

<b>Raadsvergadering</b> 24 juni 2025 <b>Agendapunt nr.</b>  <b>Corsanr.</b> 25.043697	<b>Portefeuillehouder(s)</b> G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid <b>Beleidsthema</b> Leefomgeving
--	--

Aan de Raad,

1. Onderwerp  
Vaststellen gebiedspaspoort Julialaantje / Don Bosco
2. Beoogd effect voorstel  
Het gebiedspaspoort vormt het ruimtelijke kader voor de realisatie van een jeugdcentrum voor Don Bosco aan het Julialaantje. In het gebiedspaspoort is aangegeven met welke ambities en uitgangspunten en onder welke randvoorwaarden de gemeente mee wil werken aan deze ontwikkeling. Don Bosco kan na het vaststellen van het gebiedspaspoort het plan verder uitwerken tot een schetsontwerp dat past binnen de kaders van het gebiedspaspoort.

### 3. Inleiding

#### Aanleiding

Don Bosco heeft de huidige locatie verlaten en is nu tijdelijk gevestigd bij de Martin Luther King Scoutinggroep. Voor een permanente oplossing is het plan om een nieuw jeugdcentrum te realiseren op het perceel Julialaantje nabij Schimmelweg, de locatie van het voormalige sportcomplex Juventas.

Het realiseren van een nieuw jeugdcentrum op deze locatie 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).

#### Gebiedspaspoort

##### *Visie*

Gezien de ligging in de landgoederenzone zal de ontwikkeling van de locatie afgestemd moeten worden op de ambities en de kwaliteiten van de landgoederenzone. Het in de landgoederenzone beoogde gebruik ziet op rustige functies met beperkte gebruiksdruk, extensief medegebruik (in de vorm van wandel- en fietspaden) gericht op de beleving van natuur, landschap en historie waarbij gestreefd wordt naar het beperken en verminderen van bebouwing. Als er al nieuwe bebouwing komt, dan is deze van hoogwaardige kwaliteit en afgestemd op de karakteristiek van de betreffende locatie. Tenslotte zal vergroening en natuurontwikkeling gericht zijn op het versterken van de landschappelijke karakteristiek en de ecologische waarden.

Het realiseren van nieuwe bebouwing in de landgoederenzone en het toevoegen van een dergelijke functie op deze plek is enerzijds strijdig met recent gemaakte keuzes voor de landgoederenzone, maar anderzijds in overeenstemming met beleid om de maatschappelijke voorzieningen op peil te houden. De locatie kent een bouwtitel (een bouwvlak van circa 600 m<sup>2</sup> met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3.00 en 6.00 meter) ten behoeve van sport. Het is denkbaar om deze bouwmogelijkheden op een ander deel van de locatie, namelijk op een landschappelijk gunstiger plek, in te zetten voor de huisvesting voor Don Bosco waarbij het huidige bouwvlak komt te vervallen. Op deze manier wordt er geen noemenswaardige extra bebouwingsmogelijkheid toegevoegd aan de landgoederenzone.

Hierna volgen de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden uit het gebiedspaspoort.

### *Bebouwing*

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties, overleg met de gemeente Den Haag en interne integrale afweging is opnieuw gekeken naar de locatie van de bebouwing. Vanuit ruimtelijk-landschappelijke overwegingen werd in de vorige versie van het gebiedspaspoort, zoals dat in de participatie is gebracht, de bebouwing bij voorkeur gepositioneerd in het meest noordelijke deel van het terrein. Deze locatie heeft echter enkele nadelen: dit is juist de zone waar de Blauwe Bremraap, een zeldzame plant, is aangetroffen. Ook vergt deze plek een langere toegang vanaf het Julialaantje. Bovendien is het vanuit mogelijke trillings- en geluidsproductie vanaf de spoorlijn juist wenselijk om de bebouwing wat zuidoostelijker te positioneren. Daarom wordt in het vast te stellen gebiedspaspoort bebouwing voorzien in de zuidoostelijke hoek van het terrein ten noorden van het Julialaantje.

De exacte plek van de nieuwbouw hangt af van meerdere factoren en kan op dit moment nog niet bepaald worden. Om hierin flexibiliteit te houden is op de visiekaart geen bouwvlak opgenomen, maar een zoekgebied dat rekening houdt met de nu bekende omgevingsfactoren. Daarbinnen kan de bebouwing (van maximaal 650 m<sup>2</sup>) een plek krijgen.

### *Natuurwaarden en ecologie*

Na vertrek van de sportvereniging is de locatie, mede op initiatief van het groene netwerk in overleg met provincie en milieufederatie, ingericht als tijdelijke natuur:

- Er is overgeschakeld op natuurvriendelijk beheer;
- Er zijn kleine inrichtingsmaatregelen getroffen om een verzorgd beeld te verkrijgen zonder diepte-investeringen te doen.

Er ontwikkelt zich op dit moment bijzondere strandwal- en zeedorpenflora met bijvoorbeeld Blauwe Bremraap. En ter plekke van de gesaneerde bebouwing is inmiddels opgaande beplanting ontstaan.

In de landgoederenzone streven we naar een rustige, beleving van natuur en landschap in tegenstelling tot de andere grote groengebieden in de omgeving (Zuiderpark, Wilhelminapark).

Om de waarden van natuur en ecologie zo veel mogelijk te beschermen:

- Worden activiteiten die mogelijk conflicteren met de (beoogde) natuurwaarden bij voorkeur op de naastgelegen locatie, 't Zandje, georganiseerd;
- Zijn de natuurwaarden van de strandwal- en zeedorpen flora met bijvoorbeeld Blauwe Bremraap richtinggevend;
- Wordt het open karakter hersteld en worden open delen afwisselend ingevuld met verschillende typen kruidenrijk grasland;
- Wordt de landschapsstructuur versterkt met rijen knotwilgen langs waterlopen en mogelijk nieuwe wandelpaden.

### *Ontsluiting en parkeren*

Voor de ontsluiting zijn twee opties onderzocht: via Den Haag en via het Julialaantje. Gebleken is dat ontsluiting via Den Haag, behalve dat dit een sluipdoor-kruipdoorroute is, complicaties geeft ten aanzien van afsluitbaarheid en daarmee beheer van de directe omgeving (parkeerterrein) rond 't Zandje. Daarnaast zijn ingrijpende aanpassingen nodig om de locatie bereikbaar te maken (door de bestaande groenzone en met een brug of duiker over de bestaande waterloop) wat extra kosten met zich meebrengt.

Als voorkeursoplossing is nu in het vast te stellen gebiedspaspoort opgenomen om te ontsluiten via het Julialaantje, waarbij geparkeerd wordt langs de Huis te Landelaan. Kinderen kunnen dan fietsend via het Julialaantje naar de locatie komen, of aan het begin daarvan worden afgezet en de laatste 250 meter lopen.

Het gebruik van het Julialaantje beperkt zich in principe tot langzaam verkeer, maar vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten, bevoorrading en voor minder validen zal zowel het Julialaantje als de nieuw aan te leggen toegang naar de nieuwbouw een volwaardige ontsluiting voor autoverkeer moeten worden. Inrichtingsmaatregelen (bijvoorbeeld een paaltje of een slagboom) en beheersafspraken met Don Bosco zijn dan nodig om het beoogde gebruik van het Julialaantje te reguleren.

### *Geluid*

De locatie is gelegen naast het spoor. Hoewel Don Bosco niet aangemerkt wordt als een geluidgevoelige bestemming wordt de ontwikkeling wel op het aspect geluid beoordeeld. Overdrachtsmaatregelen kunnen ervoor zorgen dat de geluidsbelasting verbetert, en dat levert gezondheidswinst op. Gedacht kan worden aan het plaatsen van een geluidsscherm, het verruimen van de afstand tussen de bron en de ontvanger, het bouwvolume zo plaatsen dat geluid op buitenruimte(s) afgeschermd wordt, voldoende geluidsisolatie, en een systeem waarbij ventilatie zonder geluidhinder mogelijk is. De ruimten waar kinderen overdag verblijven worden bij voorkeur niet aan de spoorzijde van het gebouw gesitueerd.

Bij het situeren en vormgeven van de bebouwing moet voorkomen worden dat geluidsreflectie van het spoorweggeluid zorgt voor extra geluidsbelasting op de woningen aan de overzijde van het spoor.

Spelende kinderen en buitenactiviteiten zullen geluid veroorzaken. Er dient rekening gehouden te worden met nabij liggende geluidgevoelige bestemmingen (woningen) aan de hand van geluidonderzoek.

### *Afwijken uitgangspunten*

De uitgangspunten, beschreven in het gebiedspaspoort, verwoorden gemeentelijk beleid en ambitie. Afwijken van deze uitgangspunten is mogelijk, mits dit tot een gelijkwaardig of een hoger ruimtelijk kwaliteitsniveau leidt. Mocht dit het geval zijn dan wordt de raad geïnformeerd.

## 4. Argumenten

- Het is van belang om Don Bosco permanent te kunnen huisvesten, omdat Don Bosco activiteiten organiseert met een hoge maatschappelijke toegevoegde waarde voor Rijswijk en Den Haag;
- 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 een jeugdcentrum voor Don Bosco. Voor Don Bosco schept dit vooraf duidelijkheid waar het plan aan moet voldoen.

## 5. Kanttekeningen

In het gebiedspaspoort worden uitgangspunten en gemeentelijk beleid benoemd. De haalbaarheid van het feitelijk beoogde bouwplan moet echter nog onderzocht worden. Dit zal na het vaststellen van het gebiedspaspoort gebeuren.

## 6. Financiën

Er zijn in deze fase geen kosten. Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt moet nog een inschatting worden gemaakt van de kosten en wie deze gaat betalen.

## 7. Vervolg

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

## 8. Communicatie en Participatie

Het gebiedspaspoort heeft in het kader van de participatie van 16 mei 2025 tot en met 30 mei 2025 ter inzage gelegen. Op woensdag 21 mei 2025 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de terinzagelegging zijn er zeven reacties ingediend, waarvan drie door bewoners en vier door ketenpartners. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Participatie gebiedspaspoort Juliaalaantje / Don Bosco. Naar aanleiding van de reacties en een interne, integrale afweging is het gebiedspaspoort op een aantal punten aangepast. De drie belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de locatie van de bebouwing, de ontsluiting en het parkeren. Deze zijn onder punt 3 van dit raadsvoorstel toegelicht. 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.



## RAADSVOORSTEL (vervolg)

9. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?  
Dan ligt er geen kader waarbinnen het plan voor een jeugdcentrum verder uitgewerkt kan worden. Latere besluitvorming betekent dat de uitvoering van het plan vertraging oploopt.
10. Bijlage(n)  
Nota van Participatie gebiedspaspoort Julialaantje / Don Bosco  
Participatieverslag  
Gebiedspaspoort Julialaantje / Don Bosco

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

# RAADSBESLUIT



De gemeenteraad van Rijswijk,  
Bijeen in openbare vergadering op 24 juni 2025  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2025, nr.

## BESLUIT:

Het gebiedspaspoort Julialaantje / Don Bosco vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 juni 2025

De gemeenteraad,  
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin