing.

- De ontwikkeling versterkt de stadsbiotoop voor de doelsoorten in de omgeving: o.a. huismus, merel, gierzwaluw, dwergvleermuizen, egel, vlinders en bijen;
- Bomen zijn belangrijk om het woongebied meer biodivers, prettig en klimaatadaptief te maken. Daarom komen in en direct grenzend aan het plangebied minimaal 14 extra bomen, waarvan minimaal 3 bomen die hoger worden dan 15 meter (1e grootte). De bomen krijgen goede groeiplaatsen, conform het handboek bomen van de gemeente Rijswijk. Bij voorkeur staan de bomen in aaneengesloten groenstroken;
- In het binnengebied komt een gezamenlijke groene verblijfstuin van minimaal 750m². De verblijfstuin is voor alle bewoners in het plangebied eenvoudig toegankelijk;
- De langzaamverkeersverbinding door het gebied, van de Geestbrugkade naar de Frederiklaan, wordt begeleid door groen;
- In het binnengebied wordt de overgangszone, de ruimte tussen de gevel en publieke paden, voornamelijk ingericht met groen. De overgangszone is minimaal 1,5 meter breed;
- Gebouwen worden natuurinclusief uitgevoerd met nestkasten voor vogels in de gevels en voorzieningen voor vleermuizen. Daarnaast worden aanvullende voorzieningen getroffen zoals bijvoorbeeld klimplanten en groene daken. In de publieke ruimte komen aanvullende natuurinclusieve voorzieningen zoals steenstapels of grof dood hout;
- De beplanting is gevarieerd, zodat er het hele jaar voedsel beschikbaar is voor vogels en insecten;
- Er wordt waar mogelijk gebruikgemaakt van natuurvriendelijke verlichting. Door de armaturen uitsluitend naar beneden te richten met een lichtsterkte die niet hoger is dan noodzakelijke voor een veilige openbare ruimte;
- Het terrein wordt uitgewerkt door een landschapsarchitect in samenwerking met ecologische experts.



Klimdraden en -planten bij aanleg (foto links) en twee jaar later (foto rechts).



Huismuskasten in gevels.



Vleermuiskasten in gevels.



De langzaamverkeersverbinding wordt begeleid met groen.

4.6 Klimaatbestendige leefomgeving

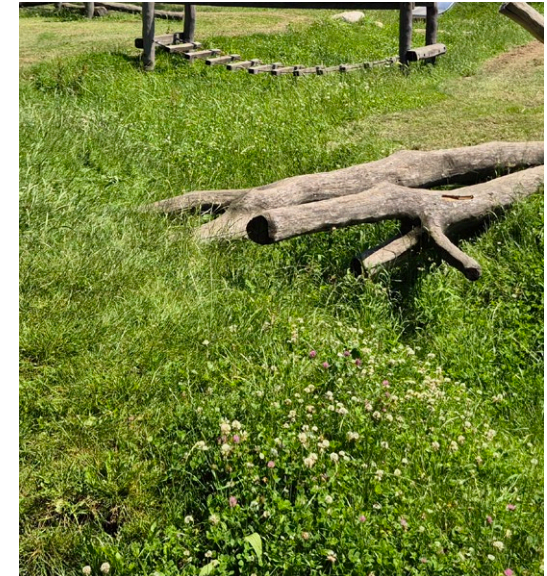


Om ervoor te zorgen dat de locatie meer klimaatadaptief wordt, gelden onderstaande uitgangspunten:

- De planontwikkeling voldoet aan de regels over hemelwater in het Omgevingsplan en aan de eisen van de watersleutel (wateropgave) van het Hoogheemraadschap van Delfland;
- Het regenwater dat in het plangebied valt, wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied opgevangen. Groene daken, open verharding en wadi's zijn voorbeelden van ontwerpmiddelen die hiervoor worden ingezet;
- Verharding wordt beperkt tot wat echt nodig is;
- Om de locatie ook op hete dagen aangenaam te laten zijn, worden oppervlakten warmtewerend of verkoelend ingericht (denk ook aan daken);
- De parkeerplaatsen op maaiveld (die niet in een gebouwde parkeervoorziening staan) worden uitgevoerd in grastegels. Grastegels met de juiste fundering zorgen voor meer waterberging, minder hittestress en een gezonde bodem.



Regenton is een klimaatadaptieve maatregel.



Wadi (verlaging in het maaiveld).

4.7 Duurzame energievoorziening



Rijswijk beschrijft in het Warmteprogramma hoe de gebouwde omgeving richting 2050 energieneutraal wordt. Tegelijkertijd is door Stedin (regionaal netbeheerder) en TenneT (landelijk elektriciteitsnetwerk) eind 2025 voor Rijswijk aangegeven dat er onvoldoende capaciteit is om nieuwe aansluitingen of verzwaringen van bestaande aansluitingen te realiseren vanwege netcongestie. Er geldt een maatschappelijk prioriteringskader netcongestie dat is afgekondigd door de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Er zal daarom contact moeten worden opgenomen met de netwerkbeheerder.

Ook dit project heeft een inspanningsverplichting om de energievraag te beperken, lokaal duurzame energie op te wekken en over te stappen op hernieuwbare warmtebronnen.

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat dit project in aanmerking komt voor een aansluiting op een middentemperatuur-warmtenet, waarvan de aanleg pas ruim na 2036 wordt voorzien. Duurzame alternatieven blijven daarom mogelijk. Nieuwbouw moet minimaal voldoen aan de BENG-norm. Door de hoge vereiste isolatie, warmen woningen snel op en koelen zij niet snel af (zoals bij een hittestress). Daarom heeft passieve koeling, zoals zonwering en bomen, de voorkeur. Een WKO-systeem kan aantrekkelijk zijn, omdat het zowel kan verwarmen als koelen.



parkeeren op grastegels



duurzame energie opwekken

4.8 Innovatieve economie



Een diversiteit aan bedrijven en voorzieningen zorgt voor een gevarieerd aanbod voor mensen die werken op kantoor, in een werkplaats, zelfstandig of onder begeleiding. Diversiteit aan werkgelegenheid willen we behouden en versterken. De Compagnie krijgt in de herontwikkeling een commerciële en/of maatschappelijke functie. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een divers aanbod aan werkgelegenheid.

4.8 Goede bereikbaarheid



De mobiliteitsstrategie van de gemeente is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de stad. Voor de herontwikkeling van de locatie gelden daarom de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling creëert een omgeving waar fietsen en wandelen vanzelfsprekende keuzes zijn;
- Het trottoir aan de Geestbruggade wordt verbreed naar minimaal 2 meter, door de nieuwbouw iets terug te leggen. De toegankelijkheid van de Geestbruggade voor mensen met een kinderwagen of rolstoel, wordt hierdoor verbeterd. Omdat het voorste deel van De Compagnie behouden blijft, zal de voorgevellijn, als uitzondering, hier niet verlegd hoeven te worden en het trottoir smaller zijn;
- Er komt een wandelverbinding door het gebied vanaf de Geestbruggade naar de Frederiklaan. De gevel tot gevel afstand is hier minimaal 10 meter. Bij de entrees van de wandelverbinding mag de toegang iets smaller zijn, mits de entrees een hoogwaardige uitnodigende uitstraling hebben en goed zichtbaar zijn vanaf de straatzijde door onder andere groen dat uitsteekt. Aandachtspunt hierbij is de bereikbaarheid van de woningen voor calamiteitenverkeer;
- Er komt een wandelverbinding tussen het binnengebied en de Dillenburglaan, deze is van gevel tot gevel minimaal 5 meter breed;
- Het plan heeft voldoende fietsparkeerplaatsen, conform de richtlijnen van de CROW en de Haagse bouwbrief;
- Binnen de gebouwen komen goede parkeervoorzieningen voor (buitengewone) fietsen en scootmobielen voor de bewoners en bezoekers. Voor bezoekers mogen enkele fietsparkeerplekken buiten op eigen terrein gerealiseerd worden. Grote aantallen geparkeerde fietsen in de publieke ruimte worden vermeden, omdat dit de beleevingswaarde aantast. Het fiets- en scootmobielparkeren is goed ontsloten vanaf de openbare ruimte en bevindt zich op korte loopafstand van de woningen;
- Een fietsenstalling is een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Om een praatje te faciliteren, zal de inrichting aantrekkelijk ogen en geassocieerd kunnen

worden met een verblijfsruimte. Er komt ook een ruimte in de fietsenstalling waar bewoners zelf aan hun fiets kunnen sleutelen. Dit bevordert niet alleen het fietsgebruik, maar stimuleert ook weer spontane interactie;

- De mogelijkheid om deelmobiliteit toe te passen wordt onderzocht. Deelmobiliteit in de vorm van een gebiedscoöperatie kan interessant zijn;
- Het plangebied wordt via één inrit op de Geestbruggade ontsloten;
- Het autoparkeren gebeurt grotendeels in een gebouwde voorziening, in een parkeergebouw, onder de gebouwen of onder een daktuin. Parkeren onder de sheddaken is hierbij een mogelijkheid. Het parkeren is niet zichtbaar vanaf de Geestbruggade en Frederiklaan en binnen het plangebied zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;
- Er wordt voorzien in voldoende autoparkeerplaatsen, conform het vigerende parkeerbeleid van Rijswijk;
- De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten wordt gewaarborgd;
- Langs de Geestbruggade worden parkeerplaatsen gereserveerd voor kort parkeren: voor laden en lossen, pakketdienst en taxi;
- De ontwikkelende partij laat een verkeerskundig onderzoek uitvoeren waaruit blijkt dat de ontwikkeling verkeerskundig inpasbaar is;
- Voor de inrichting van openbaar gebied wordt het actuele programma van eisen (PVE) van de gemeente Rijswijk gevolgd.



Parkeren onder de sheddaken

5. PLANOLOGISCH EN FINANCIËEL KADER



Uitsnede omgevingsplan: Beheersverordening Leeuwendaal.
Met in rood het plangebied.

5.1 Geldende planregels

Het initiatief wordt getoetst aan de regels van het Omgevingsplan. Op het plangebied is de beheersverordening 'Leeuwendaal, 1e herziening' van toepassing. De ontwikkeling valt binnen de enkelbestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden en Wonen' en 'Kantoren en Bedrijfsdoeleinden'. Op het plangebied zijn ook 'Paraplubestemmingsplan

wonen Rijswijk' en 'Parapluperziening parkeernormering Rijswijk' van toepassing. Deze plannen zijn onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege.

5.2 Afwijking omgevingsplan

De herontwikkeling bestaat uit de realisatie van bedrijfsruimte en woningen. Deze functies passen grotendeels niet binnen de betreffende enkelbestemmingen. De huidige bouwvlakken, en de afmetingen daarvan, faciliteren de huidige bouwwerken, maar laten geen ruimte voor afwijkingen. Hierdoor is de ontwikkeling op meerdere punten in strijd met het omgevingsplan, waardoor een afwijking noodzakelijk is.

5.3 Juridisch-planologisch instrument

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan. Het voorkeursinstrument om de planologische mogelijkheden uit te breiden ten behoeve van deze ontwikkeling is de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Voor het voeren van de procedure is het college van B&W bevoegd gezag, maar heeft de raad bindend adviesrecht. Als het gebiedspaspoort door de raad wordt vastgesteld, hoeft de raad geen bindend advies meer te geven als het plan binnen de kaders van dit gebiedspaspoort past.

Onderdeel van een BOPA is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, waarin een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en conformiteit aan instructieregels wordt onderbouwd. Daarnaast dient het plan verder uitgewerkt te worden binnen de kaders van het gebiedspaspoort.

5.4 Financieel kader

Bij alle ontwikkelingen, zowel op particulier eigendom als op gronden van de gemeente Rijswijk, is het gemeentelijke grondbeleid van toepassing. Dit houdt ook in dat over gronden in eigendom van derden geen afdracht van grondwaarde hoeft plaats te vinden. Wel is er sprake van kostenverhaal.

Colofon

Samenstelling: team Ruimte

Versie: 26 augustus 2026

Bij de uitwerking van de ontwikkeling vindt afstemming plaats met het gemeentelijke projectteam. Een ontwerp voor de buitenruimte maakt onderdeel uit van de opgave.

De uitgangspunten, beschreven in dit document, verwoorden gemeentelijk beleid. Afwijken van deze uitgangspunten is mogelijk, mits dit tot een gelijkwaardig of een hoger ruimtelijk kwaliteitsniveau leidt.

