RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering 24 november 2026 **Agendapunt nr.** **Corsanr**. 26.104655	**Portefeuillehouder(s)** J.J. Finke - Stedelijke Ontwikkeling, Welzijn, Wijken en Volksgezondheid. L.I. Bentvelzen - Volkshuisvesting, Onderwijs, Sport, (maatschappelijk) Vastgoed, Zorg & WMO, Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en Dierenwelzijn. **Beleidsthema** Stedelijke vernieuwing

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Vaststellen gebiedspaspoort Galjoenstraat.

2. Beoogd effect voorstel
   Het gebiedspaspoort vormt het ruimtelijke kader voor de realisatie van woningbouw in het gebied van Galjoenstraat. In het gebiedspaspoort is aangegeven met welke ambities en uitgangspunten en onder welke randvoorwaarden de gemeente mee wil werken aan deze ontwikkeling. Rijswijk Wonen kan na het vaststellen van het gebiedspaspoort het plan verder uitwerken tot een schetsontwerp dat past binnen de kaders van het gebiedspaspoort.

3. Inleiding
   Op 23 september 2025 is de Notitie Uitgangspunten Galjoenstraat e.o. vastgesteld door het college, met betrekking tot de herontwikkeling van de Galjoenstraat, Klipperstraat en Havenstraat (RIB 25 077). Hierin werd duidelijk gemaakt dat de uitgangspunten vooral gestoeld zijn op bestaand beleid (o.a. Omgevingsvisie) en aangevuld met de uitkomsten van de bespreking op de omgevingstafel. De uitgangspunten vormen de basis voor het gebiedspaspoort. Het realiseren van het beoogde project op de locatie van de huidige bebouwing is strijdig met het omgevingsplan. Er is daarom een gebiedspaspoort opgesteld waarin is aangegeven met welke ambities en uitgangspunten en onder welke randvoorwaarden de gemeente mee wil werken aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.
   Het project Galjoenstraat kan overigens niet los worden gezien van andere belangrijke ontwikkelingen in de nabije omgeving. Het gaat dan om de herontwikkeling van het Havenkwartier en de Bordewijkzone. De drie ontwikkelingen worden in hun onderlinge samenhang ontwikkeld waarbij er zorgvuldig gekeken wordt naar de mogelijkheden voor onderlinge versterking.

   <u>Gebiedspaspoort</u>
   Hieronder volgt een korte samenvatting van elke paragraaf, zoals deze is opgenomen in het gebiedspaspoort. Voor een volledige context is het echter van belang dat het gebiedspaspoort in acht wordt genomen.

   Passend woon- en zorgaanbod
   In de herontwikkeling komen minimaal de 252 bestaande sociale huurwoningen terug. De gemeente Rijswijk en Rijswijk Wonen streven er gezamenlijk naar om 400 tot 500 nieuwe woningen te realiseren, dit aantal is inclusief de 252 terug te bouwen sociale huurwoningen. De uiteindelijke omvang en invulling van het programma worden bepaald door de gewenste ruimtelijke kwaliteit en door de effecten op de fysieke leefomgeving. Hierbij geldt dat een groot aantal woningen alleen realistisch is als er ook gebouwd parkeren gerealiseerd wordt.

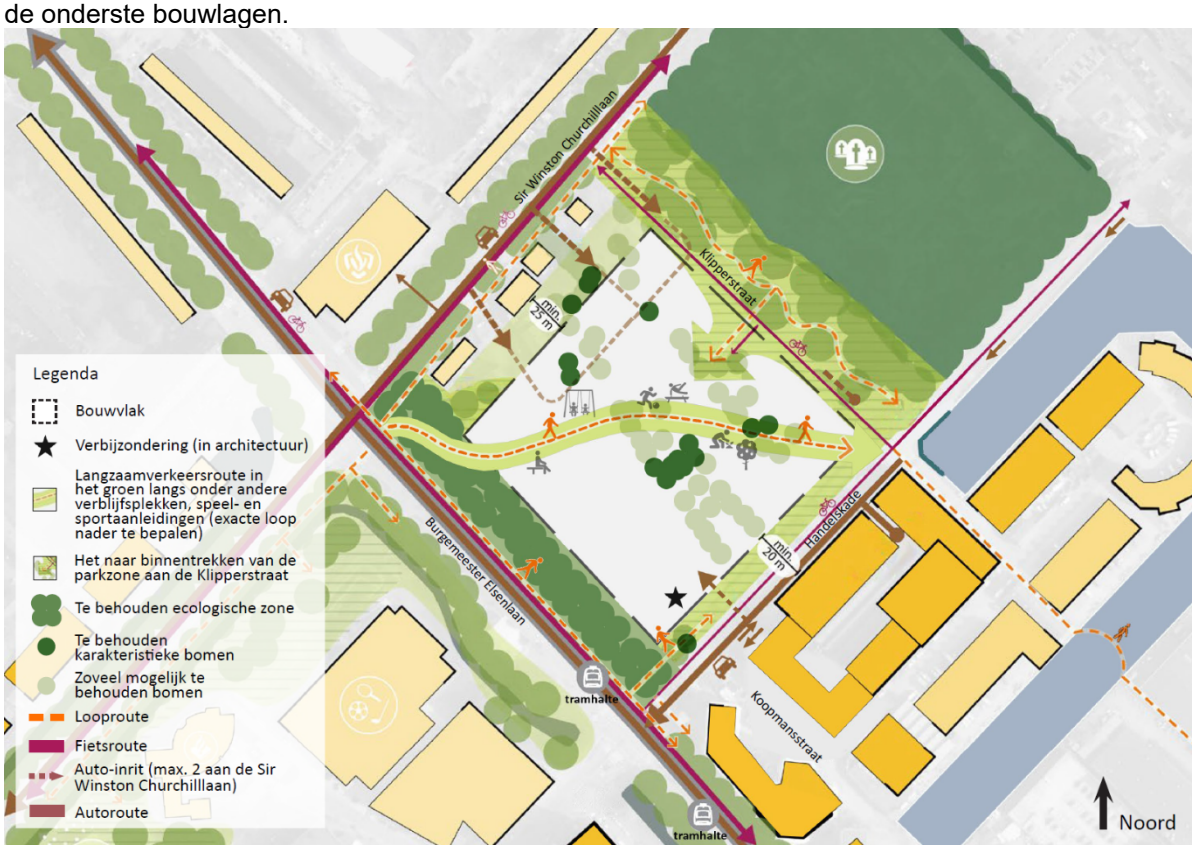
   Er is een inspanningsverplichting om circa 67% van het totaal aantal woningen in de sociale huursector te realiseren. Daarnaast is het streven dat 80% van het totaal aantal woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Ook biedt de locatie kansen voor Wonen met een Plus, wat een waardevolle bijdrage levert aan huisvesting voor iedereen, in zowel de sociale als de vrije huursector.

   Gezonde leefomgeving
   Door de nabijheid van de Burgemeester Elsenlaan, Sir Winston Churchilllaan en de A4 verdient de geluidbelasting op de gevels extra aandacht. Met een juiste positionering van gebouwen, kan

al voor veel woningen geluid geweerd worden. Voor een goede luchtkwaliteit is aandacht nodig voor ventilatiesystemen en passieve ventilatie. Hittestress in de appartementen wordt voorkomen door bijvoorbeeld schaduwvorming van bomen of door zonwering aan de buitenzijde op de west- en zuidgevel.

Leefbare en veilige wijken
De groei van het aantal inwoners betekent dat de beschikbare ruimte met meer mensen gedeeld wordt. In en rondom de woongebouwen worden plekken gecreëerd waar bewoners even kunnen zitten, praten of activiteiten kunnen uitoefenen. Toegankelijkheid voor wie minder goed ter been is, maakt onderdeel uit van de ontwerpopgave. Dit komt tot uiting in het ontwerp van zowel de bebouwing, zoals entrees, als van de buitenruimte, waarbij aandacht is voor zichtbaarheid, overzicht en verlichting.

Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit
De landschappelijke kenmerken van het plangebied en de omgeving vormen het uitgangspunt voor de herontwikkeling. Deze is gericht op het versterken van de identiteit van de plek, met passende nieuwbouw en ingrepen in de publieke ruimte. Zo zal elke woning zicht hebben op groen. De bouwvolumes hebben veelal een bouwhoogte van drie tot maximaal vijf lagen, met enkele (hoogte) accenten. Voor woongebouwen met meer dan zes bouwlagen ligt de vijfde bouwlaag, evenals de daarboven liggende bouwlagen, minimaal 3 meter achter de gevellijn van de onderste bouwlagen.



Figuur 1. Ruimtelijke uitgangspuntenkaart

Groene stadsbiotoop
De gemeente wil het groen in Rijswijk versterken door het gevarieerder en meer biodivers te maken. De ecologische verbindingszone aan de zijde van de Burgemeester Elsenlaan blijft behouden. Verder worden zoveel mogelijk de karakteristieke (beeldbepalende) bomen met een hoge toekomstwaarde behouden en nieuwe bomen toegevoegd.

Klimaatbestendige leefomgeving
Het regenwater dat in het plangebied valt, wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied opgevangen. Bomen zorgen voor verkoeling langs de wandel- en fietsroutes.

Duurzame energievoorziening
Rijswijk beschrijft in het Warmteprogramma hoe de gebouwde omgeving richting 2050 energieneutraal wordt. Netcongestie speelt een belangrijke rol, waarbij er tijdig contact wordt opgenomen met de netbeheerder. Ook voor dit project geldt de inspanningsverplichting om de

energievraag te beperken, lokaal duurzame energie op te wekken en over te stappen op hernieuwbare warmtebronnen.

Goede bereikbaarheid
De ontwikkeling creëert een veilige en aantrekkelijke omgeving, waar fietsen en wandelen de vanzelfsprekende keuzes zijn. Ook komt er een aantrekkelijke langzaam verkeersroute die vrij is van autoverkeer. Binnen de gebouwen komen goede parkeervoorzieningen voor de bewoners en bezoekers. De hoofdontsluiting van het gebied zal aan de Sir Winston Churchilllaan zijn, om toename van het aantal autobewegingen vanuit het plangebied op het kruispunt van de Handelskade en de Burgemeester Elsenlaan, ten opzichte van de huidige situatie, te voorkomen. Een secundaire ontsluiting via de Handelskade is mogelijk, mits de gebruiksintensiteit niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit is in samenhang met de uiteindelijke invulling van het woonprogramma.

Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld en aan het zicht onttrokken; onder parkeerdekken, in groene parkeerhoven tussen de bouwblokken en op landschappelijk ingepaste parkeerterreinen. Er wordt voorzien in voldoende fiets- en autoparkeerplaatsen, conform het vigerende parkeerbeleid van Rijswijk.

4. Argumenten
De woningen zijn gebouwd in de jaren ’50 van de vorige eeuw. In 2016 hebben deze woningen nog groot onderhoud gehad, om deze levensvatbaar te houden voor 15 jaar. Het is inmiddels meer dan 10 jaar geleden sinds dit heeft plaatsgevonden.

Bewoners ondervinden nu veel problemen met vocht/waterschade in de kelders, lekkages aan de gevel/dak, balkons, vloeren etc. Dit vergt veel onderhoud en reparatie werk, en binnen enkele jaren is nieuw groot onderhoud onoverkomelijk. Bovendien voldoen de woningen niet aan de eisen die tegenwoordig gesteld worden op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daarom is er gekozen voor de sloop-nieuwbouw van de huidige bebouwing.

In het gebiedspaspoort staat aangegeven met welke ambities en uitgangspunten en onder welke randvoorwaarden de gemeente mee wil werken aan
een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het realiseren van woningen door Rijswijk Wonen. Voor Rijswijk Wonen schept dit vooraf duidelijkheid waar het plan aan moet voldoen.

5. Kanttekeningen
In het gebiedspaspoort worden uitgangspunten en gemeentelijk beleid benoemd.
Rijswijk Wonen is tijdens het opstellen van het gebiedspaspoort bezig geweest met het opstellen van een schetsontwerp, waar een eerste paar ontwerpsessies over hebben plaatsgevonden, om de haalbaarheid van realisatie binnen gebiedspaspoort op hoofdlijn al te verkennen. Het gebiedspaspoort biedt voldoende flexibiliteit.

6. Juridisch perspectief
Het is de bevoegdheid van de raad om het gebiedspaspoort vast te stellen. In het raadsbesluit van 15 oktober 2024 (Corsanr. 24.091693), is besloten dat voor initiatieven waar al een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader voor aanwezig is, geen bindend advies hoeft te worden gevraagd door het college aan de raad voor de BOPA vergunning. Doordat het gebiedspaspoort een ruimtelijk kader is, is het na vaststelling niet nodig om bij de vergunningverlening van de BOPA de raad om bindend advies te vragen, mits het initiatief binnen de kaders van het gebiedspaspoort wordt uitgewerkt.

7. Financiën
Er zijn in deze fase van het proces geen financiële consequenties. De kosten die de gemeente maakt om dit project te faciliteren zijn inzichtelijk gemaakt en worden via de af te sluiten (anterieure) overeenkomst in zijn geheel verhaald op de ontwikkelende partij. Afspraken over kosten en beheer van de openbare ruimte worden nader gemaakt in het kader van de anterieure overeenkomst.

8. Vervolg
Na de vaststelling van het gebiedspaspoort kan Rijswijk Wonen het plan verder (laten) uitwerken tot een schetsontwerp. Uiteindelijk zal dit kunnen leiden tot een definitief ontwerp en tot een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

9. Communicatie en Participatie
   Rijswijk Wonen heeft omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van het nieuwbouwplan en heeft hiervoor meerdere informatie- en participatiebijeenkomsten georganiseerd. Het gebiedspaspoort Galjoenstraat e.o. heeft in het kader van de participatie met ingang van 13 maart 2026 tot en met 9 april 2026 ter inzage gelegen. Op 25 maart 2026 is door de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd. Daar is een participatieverslag van gemaakt (zie bijlage 2). Tijdens de terinzagelegging zijn er 2 reacties ingediend, waarvan één door een bewoner en één door Rijswijk Wonen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de "Nota van Participatie gebiedspaspoort Galjoenstraat". Naar aanleiding van deze reacties en een interne integrale afweging is het gebiedspaspoort aangepast.

   De twee belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de procentuele verdeling van het woonprogramma en levensloopbestendig wonen (NEN 9120). Voor wat betreft het woonprogramma is ervoor gekozen om invulling te geven aan de eerder gemaakte afspraken met RijswijkWonen. Door de inspanningsverplichting te betrekken op de hele ontwikkeling zorgt dit voor een beter uitvoerbaar en haalbaar plan, met een voldoende hoge eis aan het woonprogramma. De te realiseren woningen voldoen minimaal aan de uitgangspunten voor levensloopbestendig wonen, gebaseerd op de functionele eisen uit NEN 9120. Alleen die maatregelen worden verplicht gesteld die noodzakelijk zijn voor toekomstbestendig, gelijkvloers gebruik van essentiële woonfuncties. Maatregelen die leiden tot onevenredige kosten, ruimtebeslag of technische complexiteit zijn niet verplicht, mits een gelijkwaardige oplossing wordt onderbouwd. Verder zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van participatie en de bijbehorende Staat van wijzigingen.

   Na vaststelling van het gebiedspaspoort zullen de indieners van een reactie de Nota van Participatie toegestuurd krijgen. Daarnaast zal op het participatieplatform Samen.Rijswijk de laatste stand van zaken worden aangegeven.

10. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?
    Bij niet beslissen over dit voorstel heeft dit tot gevolg dat er geen kader ligt waarbinnen het plan voor de woningbouw verder uitgewerkt kan worden. Latere besluitvorming betekent dat de uitvoering van het plan vertraging kan oplopen.

11. Bijlage
    Bijlage 1: Gebiedspaspoort

    Bijlage 2: Nota van participatie

    Bijlage 3: Participatieverslag

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

RAADSBESLUIT

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 november 2026
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026, nr.

B E S L U I T :

Het gebiedspaspoort Galjoenstraat vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 november 2026

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	H. Sahin