Rijswijk

Nota van Participatie gebiedspaspoort Galjoenstraat d.d. 5 maart 2026

Oktober 2026

1. Toelichting op de Nota van Participatie

Participatie gebiedspaspoort Galjoenstraat d.d. 5 maart 2026

De gemeente heeft een gebiedspaspoort opgesteld voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het project Galjoenstraat. Het project betreft de herontwikkeling van 252 sociale huurwoningen uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. De bestaande woningen worden gesloopt omdat zij verouderd, slecht geïsoleerd en niet energie-efficiënt zijn. Ze voldoen daarmee niet meer aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en comfort. In het gebiedspaspoort worden de uitgangspunten beschreven op basis waarvan de gemeente bereid is mee te werken aan de herontwikkeling. Een gebiedspaspoort is een vastgesteld kader door de gemeenteraad. Hierin is aangegeven met welke ambities, randvoorwaarden en uitgangspunten de gemeente wil meewerken aan een beoogde ontwikkeling. Afwijken van deze uitgangspunten is mogelijk, mits dit tot een gelijkwaardig of een hoger (ruimtelijk) kwaliteitsniveau leidt.

In de periode van 13 maart 2026 tot en met 9 april 2026 is er de mogelijkheid geboden te participeren over het gebiedspaspoort Galjoenstraat. De participatie was bedoeld om belanghebbenden te informeren over het gebiedspaspoort, en om inhoudelijke inbreng voor het gebiedspaspoort op te halen bij omwonenden en andere belanghebbenden.

Een papieren versie van de visie lag bij de Publieksbalie van het Huis van de stad; deze was op afspraak in te zien. Daarnaast was het gebiedspaspoort ook in te zien via het digitale participatieplatform Samen.Rijswijk.nl. Via dit participatieplatform was er de mogelijkheid om op concrete voorstellen te reageren en hierover met elkaar in gesprek te gaan. Op woensdag 25 maart 2026 is een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld vragen te stellen aan de gemeente. Hiervan is een verslag gemaakt.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 reacties ontvangen. 1 reactie is ingediend via Samen.Rijswijk.nl en 1 reactie is via de mail ingediend. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen. De reacties op Samen.Rijswijk.nl zijn op chronologische volgorde gezet.

In deze Nota van Participatie worden de reacties op het gebiedspaspoort door het college van burgemeester en wethouders beantwoord. Daartoe zijn de reacties in paragraaf 2 kort samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is ook aangegeven of naar aanleiding van de reactie wijzigingen worden doorgevoerd in het gebiedspaspoort. Tot slot is ook een aantal ambtelijke reacties en wijzigingen in het gebiedspaspoort verwerkt. Alle wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 3.

2. Reacties

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	**Privépersoon**		
1.	Participant vindt het op het eerste oog een prima opgezet plan. Er is overal aan gedacht, ook aan het groen. Dat is erg belangrijk in deze wijk, mede voor de vele dieren. Het is ook mooi dat er rekening wordt gehouden met diverse doelgroepen en dat zij hier een plek kunnen krijgen. Helaas ziet participant wel veel bomen verdwijnen, dus hoopt participant oprecht dat er op strategische plekken weer veel bomen terugkomen.	Dank voor uw reactie. De gemeente onderstreept het belang van groen in het recent vastgestelde groenbeleid. Uitgangspunt bij project Galjoenstraat is om het aantal bomen gelijk te houden. Dus wanneer een boom gekapt wordt, zal deze ook gecompenseerd worden door een nieuwe boom. De gemeentelijke ecologen kijken mee welke bomen gekapt worden en waar nieuwe bomen geplant gaan worden, zodat we in de nieuwe situatie en verder in de toekomst de biodiversiteit met de nieuwe aanplant een impuls kunnen geven.	Het gebiedspaspoort is hierop niet aangepast. In het gebiedspaspoort staat dat elke boom die gekapt wordt, door een nieuwe boom gecompenseerd moet worden.
2.	Parkeren is een heikel punt. Nu, met 252 woningen, ervaren we soms al een parkeerprobleem door verkeer om ons heen. Nu de Handelskade naast de haven straks autoluw wordt gemaakt, zal dit probleem alleen maar groter worden. Hoe gaat de gemeente, samen met Rijswijk Wonen, zorgen voor een goede parkeervoorziening in dit gebied? Komt er een ondergrondse garage? Gaat men werken met vergunningen? Je kunt immers moeilijk verwachten dat iedereen zomaar zijn auto wegdoet.	We begrijpen uw zorgen. De gemeente hanteert een richtlijn voor wanneer een situatie een parkeerprobleem is. Wanneer de parkeerdruk hoger is dan 90% binnen een acceptabele loopafstand van 200m is er volgens de gemeente sprake van een parkeerprobleem. De tellingen die 1 à 2 keer per jaar plaatsvinden in heel Rijswijk, laten zien dat er in dit gebied geen sprake is van een dusdanig hoge parkeerdruk. Vanuit het parkeerbeleid wordt hier vooralsnog geen parkeerprobleem voorzien. Bij de ontwikkeling komen zowel openbare parkeerplaatsen waarvoor een parkeervergunning aangevraagd kan worden als woningen die afhankelijk zijn van een parkeerplaats in een parkeergarage. Wanneer een woning is aangewezen op een parkeerplaats in de parkeergarage wordt deze uitgesloten van het recht op een parkeervergunning. Bewoners van sociale huurwoningen hebben recht op een parkeervergunning in het plangebied zelf.	Het gebiedspaspoort is hierop niet aangepast.
3.	Verder vindt de participant de verdeling tussen de 2-, 3-, 4- en 5-kamerappartementen redelijk. Het is een goede zaak dat de mensen die hier al jaren wonen weer kunnen terugkeren, zoals beloofd door Rijswijk Wonen. Toch heeft participant daar wel zijn twijfels bij in verband met het inkomen van sommige huurders. Participant is bang dat zij hier straks toch niet kunnen terugkeren en hoopt dat hier open en transparant over wordt gesproken.	De terugkeer van bewoners in de nieuwe woningen is een aangelegenheid van de woningbouwcorporatie.	Het gebiedspaspoort is hierop niet aangepast.

4.	Verder stuit participant op dit moment weinig tegen de borst en ziet het plan er goed uit. Als suggestie wordt nog meegegeven om te kijken naar bouwen in een carré (vierkant), met hoogteaccenten op de hoeken. Daarbij zou de Galjoenstraat als straat en straatnaam kunnen vervallen, om zo ruimte te maken voor een mooi park gericht op leefbaarheid en ontmoeting. Met 'bouwen in een vierkant' bedoelt participant bebouwing van vier verdiepingen hoog, met in het midden een soort prachtige binnentuin. Daar doorheen kan een mooi pad lopen vanaf de brandweerkant naar de havenkant. Deze ruimte kan worden ingericht met speelmogelijkheden (misschien wat waterspeelelementen), ontmoetingsplekken en rustplekken om bijvoorbeeld een boek te lezen of buiten te werken.	Dank voor uw reactie. Interessante suggestie om te kijken naar bouwen in een carré om de Galjoenstraat te laten vervallen en zo meer parkruimte te creëren in het woongebied. We geven de suggestie mee aan de ontwikkelende partij.	Het gebiedspaspoort is hierop niet aangepast, omdat dit past binnen de uitgangspunten van het gebiedspaspoort.
#	**Reactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
2.	**Rijswijk Wonen**		
1.	Als eigenaar van de woningen in het gebied, alsmede initiatiefnemer van de herontwikkeling, maken wij graag gebruik van de gelegenheid om te reageren op het gebiedspaspoort. Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op het constructieve traject dat we reeds met u doorlopen hebben om tot de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Galjoenstraat te komen, onze bezwaren tegen het nu voorliggende concept Gebiedspaspoort en ons verzoek voor het vervolgtraject c.q. aanpassing van het Gebiedspaspoort. Voordat we hiertoe overgaan, willen we graag opmerken dat wij de in het concept gebiedspaspoort geformuleerde ambities en de kwaliteitsimpuls die hierdoor kan ontstaan in het gebied onderschrijven. Bij Rijswijk Wonen staat de bewoner centraal en besteden wij graag aandacht aan een voor de bewoner geoptimaliseerd woonmilieu. Het woonmilieu zien wij daarbij breder dan datgene wat binnen de muren van de woning wordt aangeboden. Wij zien en realiseren deze gebiedsontwikkeling als een buurt/gebied waar: • men thuiskomt; • waar gezondheid en bewegen wordt gestimuleerd; • waar we faciliteren in plekken en ruimtes waar men elkaar kan ontmoeten; en • waar de openbare ruimte leefbaar én uitnodigend is voor gebruik. Het is dan ook het doel om de gebiedsontwikkeling Galjoenstraat e.o. hier een uitstekende plek voor te laten zijn. De stapeling van ambities in het concept Gebiedspaspoort brengt echter ook de nodige	Dank voor uw reactie. We waarderen het dat we gezamenlijk het doel hebben om niet alleen woningen te bouwen, maar ook echt een fijne buurt neer te zetten. De uitgangspunten komen voort uit vastgesteld beleid. Vele uitgangspunten zijn eenvoudig te integreren in het ontwerp (onder andere de uitgangspunten rondom duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit) en zijn niet/nauwelijks kostenverhogend wanneer ze gelijk aan het begin van het ontwerpproces worden meegenomen. Zij geven maatschappelijke en financiële waarden op de korte en langere termijn. We hebben de uitgangspunten nog eens tegen het licht gehouden en hebben een onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten en aandachtspunten. Wat ons betreft hebben de uitgangs- en aandachtspunten voldoende flexibiliteit in zich.	Het gebiedspaspoort is hierop niet aangepast.

	uitdagingen met zich mee en daarmee staan we voor keuzes. Gezien de complexiteit, de veelheid aan ambities en een niet-onuitputtelijke bron aan financiële middelen is het wenselijk als bepaalde onderwerpen in het (concept) gebiedspaspoort als ambitie dan wel inspanningsverplichting te formuleren, in plaats van als een harde eis. Dit geldt voor alle ambities in het gebiedspaspoort die onderling strijden om voorrang, waarvan de eisen voor het percentage sociale huur alsmede de eis ten aanzien van de levensloopbestendigheid van de woningen er hierbij voor ons uitspringen. Deze inspraakreactie ziet toe op het weer mogelijk maken van een integrale afweging over het doorvoeren van kwalitatieve ontwerpaspecten en de invloed daarvan op het al dan niet behalen van de eisen die in het concept Gebiedspaspoort benoemd staan.		
2.	<u>Reeds doorlopen traject</u> Rijswijk Wonen heeft het voornemen om – in samenwerking met gemeente Rijswijk – de verouderde woningen te slopen en daarvoor in de plaats 400 tot 500 nieuwe woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken, hebben we eerst in samenwerking met de gemeente de uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn door het college op 23 september 2025 vastgesteld (zie besluitenlijst B&W vergadering d.d. 23 september 2025, besluit 07 en RIB 25 077) en lagen ten grondslag aan de keuze voor het ingrijpende sloop-nieuwbouw besluit, waarbij bewoners in november 2025 de persoonlijke boodschap overhandigd werd dat de bestaande woningen gesloopt gaan worden. De uitgangspunten zijn als bijlage bij deze inspraakreactie opgenomen. Een volgende stap in het ontwikkeltraject is het op- en vaststellen van een gebiedspaspoort. Dit gebiedspaspoort dient uiteindelijk te worden vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk. We willen benadrukken dat we zowel het traject voor het vaststellen van de uitgangspunten zoals vastgesteld in september 2025 alsmede het traject voor het opstellen van het gebiedspaspoort als constructief hebben ervaren. Wij constateren echter in de versie van het gebiedspaspoort dat nu voor inspraak is vrijgegeven, een aantal afwijkingen ten opzichte van de eerder besproken en vastgestelde uitgangspunten. Deze punten zien met name toe op het verplichte percentage aan nieuwbouwwoningen in het sociale segment alsmede de eis dat het merendeel van de woningen levensloopbestendig wordt ontworpen (conform de NEN 9120). We lichten dat hieronder nader toe.	We nemen dit voor kennisgeving aan en gaan hieronder inhoudelijk in op de punten.	Het gebiedspaspoort is hierop niet aangepast.
3.	<u>Verplicht percentage aan nieuwbouwwoningen in het sociale segment</u> In de op 23 september 2025 vastgestelde uitgangspunten(kaart) is ten aanzien van het programma het volgende opgenomen: *“De gemeente Rijswijk en Rijswijk Wonen streven er gezamenlijk naar om*	In de Lokale Prestatieafspraken en de Actieagenda sociale woningbouw hebben we de gezamenlijke ambitie vastgelegd om de voorraad sociale huurwoningen (DAEB) in de stad op 30% van de totale woningvoorraad te houden. Dat is uitdagend, waarbij ervoor gekozen is om de opgave voor betaalbare woningen en sociale huur te betrekken op de gehele ontwikkeling. Dit is anders ten opzichte van de eerdere versie, waarbij	Het gebiedspaspoort is hierop aangepast.

	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." Hier is dus nadrukkelijk opgenomen dat het voor de aanvullende woningen gaat om een inspanningsverplichting voor partijen om minimaal 30% van deze aanvullende woningen in de sociale huursector te realiseren. Naar aanleiding van intensief overleg tussen Rijswijk Wonen alsmede de verantwoordelijk wethouder is er destijds bewust voor gekozen dit als inspanningsverplichting te formuleren. Met de beschikbare (financiële) middelen dient immers een (nieuwbouw)ontwikkeling gerealiseerd te worden dat zowel voorziet in voldoende betaalbare woningen als voorziet in de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Hoewel wij het belang van een fors aandeel sociale huurwoningen uiteraard onderstrepen en gedeeld ambiëren, dient er naar onze mening ook ruimte te zijn om een kwalitatief hoogwaardig project te kunnen realiseren met een woningprogramma dat zorgt voor een gedifferentieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen. Een geformuleerde inspanningsverplichting voor een minimaal percentage aan sociale huurwoningen die geldt voor de aanvullende woningen (dus ten opzichte van de reeds bestaande 252 woningen, die in de sociale huursector blijven), biedt de ruimte om bij het niet behalen van de 30% een inhoudelijk overleg te voeren. Dit overleg ziet toe op het maken van een integrale afweging over het doorvoeren van kwalitatieve ontwerpaspecten en de invloed daarvan op het al dan niet behalen van de gestelde 30%. Het (concept) gebiedspaspoort kent immers een veelheid aan kwalitatieve eisen dat de haalbaarheid van het plan onder druk zet. Voorbeelden hiervan zijn de ruimtelijke eisen t.a.v. de kwaliteit van de entree(s) en gebouwde fietsenstallingen, parkeren, maar ook eisen op gebied van duurzaamheid. Door de complexiteit van de opgave kan nu nog niet gezegd worden of deze stapeling van eisen tot een haalbaar plan leidt. Enige flexibiliteit om keuzes te maken en om mee te kunnen bewegen met ontwikkelingen in de tijd, is daarom noodzakelijk. In het	werd gesproken van een "aanvullend programma". In het kader van de haalbaarheid geldt dat er voor het gehele project gestreefd dient te worden naar circa 67% sociale woningen en minimaal 80% betaalbare woningen in totaal van het gehele project. Dit in verband met de noodzaak voor een gedifferentieerd woonprogramma. Indien deze doelstelling onverhoopt nipt niet wordt gehaald, dan dient dit helder en aantoonbaar te worden gemotiveerd. In het gebiedspaspoort zal de tekst hierover worden aangepast.	

	conceptgebiedspaspoort wordt afgeweken van de eerder besproken en gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten. Hier kunnen wij ons niet mee verenigen en we betreuren het dat uw college hierover niet eerst met ons in gesprek is gegaan. Deze wijziging kan gevolgen hebben voor zowel de financiële haalbaarheid als de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. We lichten dat hieronder nader toe: • In deze vroege fase van de planvorming is door Rijswijk Wonen een Startbesluit genomen op basis van de door het college vastgestelde uitgangspunten(kaart), marktinformatie, benchmark kengetallen, interne referenties én simpelweg inschattingen. Iedere locatie ontwikkeling kent specifieke locatiekenmerken en externe omstandigheden (geluid, wind, bezonning, bestaande bebouwing, parkeren en bedrijvigheid, omwonende(n) bodem, flora en fauna en water) die de ontwerpvrijheid positief dan wel negatief kunnen beïnvloeden. Al die verzamelde informatie bundelen we het liefst vóór maar ook geregeld tijdens het ontwerpproces, om een inclusieve gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Het is de verantwoordelijkheid en dankbare opgave voor het ontwerpteam (Rijswijk Wonen met geselecteerde stedenbouwkundige(n), landschapsarchitect, natuurinclusief adviseur etc.) om in overleg met de Gemeente Rijswijk én stakeholders (participatie) tot een breed gedragen gebiedsontwikkeling te komen. De ervaring leert ons dat locatiekenmerken en externe omstandigheden geregeld conflicteren met vastgestelde uitgangspunten en/of beschikbare financiële middelen. Gezien de complexiteit, de veelheid aan ambities en een niet-onuitputtelijke bron aan financiële middelen is het wenselijk als bepaalde onderwerpen in het (concept) gebiedspaspoort als ambitie dan wel inspanningsverplichting te formuleren, in plaats van als eis. Dit geldt voor álle ambities die zijn benoemd in het paspoort en onderling strijden om voorrang, en dus ook voor het percentage sociale huur. • Vanuit dat perspectief kan Rijswijk Wonen zonder concreet bepaalde ontwerpstappen te hebben doorlopen niet met zekerheid zeggen dat de geformuleerde uitgangspunten van 30% sociaal over het extra te realiseren aantal woningen samen gaat met om een voorbeeld te noemen: het uitgangspunt om fietsparkeervoorzieningen zo veel mogelijk inpandig op te lossen, om parkeren zo veel mogelijk te bundelen en aan het zicht te onttrekken alsmede de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid en het ontwerp. Daarnaast zijn de opbrengsten van het vrije sector		

	programma noodzakelijk om een aantal relatief dure ontwerpuitgangspunten gefinancierd te krijgen. Rijswijk Wonen ambieert de uitgangspunten zoals geformuleerd in het gebiedspaspoort, maar wil tegelijkertijd ook een realistisch en kwalitatief geoptimaliseerd project realiseren. Een rigide toepassing van het percentage kan ertoe leiden dat concessies moeten worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en inrichting van de openbare ruimte. Denk hierbij aan minder beschikbare (financiële) middelen om hittestress, stimulans voor ontmoeten en bijvoorbeeld windhinder aan te pakken. Een rigide toepassing kan er tevens toe leiden dat het volume van het woonprogramma als geheel niet gerealiseerd gaat of kan worden. Dat bijt met de verdichtingskans die we toch echt zouden moeten willen pakken in het kader van de wooncrisis. • De sloop en nieuwbouw van de huidige 252 sociale huurwoningen, waarvan de staat zeer slecht is en waarvoor we derhalve tijdig in een nieuwbouwwoning willen voorzien, heeft reeds een grote impact op de financiële businesscase van het project. Het is echter een investering die bijdraagt aan het kwalitatief op peil houden van de sociale woningvoorraad in Rijswijk voor de komende 100 jaar. Hierbij willen we ook graag opmerken dat met een totaal van 500 woningen in het plangebied, het aandeel aan sociale huurwoningen met deze 252 woningen reeds 52% bedraagt. Door hierboven op nog een verplichting van minimaal 30% aan sociale huurwoningen op te leggen, ontstaat een woonprogramma met een hoge dichtheid sociale huur. Vanuit de optiek van vitale wijken / ongedeelde stad, met een betere spreiding over de stad willen we de optie openhouden om (een deel) van het surplus aan sociale huur elders in de stad te realiseren. Om die reden was de tekst destijds in de vastgestelde uitgangspunten(kaart) geformuleerd als inspanningsverplichting, met een compensatie mogelijkheid elders in de stad. De nu geformuleerde eis strookt, gelet op de het aandeel sociale huurwoningen van reeds 52% in deze gebiedsontwikkeling, dan ook niet met het streven zoals door de gemeente geformuleerd in het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Rijswijk 2026 – 2030 (dat t/m 8 december 2025 ter inzage heeft gelegen). Hierin is namelijk opgenomen dat Rijswijk streeft naar gemengde wijken met een evenwichtige mix van sociale huur, middeldure en duurdere huur, en betaalbare en duurdere koopwoningen. Het gaat daarbij niet alleen om prijssegmenten, maar ook om de variatie in woningtypen. Door een aanvullende eis (in plaats van		

	inspanningsverplichting) van minimaal 30% aan sociale huurwoningen bovenop de 252 reeds her te bouwen sociale huurwoningen, staat een evenwichtige mix aan prijssegmenten en woningtypen naar onze mening onder spanning. Door wel een inspanningsverplichting te laten staan, blijft de ruimte bestaan om gezamenlijk te verkennen welke mix tot een evenwichtige wijk leidt. Zoals hiervoor aangegeven, bood de inspanningsverplichting juist ruimte om te streven naar een kwalitatief hoogwaardig plan met een gedifferentieerd woningaanbod, waarbij tegelijkertijd de betaalbaarheid van de nieuwe woningen in de ontwikkeling niet uit het oog kan worden en mogen verloren. Hierbij geldt wellicht ten overvloede dat we ons reeds conformeren aan het streven dat 2/3e van de extra woningen (aanvullend programma boven de 252 sociale woningen) in het betaalbare segment worden aangeboden. Concreet verzoeken we dus om een nadere toelichting op deze tekstuele wijziging, waarbij we in het definitieve gebiedspaspoort de verplichting wederom als inspanningsverplichting geformuleerd zien met mogelijkheid om elders te compenseren (conform de eerder vastgestelde uitgangspunten(kaart).		
4.	<u>Eis dat merendeel van de woningen levensloopbestendig wordt ontworpen</u> In aanvulling op de in september 2025 vastgestelde uitgangspunten, is in het concept gebiedspaspoort de eis opgenomen dat het merendeel van de woningen levensloopbestendig wordt ontworpen conform de NEN 9120 (zie pagina 6 van het concept gebiedspaspoort). Wij beogen met de herontwikkeling van de Galjoenstraat een levensloopbestendige wijk te realiseren, waarbij het thema ‘levensloopbestendig’ breder zien dan alleen op woningniveau. We willen inzetten op een gedifferentieerd woningaanbod voor jong en oud, waarbij verschillende type appartementen worden gerealiseerd, zodat het mogelijk wordt om binnen de wijk een wooncarrière te maken. De verplichting om enkel op woningniveau naar de levensloopbestendigheid te kijken, waarbij de NEN 9120 als eis wordt gesteld, sluit naar onze mening onvoldoende aan bij het beoogde doel van een breed gedragen en haalbare gebiedsontwikkeling. De toepassing van de NEN 9120 norm heeft aanzienlijke gevolgen voor de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan, waaronder: • De woningen worden door de extra aan te brengen NEN 9120 ruimtereserveringen gereduceerd in gebruiksoppervlakte. De maximale huurprijs die Rijswijk Wonen mag vragen (gebaseerd op het WWS-	De te realiseren woningen voldoen minimaal aan de uitgangspunten voor levensloopbestendig wonen, gebaseerd op de functionele eisen uit NEN 9120. Hierbij wordt een proportionele toepassing gehanteerd: 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. In het gebiedspaspoort zal de tekst hierover worden aangepast.	Het gebiedspaspoort is hierop aangepast.

	huurpuntenstelsel) neemt af. Dit staat nog los van een vermindering van de 'totaal verhuurbare/bruikbare oppervlakte'. • De aan te brengen voorzieningen en ruimtereserveringen leiden tot een minder efficiënt ontwerp, de verhouding m2 bruto vloeroppervlak (bvo) vs. m2 gebruiksoppervlak (go) wordt minder gunstig waarmee de business case verder onder druk komt te staan. Iedere m2 bvo die niet direct tot extra verhuurbare oppervlakte leidt geeft een bouwkosten verhoging van ca. €2.100 – €2.400 per m2 (nog los van bijkomende aanvullende kosten). • Vanwege het ruimtebeslag NEN 9120 kan er één slaapkamer minder gemaakt worden. • Vanwege het ruimtebeslag NEN 9120 worden één of meerdere kamers aanzienlijk gereduceerd in oppervlakte, waarmee er functioneel beoogde ruimte voor bijvoorbeeld een kast, vrije ruimte rondom het bed, opstelplaats wasmachine en droger komt te vervallen. • Bij appartementen onder de <50m2 is geen buitenruimte verplicht, maar wij zijn bereid te onderzoeken of er mogelijkheden liggen om alsnog buitenruimtes te maken. Met de op te volgen eisen uit de NEN 9120 moeten er buitenruimtes gemaakt worden met een dusdanig ruimtebeslag dat dit kostentechnisch niet kan. Vanwege deze verregaande consequenties is het naar onze mening niet reëel om de eis te stellen dat het merendeel van de woningen als levensloopbestendig woningen conform de NEN 9120 uitgevoerd dient te worden. Dit neemt niet weg dat de toegankelijkheid van de woningen bij ons hoog in het vaandel staat. We brengen daarom voor alle woningen de volgende voorzieningen aan: • Drempelloze toegang tot de woning en de algemene ruimtes (zowel voor bewoner als bezoeker). • Minimaal 85-90 cm vrije doorgang bij entrees, gangen en deuren, zodat de woning rollatortoegankelijk is (zowel voor bewoner als bezoeker).' Voorgaande voorzieningen dragen bij aan het streven van gemeente Rijswijk dat nieuwe woningen worden gerealiseerd, die voor alle leeftijds- en doelgroepen geschikt zijn (zie ook het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Rijswijk 2026 – 2030, met een verwijzing naar nultredenwoningen). Hierdoor zijn de woningen voor een brede groep mensen flexibel inzetbaar en kan men langer zelfstandig thuis (blijven) wonen.		

	Concreet stellen wij daarom een tekstwijziging voor in het concept gebiedspaspoort. In plaats van *“Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig ontworpen (bouwnorm NEN 9120)”*, stellen wij voor het volgende op te nemen: *“Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk toegankelijke woningen te realiseren, zodat levensloopbestendig wonen wordt geborgd in de gebiedsontwikkeling en de woningen voor een brede groep mensen inzetbaar zijn”*.		
	Zoals in deze inspraakreactie reeds toegelicht, hebben wij het traject voor het vaststellen van de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Galjoenstraat zoals vastgesteld in september 2025 alsmede het traject voor het opstellen van het gebiedspaspoort als constructief ervaren. Wij constateren echter in de versie van het gebiedspaspoort dat nu voor inspraak is vrijgegeven, een aantal afwijkingen ten opzichte van de eerder besproken en vastgestelde uitgangspunten. Deze punten zien toe op het verplichte percentage aan nieuwbouwwoningen in het sociale segment alsmede de eis dat het merendeel van de woningen levensloopbestendig wordt ontworpen. In deze inspraakreactie hebben wij deze onderdelen nader toegelicht. Concreet verzoeken we in dat kader het volgende: 1. de wijziging van inspanningsverplichting naar verplichting om voor de aanvullende woningen te voorzien in minimaal 30% sociale huurwoningen alsmede de bepaling dat 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, terug te draaien alsmede nader toe te lichten; en 2. de tekst “*Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig ontworpen (bouwnorm NEN 9120)”* te wijzigen in *“Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk toegankelijke woningen te realiseren, zodat levensloopbestendig wonen wordt geborgd in de gebiedsontwikkeling en de woningen voor een brede groep mensen inzetbaar zijn”.* Wij zien het belang van een goede samenwerking en zien deze inspraakreactie nadrukkelijk als een bijdrage aan een gezamenlijk gedragen en kwalitatief hoogwaardig plan en zijn bereid om onze inspraakreactie nader toe te lichten. Hierbij willen we graag nogmaals opmerken dat gezien de complexiteit, de veelheid aan ambities en een niet-onuitputtelijke bron aan financiële middelen het noodzakelijk is als bepaalde onderwerpen in het (concept) gebiedspaspoort als ambitie dan wel inspanningsverplichting te formuleren, in plaats van als een harde eis. Dit geldt voor alle ambities die zijn benoemd in het	Zie inhoudelijke beantwoording onder punt 3 en 4. Wij hechten ook zeker veel belang aan een goede samenwerking en zien uit naar het verdere proces om te komen tot een mooi, haalbaar plan.	Het gebiedspaspoort is hierop niet aangepast.

	paspoort en onderling strijden om voorrang, waarvan de eisen voor het percentage sociale huur alsmede de eis ten aanzien van de levensloopbestendigheid van de woningen er hierbij voor ons uitspringen. Wij zien hierin een gedeelde verantwoordelijkheid voor Rijswijk Wonen en gemeente Rijswijk om, met inachtneming van deze inspraakreactie, te onderzoeken welke middelen, bijdrages en acties vanuit beide partijen noodzakelijk zijn om de in het concept gebiedspaspoort geformuleerde ambities mogelijk te maken dan wel bij te stellen.		

3. Wijzigingen

#	Wijzigingen
1.	In het gebiedspaspoort zijn lay-out technische (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen en ondergeschikte aard) wijzigingen doorgevoerd.
2.	Er is een expliciet onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten en aandachtspunten. Dit is onderdeel van een verbeterproces van het gebiedspaspoort in het algemeen. De uitgangspunten beschrijven op basis waarvan de gemeente bereid is mee te werken aan de herontwikkeling. De aandachtspunten zijn niet, zoals de uitgangspunten, bindend.
3.	Op pagina 5 is een afbeelding toegevoegd met illustratief de functies van het Havenkwartier en hoe deze ontwikkeling zich ruimtelijk verhoudt tot de herontwikkeling van de Galjoenstraat.
4.	In paragraaf 4.1 is de tekst ten aanzien van het woonprogramma in het surplus van 252 woningen gewijzigd. De originele tekst had dit als volgt verwoord*: "Wat betreft de aanvullende woningen spreken de betrokken partijen af om minimaal 30% in de sociale huursector te realiseren. Daarnaast is het streven dat 2/3 van de extra woningen (aanvullend programma boven de 252 sociale woningen) in het betaalbare segment worden aangeboden (is inclusief de sociale woningen).".* Nu is ervoor gekozen om het woonprogramma te betrekken over het hele project, dit in kader van de haalbaarheid van het plan. De tekst is gewijzigd naar: *"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."*
5.	In paragraaf 4.1 is de tekst ten aanzien van de kamerverdeling woningen gewijzigd. De originele tekst had dit als volgt verwoord: *"De huidige sociale woningvoorraad is gevarieerd en bestaat uit circa 30% 2-kamerwoningen, 40% 3-kamerwoningen, 25% 4-kamerwoningen en 5% 5-kamerwoningen. Het is belangrijk een gezonde differentiatie te behouden, die ruimte biedt aan diverse doelgroepen en diverse huishoudensgroottes."* Nu is ervoor gekozen om meer vast te houden aan het kaderstellende karakter van het gebiedspaspoort. De tekst is gewijzigd naar: *"Het is belangrijk dat de ontwikkeling ruimte biedt aan diverse doelgroepen en diverse huishoudensgroottes. Daarbij wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling, zowel binnen het sociale als binnen het middeldure segment."*
6.	In paragraaf 4.1 is de tekst ten aanzien van de levensloopbestendig ontwerpen gewijzigd. De originele tekst had dit als volgt verwoord: *"Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig ontworpen (bouwnorm NEN 9120)."* Vanwege de striktheid van de norm is ervoor gekozen om een meer algemene, nog steeds op de NEN gebaseerde, tekst te verwoorden. De tekst is gewijzigd naar: *"Daarnaast worden maatregelen getroffen ten aanzien van de levensloopbestendigheid."*
7.	In paragraaf 4.4 is ten aanzien van de uitvoerbaarheid de tekst aangepast over de setbacks. De originele tekst had dit als volgt verwoord: *"Voor woongebouwen met meer dan zes bouwlagen ligt de vijfde bouwlaag, evenals de daarboven liggende bouwlagen, minimaal circa 3 meter achter de gevellijn van de onderste bouwlagen (de setback bedraagt dus minimaal circa 3 meter);"* De tekst is gewijzigd naar: *"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 (de setback bedraagt dus minimaal 3 meter). Hiervan kan worden afgeweken, indien het externe en gemeentelijke projectteam, daar vanuit stedenbouwkundig oogpunt, aanleiding toe ziet;"*
8.	In paragraaf 4.5 is de tekst ten aanzien van de doelsoorten gewijzigd. De originele tekst had dit als volgt verwoord: *"De ontwikkeling versterkt de stadsbiotoop voor de doelsoorten zoals die voor het aangrenzende Havenkwartier zijn bepaald: zwarte roodstaart, huismus, boomklever, groene specht, kleine watersalamander, gewone dwergvleermuis, egel, vlinders en bijen;"* Er is voor meer relevante doelsoorten gekozen voor het plangebied. De tekst is gewijzigd naar: *"De ontwikkeling versterkt de stadsbiotoop voor de volgende doelsoorten: huismus, boomklever, gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, egel, vlinders (o.a. bruin blauwtje), bijen (o.a. grote bladsnijder) en de weidehommel;"*
9.	In paragraaf 4.7 is de tekst ten aanzien van netcongestie gewijzigd. De originele tekst had dit als volgt verwoord: *"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."* Vanwege nationale ontwikkelingen en veranderingen op het gebied van netcongestie is de tekst gewijzigd naar: *"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 netbeheerder."