



ons kenmerk 25.057690
Portefeuillehouder A.H. van de Waart
G.J.H. van Malsen

De Raad

Beleidsthema

Stedelijke vernieuwing

Doel raadsinformatiebrief

Informeren door college

Betreft Galjoenstraat e.o.

Datum

1. Inleiding

In november 2024 heeft Rijswijk Wonen bij de gemeente een conceptaanvraag ingediend voor de woningen aan de Havenstraat, Klipperstraat, Galjoenstraat en Handelskade (verder: Galjoenstraat e.o.).

Deze conceptaanvraag omvat een verkenning van Rijswijk Wonen, waarbij drie scenario's worden onderzocht:

- (1) het renoveren en verduurzamen van de huidige 252 woningen, zodat deze weer 40 jaar meegaan;
- (2) het renoveren en verduurzamen van de woningen in combinatie met het optoppen van (een deel van) de woonblokken met één extra verdieping, waardoor het aantal woningen toeneemt; en
- (3) het slopen van 252 bestaande woningen en het terugbouwen van minimaal hetzelfde aantal nieuwe woningen, met als uitgangspunt: verdichten en differentiëren.

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2025 middels een amendement op het voorstel *Actualisatie ontwikkelkader Havenkwartier t.b.v. fase 2* besloten dat deze potentiële ontwikkeling van de Galjoenstraat e.o. onderzocht moet worden in samenhang met de ontwikkeling van Havenkwartier fase 2. Deze raadsinformatiebrief geeft een tussentijdse update over het bijbehorende proces.



Afb 1: Locatie plangebied

2. Kerninformatie

Proces en planontwikkeling tot nu toe

De conceptaanvraag is op 13 januari 2025 behandeld in het Rijswijkse Initiatieven Overleg (RIO). Het initiatief is beoordeeld als wenselijk op basis van landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid. Het is – zeker waar het gaat om scenario 2 en 3 - belangrijk om de haalbaarheid van dit plan grondig te onderzoeken, in samenhang met (fase 2 van) het Havenkwartier en ontwikkelingen in de Bordewijkzone. Door de planvorming en fasering van de projecten goed op elkaar af te stemmen, kunnen uitdagingen op het gebied van verkeersafwikkeling, infrastructuur, verbindingen tussen woongebieden en de algehele uitstraling en functionaliteit van het gebied tijdig in beeld worden gebracht en effectief worden aangepakt.

Het meest ingrijpende scenario is scenario 3, sloop-nieuwbouw en verdichting. Voor dit scenario zijn samen met Rijswijk Wonen in enkele werksessies de ruimtelijke en functionele kansen en uitdagingen verkend.

Rijswijk Wonen heeft op basis van deze sessies een 'Modellenstudie Herontwikkeling Havenkwartier' gemaakt voor het gebied Galjoenstraat e.o., waarin modellen zijn verkend met 400 respectievelijk 500 woningen. Deze modellenstudie is door gemeente en ketenpartners getoetst en van advies voorzien op de verkennende omgevingstafel van 3 juli 2025.

De gemeente heeft vervolgens voor scenario 3 (sloop-nieuwbouw en verdichting) een 'Uitgangspuntenkaart' opgesteld voor de Galjoenstraat e.o., aangevuld met een compacte opsomming van uitgangspunten (zie bijlage 1). Deze uitgangspunten zijn vooral gestoeld op bestaand beleid (o.a. de Omgevingsvisie) en aangevuld met de uitkomsten van de bespreking op de omgevingstafel. Het college heeft op 23 september 2025 deze uitgangspunten vastgesteld. Voor Rijswijk Wonen vormen deze uitgangspunten een belangrijke onderlegger om de afweging tussen de verschillende scenario's te kunnen maken.

Indien Rijswijk Wonen de keuze maakt voor scenario 3, vormt de "Uitgangspuntenkaart" de basis voor een verdere uitwerking en verfijning in het gebiedspaspoort, dat dient als kader voor de ontwikkeling. Dit gebiedspaspoort zal door uw raad worden vastgesteld.

Uitgangspuntenkaart

De gemeentelijke uitgangspuntenkaart (bijlage1) beschrijft een visie op 'Wonen in het park'. De Galjoenstraat e.o. wordt een groene, doorwaadbare en natuurinclusieve woonwijk met gevarieerde, toekomstbestendige woningen, prioriteit voor fiets- en wandelroutes en een sterke samenhang tussen bebouwing en publieke ruimte.

De uitgangspunten zijn onder meer het behoud van de ecologische verbindingzone langs de Burgemeester Elsenlaan, het behoud van zoveel mogelijk karakteristieke bomen, en de aanleg van een diagonale langzaamverkeersroute door het plangebied. De bebouwing mag variëren van drie tot vijf lagen met enkele hoogteaccenten en vormt een samenhangend geheel in stijl en kleurgebruik. Parkeren zo veel mogelijk gebundeld en uit het zicht. Vanuit de mobiliteitsgedachte zijn fietsen en wandelen vanzelfsprekende keuzes. Goede fietsparkeervoorzieningen. De fiets pakken zal makkelijker zijn dan de auto.

De gemeente Rijswijk en Rijswijk Wonen streven er gezamenlijk naar om 400 tot 500 nieuwe woningen te realiseren. Het huidige aantal sociale huurwoningen (252) wordt daarbij minimaal behouden. Voor de aanvullende woningen zetten partijen zich in om minimaal 30% in de sociale huursector te realiseren, als een inspanningsverplichting. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre dat haalbaar dan wel wenselijk is. En waarbij de extra sociale huurwoningen ook buiten het plangebied gevonden kunnen worden opdat uiteindelijk op programmaniveau wordt bijgedragen aan de doelstelling op het gebied van sociale woningbouw.

De uiteindelijke omvang en invulling van het programma worden bepaald door de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals wordt uitgewerkt en vastgelegd in het gebiedspaspoort, en door de effecten op de fysieke leefomgeving, waaronder verkeer en milieu en door een goede mix van doelgroepen. Hierbij geldt dat de bovenkant van de bandbreedte uitsluitend realistisch is bij gebouwd parkeren.



Afb 2: Gemeentelijke uitgangspuntenkaart

Verkenning potentiële milieueffecten Bordewijkzone, Galjoenstraat e.o. en Havenkwartier fase 2

Naast de ontwikkeling van de Galjoenstraat e.o. vinden zoals gezegd de komende jaren verschillende andere ruimtelijke ontwikkelingen plaats langs dit deel van de Burgemeester Elsenlaan, te weten Fase 2 van het Havenkwartier (vervolg op Fase 1) en ontwikkelingen binnen de Bordewijkzone (waar nu het centrum Flexwonen wordt gerealiseerd, maar ook plannen in ontwikkeling zijn voor een woon-zorgcomplex). Deze ontwikkelingen worden afzonderlijk uitgewerkt, maar mede op verzoek van de raad in de voorfase al wel integraal afgewogen. Vooruitlopend op de juridisch-planologische procedures van de verschillende ontwikkelingen is daarom door Anteagroup een eerste verkennend inzicht in de potentiële (cumulatieve) milieueffecten opgesteld (zie bijlage 2). Doel daarvan is om inzichtelijk te krijgen of er sprake is van onaanvaardbare (milieu)effecten als gevolg van deze ontwikkelingen tezamen en of er sprake is van een mer-plicht.

Het inzicht is dat er nu geen Plan- of Project-MER hoeft te worden opgesteld voor dit individuele plan. Wel vraagt de verkeerstoename van te projecten tezamen aandacht bij de planuitwerking en moet mogelijk een mobiliteitsstrategie worden opgesteld. Daarnaast is gekeken naar kansen, zoals het versterken van langzaam verkeersverbindingen en ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang. Deze worden nader onderzocht en komen bij iedere ontwikkeling (Fase 2 Havenkwartier, Galjoenstraat e.o., Bordewijkzone) in afzonderlijke en voorstellen en besluitvormingstrajecten bij de raad terug.

3. Vervolg

Bij een keuze van Rijswijk Wonen voor scenario 3, sloop-nieuwbouw en verdichting, wordt het concept-gebiedspaspoort Galjoenstraat e.o. opgesteld als verdere uitwerking van de gemeentelijke

uitgangspuntenkaart. Dit concept wordt door het college vrijgegeven voor participatie, waarna de uitkomsten hiervan worden verwerkt in het definitieve gebiedspaspoort. Het definitieve gebiedspaspoort wordt vervolgens ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Bij een keuze van Rijswijk Wonen voor één van de andere scenario's zal uw raad hierover nader worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):

1. Uitgangspunten Galjoenstraat – wonen in het park Corsanr. z25.024639
2. Verkenning Milieu Bordewijkzone Galjoenstraat Havenkwartier fase 2 Rijswijk