Rijswijk



CONCEPT

Gebiedspaspoort Galjoenstraat, Rijswijk

29 september 2026



Luchtfoto met plangebied

INHOUD

1. Inleiding

2. Kenmerken omgeving en plangebied

3. Visie en basisuitgangspunten

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 Goede bereikbaarheid

5. Planologisch en financieel kader

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



Een van de groene binnentuinen in het plangebied.

1. INLEIDING

Dit gebiedspaspoort gaat in op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het project Galjoenstraat. Het plangebied bevindt zich in het noordoosten van Rijswijk, tussen de Sir Winston Churchilllaan en het Havenkwartier.

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 zijn, slecht geïsoleerd zijn en niet energie-efficiënt, en voldoen daarmee niet meer aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en comfort.
Rijswijk Wonen streeft ernaar om 400 tot 500 nieuwe woningen te realiseren. De gemeente faciliteert dit proces door het gebiedspaspoort vast te stellen, waarin aandachts- en uitgangspunten staan. De uiteindelijke omvang en invulling van het programma worden bepaald door de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals is uitgewerkt in dit 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.

In dit gebiedspaspoort worden de uitgangspunten beschreven op basis waarvan de gemeente bereid is mee te werken aan de herontwikkeling. Ook worden op onderdelen aandachtspunten benoemd. Deze zijn niet bindend, zoals de uitgangspunten dat wel zijn.

De bestaande situatie wordt besproken in hoofdstuk 2, gevolgd door de gemeentelijke visie in hoofdstuk 3. Daarna wordt 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.

2. KENMERKEN OMGEVING EN PLANGEBIED

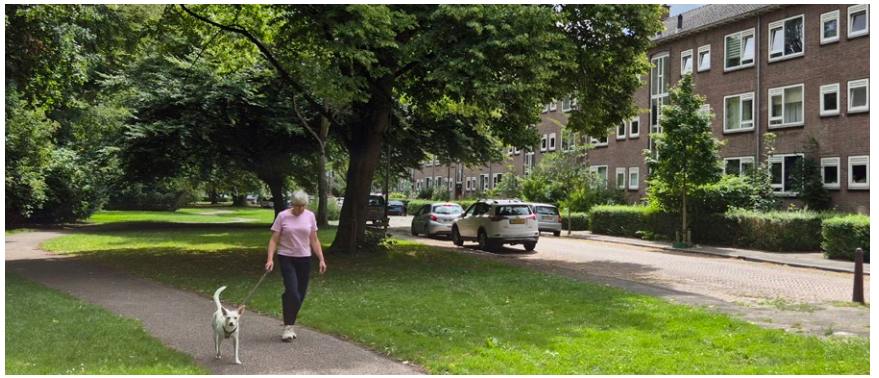
Het plangebied is een wederopbouwbuurt in eigendom van woningcorporatie Rijswijk Wonen. Aan de Sir Winston Churchilllaan liggen enkele bestaande woningen die buiten de herontwikkeling vallen: een rij eengezinswoningen, een appartementencomplex en twee twee-onder-één-kapwoningen.

De omgeving van het ontwikkelgebied is divers. In het noordoosten ligt een begraafplaats, aan de oostzijde het Havenkwartier dat wordt getransformeerd tot een werk-woongebied met circa 2.500 woningen. Aan de zuidkant grenst de locatie aan de Burgemeester Elsenlaan met daarachter sportaccommodatie De Altis. Het noordwesten bestaat uit een vergelijkbare wederopbouwbuurt met eengezinswoningen, appartementen en diverse voorzieningen.

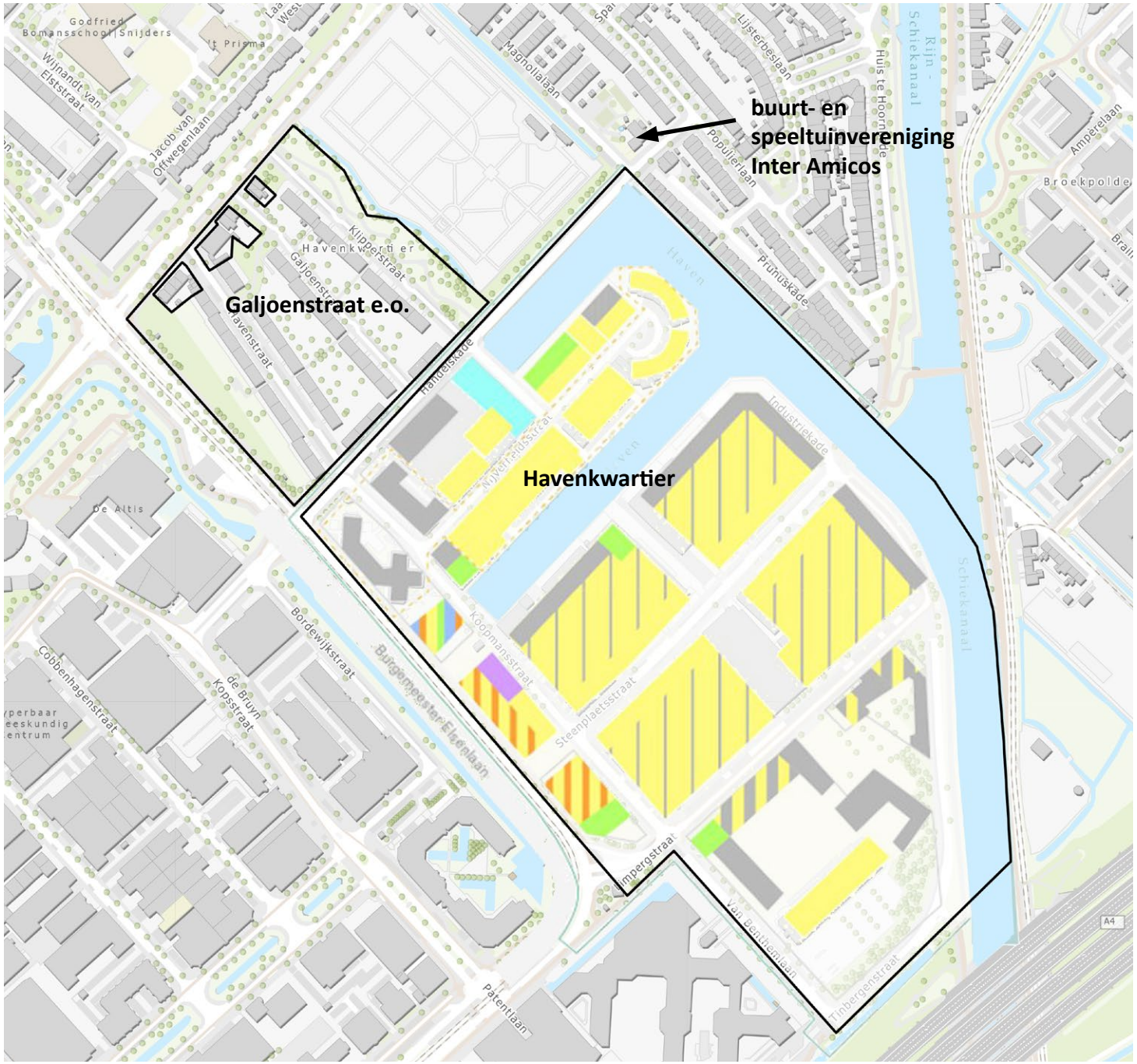
De tramhalte aan de Burgemeester Elsenlaan biedt een snelle verbinding met Station Rijswijk en Den Haag Centraal. Het wijkwinkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein ligt op zeven minuten loopafstand (een tramhalte verderop) en Bogaard stadscentrum ligt op circa tien minuten fietsen en is eveneens goed bereikbaar per OV.

De buurt kent een groenstedelijk woonmilieu. De bebouwing bestaat voornamelijk uit drie- en vierlaagse portiekwoningen in strokenverkaveling, met aan de achterzijde royale groenstroken en binnentuinen.
De oorspronkelijke ingetogen wederopbouwarchitectuur wordt gekenmerkt door baksteen en pannendaken, met veel aandacht voor detail. Typisch zijn de portieken met hoge raampartijen, de voordeuren met allure en het silhouet van de zijgevels met hun raampartijen. Vensterbanken, balkons en/of erkers versterken het gevelbeeld. Witte horizontale belijningen en extra detaillering in de eerste bouwlaag, vaak in afwijkende metselwerkverbanden, zorgen voor een verfijnde uitstraling.

Het groen heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een volwassen structuur, met een forse groenrand langs de Klipperstraat, de ecologische zone aan de Burgemeester Elsenlaan, en imposante bomen die de wijk karakter geven.



De forse groenrand langs de Klipperstraat.



Plangebied Galjoenstraat en omgeving met illustratief functies Havenkwartier en locatie buurtvereniging Inter Amicos

3. VISIE EN BASISUITGANGSPUNTEN

De Galjoenstraat en omgeving wordt een rustige, groene woonbuurt, waarbij het ontwerp van zowel de bebouwing als de buitenruimte gericht is op verbinding en ontmoeting. De bestaande groenkwaliteit vormt het vertrekpunt voor de positie van de nieuwe woongebouwen.

De relatie met de omgeving wordt versterkt en de publieke ruimte wordt een belangrijke kwaliteitsdrager.

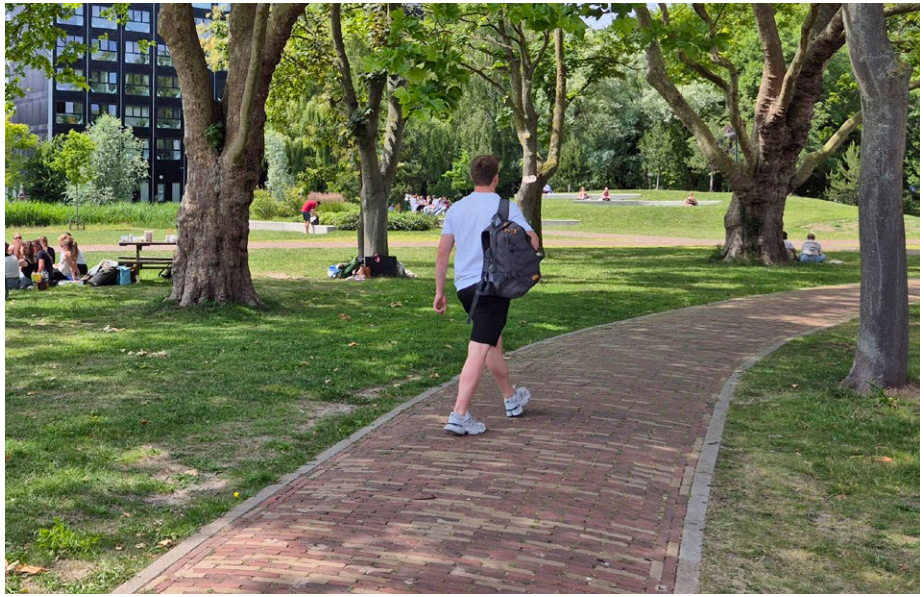
Om dit te bereiken, gelden de volgende basisuitgangspunten:

- Wonen in het groen. Elke woning heeft volop zicht op groen en alle langzaamverkeersverbindingen gaan door groen;
- De bebouwing wordt gekenmerkt door de Rijswijkse hoogte van drie tot vijf bouwlagen met enkele (hoogte)accenten. De eerste twee bouwlagen worden zorgvuldig vormgegeven, zodat er een warme en levendige uitstraling ontstaat op maaiveldniveau;
- Plezierige en veilige wandel- en fietsverbindingen die goed zijn aangesloten op de omliggende gebieden;
- Er komen prettige verblijfsplekken voor iedereen, die bijdragen aan het welzijn van de bewoners;
- De bebouwing en de terreininrichting worden natuurinclusief en klimaatadaptief. Dit maakt de locatie niet alleen aangenamer, maar ook veerkrachtiger tegen weersextremen en versterkt de stadsbiotoop.

In de volgende hoofdstukken worden deze uitgangspunten nader uitgewerkt.



Wonen in het groen.



De herontwikkeling draagt bij aan een prettige groene omgeving, die mensen faciliteert in bewegen en uitnodigt tot ontmoeten.

4. UITWERKING PER THEMA 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. Deze staan in dezelfde volgorde als de thema's in de omgevingsvisie.

4.1 Passend woon- en zorgaanbod

Uitgangspunten:
In de herontwikkeling komen minimaal de 252 bestaande sociale huurwoningen terug. Rijswijk Wonen streeft ernaar om 400 tot 500 nieuwe woningen te realiseren. De uiteindelijke omvang en invulling van het programma worden bepaald door de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals is uitgewerkt in dit 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.

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.

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.
De toekomstige ontwikkeling wordt daarmee divers en geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen, senioren en doorstromers. Daarnaast worden maatregelen getroffen ten aanzien van de levensloopbestendigheid.

Aandachtspunten:
De locatie biedt kansen voor Wonen met een Plus, dat een waardevolle bijdrage levert aan inclusieve huisvesting, in zowel de sociale als de vrije huursector. Hiernaar is veel vraag in Rijswijk. Te denken valt bijvoorbeeld aan een samenwerking met het Ouden Huis.
Daarnaast past ook gespikkeld wonen voor mensen met een verstandelijke beperking goed op deze plek gezien de faciliteiten in de buurt. Bovendien streeft de gemeente Rijswijk ernaar om een dementievriendelijke gemeente te zijn.

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. Uitgangspunt is dat met een vooronderzoek (conform NEN 5725) en zo nodig een verkennend onderzoek (conform NEN 5740) aangetoond wordt dat de gronden geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Geluid
Uitgangspunten:
- 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. Bij overschrijding van de standaardwaarde (Bkl) hebben de woningen een geluidluwe zijde of geveldeel, met minimaal één slaapkamer aan deze kant. Een geluidluwe gevel of geveldeel kan ook gerealiseerd worden met bouwkundige maatregelen (bijvoorbeeld een afgeschermd of verglaasd balkon, loggia of serre, of een oplossing zoals een harbour-fenster). In uitzonderlijke situaties kan in overleg met de gemeente maatwerk worden geleverd.

Aandachtspunten:
- De buitenruimte (balkon of loggia) wordt bij voorkeur gesitueerd aan de geluidluwe zijde. Geeft meer woonkwaliteit;
- Rekening wordt gehouden met stemgeluid van buitenspelende kinderen afkomstig van het kinderdagverblijf en bso aan de Sir Winston Churchilllaan;
- 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.

Luchtkwaliteit. Aandachtspunt is de locatie van de ventilatiesystemen en de toepassing van passieve ventilatie. Mechanische ventilatie wordt bij voorkeur aan de niet-wegzijde gerealiseerd.

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 langzaamverkeersverbindingen en op verblijfsplekken worden bomen ingezet om hittestress te voorkomen.

4.2.2 Gezondheidsbevordering
Uitgangspunt is een groene, beweegvriendelijke en veilige buitenruimte. Dit komt tot uiting in een aantrekkelijke langzaamverkeersroute die diagonaal door het gebied loopt, langs verblijfsplekken, speel- en sportaanleidingen. 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 in Rijswijk 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 tegen komen) plekken worden gecreëerd waar bewoners even kunnen zitten, praten of (zelf georganiseerde) activiteiten kunnen doen. Bijvoorbeeld in gezamenlijke tuinen, gangen en entrees door deze plezierig in te richten met onder andere tafels en zitgelegenheden en een bord waarop activiteiten worden aangekondigd. Er wordt in het BVO woonprogramma rekening gehouden met deze ontmoetingszones;
- Toegankelijkheid. Aandachtspunt is de 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.


Een groene, beweegvriendelijke en veilige buitenruimte.


Er komen ruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

4.4 Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit

De landschappelijke en stedenbouwkundige 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. Hierbij zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing.

Bebouwing

- Elke woning zal zicht hebben op groen;
- De bebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd (zie pagina 11). De groenstructuur en het behoud van bestaande bomen zijn richtinggevend bij eventuele kleine afwijkingen van het bouwvlak;
- Voor meer samenhang met de omgeving, wordt de bebouwing langs de Burgemeester Elsenlaan evenwijdig aan de straat gesitueerd, de overige bebouwing krijgt een lossere positie;
- De bouwvolumes hebben een bouwhoogte variërend van drie tot maximaal vijf lagen (Rijswijkse hoogte) 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 (de setback bedraagt dus minimaal 3 meter). Hiervan kan worden afgeweken, indien het externe en gemeentelijke projectteam, daar vanuit stedenbouwkundig oogpunt, aanleiding toe ziet;
- De nieuwbouw staat minimaal 25 meter van de bestaande bebouwing aan de Sir Winston Churchilllaan. De gevelafstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Handelskade is minimaal 20 meter. Zie pagina 11. Tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing komt een goede overgangszone;
- De ingrepen worden beoordeeld op hun effect op bezonning en wind, volgens de gebruikelijke standaarden.

Architectuur

- De architectuur van de nieuwe bouwvolumes is zorgvuldig ontworpen als een herkenbaar ensemble, met een samenhangende stijl, in metselwerk, terugkomende detailleringen en één kleuren- en materialenpalet. De toe te passen gevelmaterialen hebben warme natuurlijke tinten, zijn duurzaam en blijven visueel hoogwaardig bij veroudering;



Doorwaadbare bebouwingsstructuur, waardoor interessante wandelingen door het gebied ontstaan.



De bouwvolumes hebben verschillende bouwhoogten. De structuur is doorwaadbaar.

- De bebouwing krijgt een herkenbare en eigen identiteit, waarbij zorgvuldig uitgewerkte details een belangrijke rol spelen. Daarbij kan worden gekozen voor een eigentijdse interpretatie van kenmerkende elementen uit de Rijswijkse wederopbouwarchitectuur, zoals witte accenten, entrees met hoge raampartijen, duidelijke dakbeëindigingen en balkons die deels in het bouwvolume zijn opgenomen;
- Net als de gevels van het gebouw vormt ook het dak een ontwerpopgave en wordt het zorgvuldig meeontworpen (het dak zal geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling);
- 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;
- De bouwvolumes van zes lagen en hoger zijn alzijdig, slank (fijn geproportioneerde volumes) en ingetogen. De optopping verbijzondert zich ten opzichte van de rest van het gebouw;
- Er komt een architectonische verbijzondering in het verlengde van de Koopmansstraat (in vormgeving);
- Entrees worden geaccentueerd om de bebouwing een uitnodigend karakter te geven. De entrees zijn in de architectonische vormgeving twee lagen hoog;
- Er komt een goede overgangszone tussen gevel en publieke paden. Dit zorgt voor een goede levendige interactie tussen gebouw en de publieke ruimte. ‘Blinde’ ramen of gordijnen die niet opengaan vanwege een te smalle overgangszone worden voorkomen;
- De gevelsteen in de gevel ter hoogte van Handelskade 2-12 wordt



Natuurstenen gevelsteen van de Woningbouwvereniging Arbeidersbelang. Met vuurtoren en zeilschip en de tekst: WBV Arbeidersbelang. Van de leden 18 juli 1953.
Bouwstijl Traditionalisme.

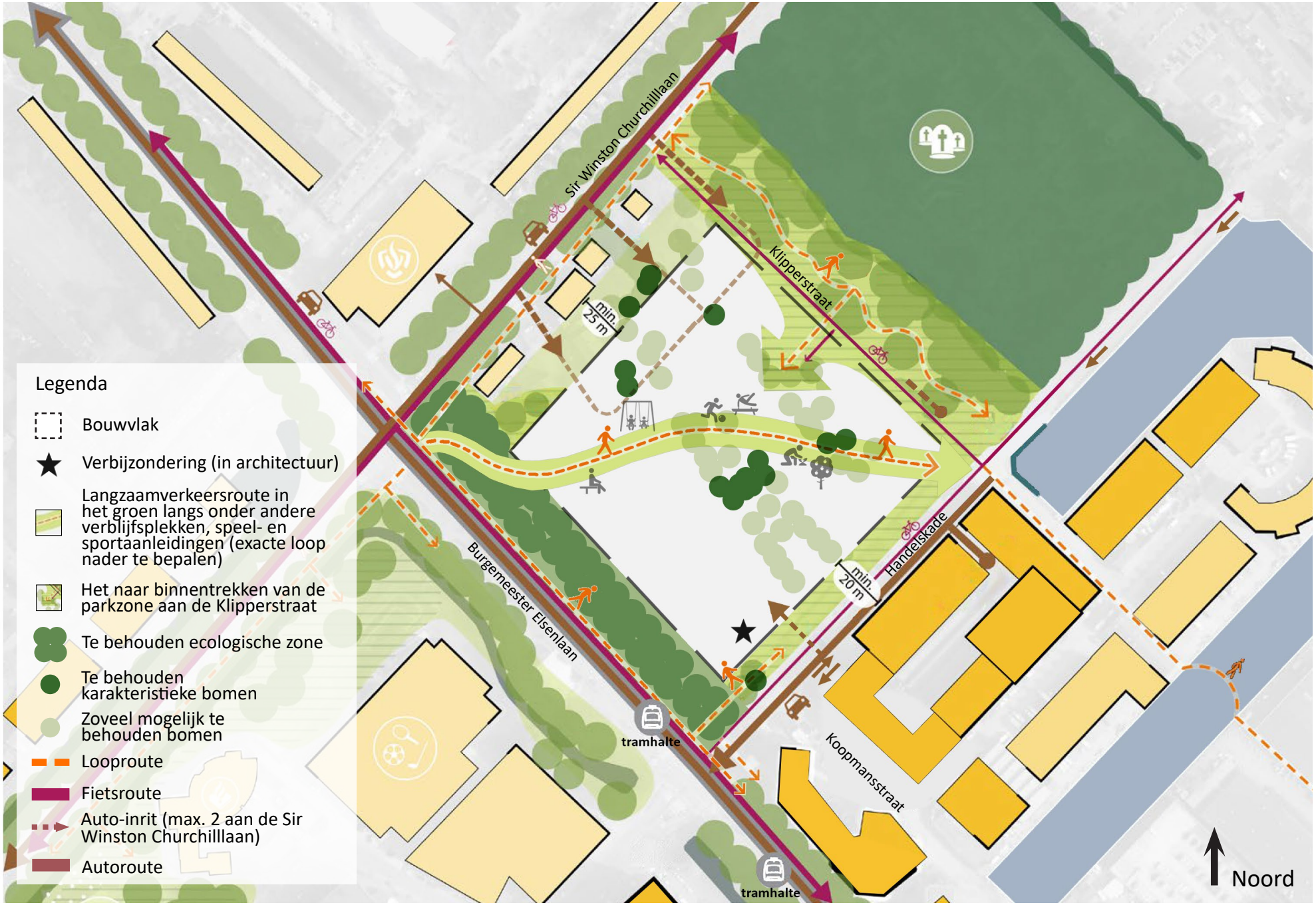
teruggeplaatst in de nieuwbouw;
- Technische ruimtes (inclusief gebouwinstallaties) zijn niet of nauwelijks zichtbaar. De delen die zichtbaar zijn, worden meeontworpen. Ook eventuele trafo’s worden meeontworpen, bij voorkeur inpandig opgelost;
- Inzamelen van afval maakt integraal onderdeel uit van de ontwerpopgave.



Er komt een goede overgangszone tussen gevel en publieke paden.



Accentueren van entrees.



Ruimtelijke uitgangspunten

4.5 Groene stadsbiotoop

De gemeente wil het groen in Rijswijk versterken door het gevarieerder en biodiverser te maken, met een afwisseling van kruidenrijk grasland, bossages en bomen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- 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;
- De ecologische verbindingszone aan de Burgemeester Elsenlaan blijft behouden. De vorm mag licht worden aangepast, zolang het een aaneengesloten strook blijft. De totale oppervlakte blijft tenminste gelijk;
- Bomen zijn de basisingrediënten om het woongebied prettig, biodivers en klimaatadaptief te maken. Daarom worden in elk geval de karakteristieke (beeldbepalende) bomen met een hoge toekomstwaarde (zie afbeelding op pagina 13) behouden. Daarnaast is het de ambitie om ook zoveel mogelijk andere bomen te behouden. Elke andere boom die gekapt wordt, wordt gecompenseerd door een nieuwe boom. Extra nieuwe bomen aanplanten wordt gewaardeerd;
- De langzaamverkeersroute diagonaal door het gebied wordt ruim omgeven door groen en passeert verschillende groene ruimtes met verschillende (gebruiks)functies;
- De Klipperstraat, die als hoofdfietsroute wordt ingericht, komt ruim in het groen te liggen. De parkzone tussen de bebouwing en de begraafplaats wordt vergroot en meer bij het gebied betrokken. De Handelskade krijgt een hoogwaardige, groene uitstraling die aansluit op de sfeer van het Havenkwartier, met regentuinen conform de standaard straatprofielen;
- De overgangszone, de ruimte tussen de gevel en de publieke paden, wordt voornamelijk ingericht met groen. De overgangszone is minimaal 3 meter breed;
- Gebouwen worden natuurinclusief uitgevoerd met voorzieningen voor flora en fauna (onder andere volop nestkasten voor vogels in de gevels, voorzieningen voor vleermuizen, klimplanten en bruine 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;
- Het terrein wordt uitgewerkt door een landschapsarchitect in samenwerking met ecologische experts.



De ecologische zone aan de Burgemeester Elsenlaan blijft behouden.





De openbare ruimte en de bebouwing worden natuurinclusief vormgegeven. Klimdraden met -planten dragen hieraan bij.



bomen uit vlak 1


boom uit vlak 2


bomen uit vlak 3


bomen uit vlak 4


bomen uit vlak 5


boom uit vlak 6

De karakteristieke bomen met hoge toekomstwaarde (de bomen in de rode vlakken) worden behouden. Daarnaast is het de ambitie om ook zoveel mogelijk andere bomen te behouden.

4.6 Klimaatbestendige leefomgeving

De gemeente Rijswijk heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend. 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, wadi's en regentuinen (= wadi's met opsluitbanden met openingen) 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 en verhardingen);
- De parkeerplaatsen op maaiveld worden uitgevoerd in grastegels. Grastegels met de juiste fundering zorgen voor meer waterberging, minder hittestress en een gezonde bodem.

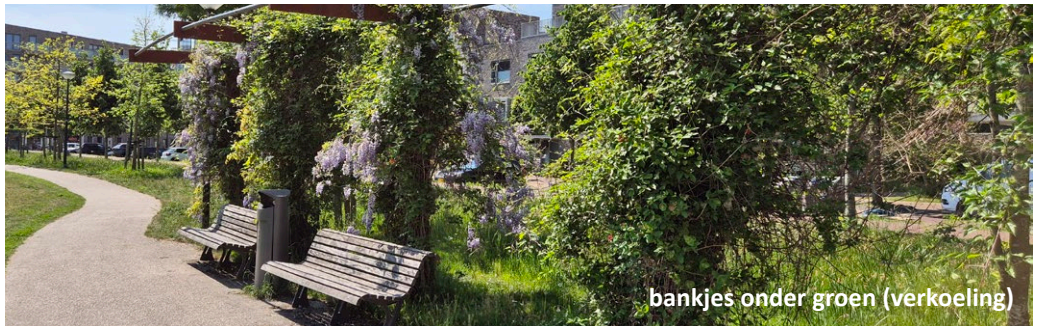
4.7 Duurzame energievoorziening

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 netbeheerder.

Ook voor dit project geldt als uitgangspunt, de inspanningsverplichting om de energievraag te beperken, lokaal duurzame energie op te wekken en over te stappen op hernieuwbare warmtebronnen.

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat het project in aanmerking kan komen voor aansluiting op een middentemperatuur-warmtenet, waarvan de aanleg pas ruim na 2036 wordt voorzien. Duurzame alternatieven zijn daarom zeker 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 hittegolf). Daarom heeft passieve koeling, zoals zonwering en bomen, de voorkeur. Een WKO-systeem kan aantrekkelijk zijn omdat het zowel kan verwarmen als koelen.


wadi met stapstenen


bankjes onder groen (verkoeling)


parkeren op grastegels


duurzame energie opwekken

4.8 Goede bereikbaarheid

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

- De ontwikkeling creëert een veilige en aantrekkelijke omgeving, waar fietsen en wandelen vanzelfsprekende keuzes zijn;
- Er komt een aantrekkelijke langzaamverkeersroute diagonaal door het gebied vanaf knooppunt Sir Winston Churchilllaan - Burgemeester Elsenlaan naar knooppunt Handelskade - Klipperstraat. De route is vrij van gemotoriseerd autoverkeer. Deze route vormt een interessante, snelle verbinding van en naar het Havenkwartier, ook voor bewoners uit de omliggende wijken. Daarnaast draagt zij bij aan de sociale samenhang tussen de wijken;
- Het plan heeft voldoende fietsparkeerplaatsen, conform de richtlijnen van de CROW en de Haagse bouwbrief. Het fiets- en scootmobielparkeren is goed ontsloten vanaf de openbare ruimte;
- 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 moeten worden voorkomen, omdat dit de belevingswaarde aantast. Een fietsenstalling is een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Het faciliteert spontane interactie. Daarom zal gekozen worden voor een inrichting die aantrekkelijk oogt, die meer geassocieerd wordt 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 Klipperstraat wordt een veilige en plezierige straat, niet doorgaand voor gemotoriseerd verkeer. Het aantal autolangsparkeerplekken zal hier maximaal 30 zijn. Minimaal om de vijf parkeerplekken wordt de parkeerstrook onderbroken door een groenvak met een lengte van minimaal 3 meter;
- Snelle en toegankelijke looproutes naar de tramhaltes;
- Deelmobiliteit (bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedscoöperatie) wordt onderzocht;





De langzaamverkeersroute door het groen, diagonaal door het gebied, ligt langs verschillende gebruiksfuncties.

- De hoofdontsluiting voor autoverkeer wordt gesitueerd op de Sir Winston Churchilllaan. Maximaal twee inritten. Dit om de 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;
- Het zuidelijke deel van de Handelskade wordt een van de groene entrees van het Havenkwartier, voor wandelaars, fietsers en auto's. Deze weg loopt niet door voor autoverkeer, wat de veiligheid en belevingswaarde voor voetgangers en fietsers vergroot;
- De langsparkeerplaatsen aan de zijde van de bedrijfspanden aan de Handelskade kunnen niet worden meegeteld voor het project Galjoenstraat;
- Er komen minimaal zes parkeerplaatsen voor stoppen en laden en lossen, taxi's en soortgelijke functies. De exacte locaties worden afgestemd op de entrees van de woongebouwen;
- Rijbanen binnen het plangebied worden zo informeel mogelijk vormgegeven. Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld en aan het zicht onttrokken; onder parkeerdekken, in gebouwde voorzieningen, in groene parkeerhoven tussen de bouwblokken en op landschappelijk ingepaste parkeerterreinen;
- Er wordt voorzien in voldoende autoparkeerplaatsen, conform het vigerende parkeerbeleid van Rijswijk. Het verkeersonderzoek, in opdracht van de ontwikkelende partij, moet aantonen dat het programma van de herontwikkeling in balans is met het aantal parkeerplaatsen.



Binnen het nieuwe gebouwencomplex komen goede parkeervoorzieningen voor (buitengewone) fietsen en scootmobielen, goed ontsloten vanaf de openbare ruimte.



Rijswijk wil een bereikbare, gezonde en sociaal inclusieve stad zijn. Goede fietsvoorzieningen zijn daarom belangrijk.

5. PLANOLOGISCH EN FINANCIEEL KADER



Uitsnede omgevingsplan: Beheersverordening Bomenbuurt, Rembrandtkwartier en Havenkwartier. Met in blauw, het bouwvlak.

5.1 Geldende planregels

Het initiatief wordt getoetst aan de regels van het Omgevingsplan. Op het plangebied is de beheersverordening Bomenbuurt, Rembrandtkwartier en Havenkwartier van toepassing. De ontwikkeling valt binnen de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Het hele gebied valt binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Op het plangebied zijn ook ‘Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk’, ‘Paraplubeheersverordening parkeernormering Rijswijk’ en ‘Parapluherziening parkeernormering Rijswijk’ van toepassing. Deze plannen zijn onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege.

5.2 Afwijking omgevingsplan

De herontwikkeling bestaat uit de bouw van woningen. Deze functies passen niet binnen de enkelbestemming ‘Groen’ en de enkelbestemming ‘Verkeer’. Daarnaast heeft de beheersverordening de bestaande situatie vastgelegd waardoor er geen ruimte is 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 in dat over gronden in eigendom van derden geen afdracht van grondwaarde hoeft plaats te vinden. Wel is er sprake van kostenverhaal.

Colofon

Afdeling Ruimtelijke ontwikkelingen | Team Ruimte
Versie: 29 september 2026

Bij de uitwerking van de ontwikkeling vindt afstemming plaats met het gemeentelijke projectteam. Een integraal ontwerp voor de buitenruimte, waarin vergroening, klimaatadaptatie en biodiversiteit in onderlinge samenhang wordt bezien, 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.