

Rijswijk



Gebiedspaspoort Julialaantje / Don Bosco

juni 2025



Luchtfoto met het plangebied

INHOUD

1. INLEIDING

2. KENMERKEN PLANGEBIED EN OMGEVING

3. VISIE EN AMBITIE

4. UITWERKING PER THEMA

- 4.1 Gezonde leefomgeving
- 4.2 Leefbare en veilige wijken
- 4.3 Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit
- 4.4 Groene stadsbiotoop
- 4.5 Klimaatbestendige leefomgeving
- 4.6 Duurzame energievoorziening
- 4.7 Goede bereikbaarheid

5. VISIEKAART

6. PLANOLOGISCH KADER

- 6.1 Geldende planregels
- 6.2 Afwijking omgevingsplan
- 6.3 Juridisch-planologisch instrument



toegang tot de locatie over het Julialaantje



LOCATIE IN RIJSWIJK



LOCATIE IN TE WERVE



VOORMALIG JUVENTAS TERREIN

1. INLEIDING

Dit gebiedspaspoort gaat in op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie van het voormalige sportcomplex van Juventus aan het Julialaantje in Rijswijk.

Hier wordt de vestiging van een maatschappelijke voorziening t.b.v. jeugd- en jongerenwerk voorzien. Het gebruik bestaat uit (buitenschoolse) activiteiten, waaronder opvang, vakantieprogramma's, buitenschoolse cursussen, workshops en daarnaast projecten rondom maatschappelijke thema's als vluchtelingenwerk, eenzaamheid en sociale achterstanden. Ook worden delen van het centrum buiten deze activiteiten om ingezet voor derden, zoals sportverenigingen, kerkgenootschappen en clubs voor muziek en kunst.

Aan de basis ligt het gedachtegoed van Don Bosco: het bieden van een speelplek, een tweede thuis en een plaats voor zingeving en educatie aan hen die het nodig hebben. Daarbij richt het gebruik zich op kinderen en jongeren vanaf ongeveer 3 jaar.



Het jeugdcentrum is nu nog gevestigd aan het Julialaantje 26, 2283 TB Rijswijk. De eigenaar van het pand, waarin Don Bosco sinds 1953 is gehuisvest, heeft de huurovereenkomst opgezegd. Dat betekent concreet dat Don Bosco per 1 juni 2025 moet verhuizen naar een andere locatie. Een tijdelijke oplossing is gevonden door in te huizen bij scoutingvereniging Martin Luther King, in afwachting van een nieuwe permanente locatie.

Vanwege het maatschappelijke belang van Don Bosco voor Rijswijk (en voor Den Haag) ondersteunt de gemeente Rijswijk Don Bosco bij het vinden van een nieuwe permanente locatie. Dat zoekproces heeft geleid tot het plan om een nieuw jeugdcentrum te vestigen op het perceel aan het Julialaantje nabij de Schimmelweg, de locatie van het voormalige sportcomplex Juventus, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B, perceelnummers 709 en 774.

Om de activiteiten mogelijk te maken, is een aantal faciliteiten nodig: een gebouw met een diversiteit aan ruimten, en diverse buitenruimten die geschikt zijn voor de beoogde buitenactiviteiten. Daarnaast is ruimte nodig voor bereikbaarheid (toegangspaden), parkeren (fietsenstallingen en parkeerplaatsen) en logistiek (ruimte voor laden, lossen en calamiteiten).

In dit gebiedspaspoort is aangegeven met welke ambities en met welke uitgangspunten en randvoorwaarden de gemeente bereid is mee te werken aan een wijziging van het omgevingsplan om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de bestaande situatie (hoofdstuk 2) en de gemeentelijke visie en ambitie (hoofdstuk 3). Aan de hand van de thema's uit de omgevingsvisie Rijswijk 'Gezonde buitenplaats in de metropool' zijn het beleid en de ambities van de gemeente voor deze locatie vertaald in ruimtelijke en functionele uitgangspunten (hoofdstuk 4) en verbeeld in (hoofdstuk 5). Tot slot wordt ingegaan op het planologisch kader (hoofdstuk 6).

2. KENMERKEN OMGEVING EN PLANGEBIED

De locatie was tot voor enkele jaren in gebruik als sportterrein, waarvan de laatste jaren (tot 2012) door voetbalvereniging Juventus. Op de luchtfoto's is te zien dat de voormalige locatie van de kantine / kleedruimte centraal op de locatie lag, met een ontsluiting via het Juliaalaantje. De twee voormalige sportvelden aan weerszijden van het clubgebouw zijn nog herkenbaar als min of meer open ruimten in het landschap.

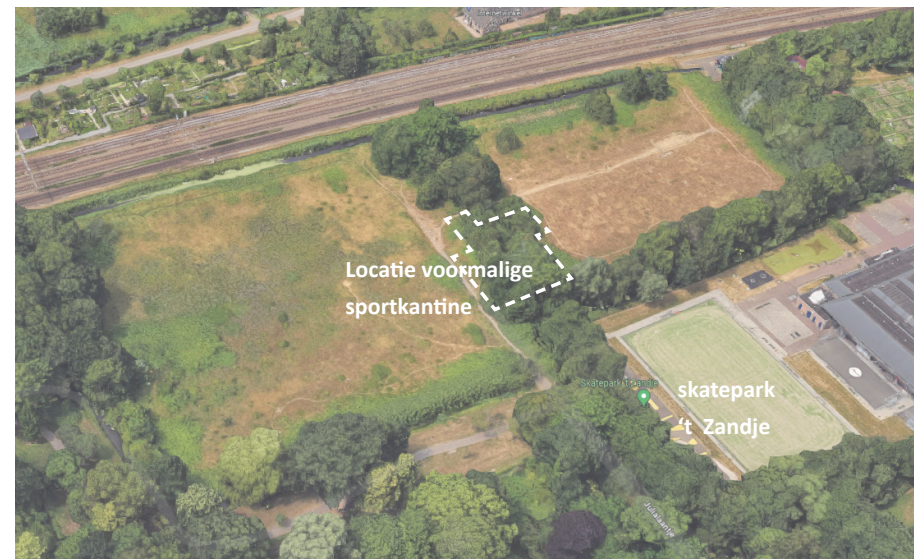
Na vertrek van de sportvereniging is de locatie, mede op initiatief van het groene netwerk, ingericht als tijdelijke natuur.

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

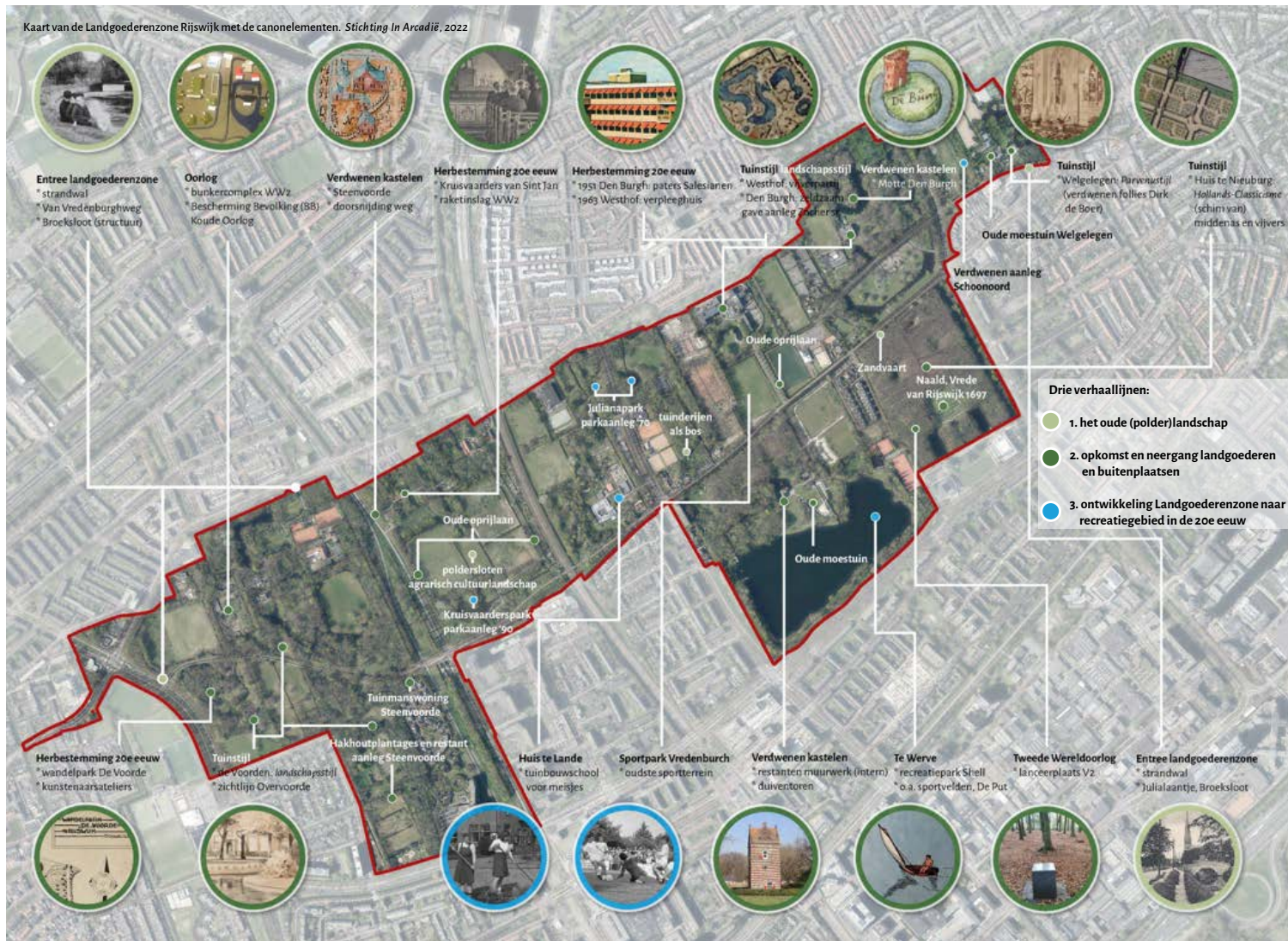
Er ontwikkelt zich op dit moment bijzonder strandwal- en zeedorpenflora met bijvoorbeeld blauwe Bremraap (zie daarvoor de 'Nationale databank flora en fauna'). Ter plekke van de gesaneerde bebouwing is inmiddels opgaande beplanting ontstaan. Aan de ligging in de landgoederenzone ontleent de locatie zijn groene en lommerrijke karakter.



RKSJ Juventus met voormalige sportkantine



Locatie voormalige sportkantine



Afbeelding Landgoederenzone met canonelementen

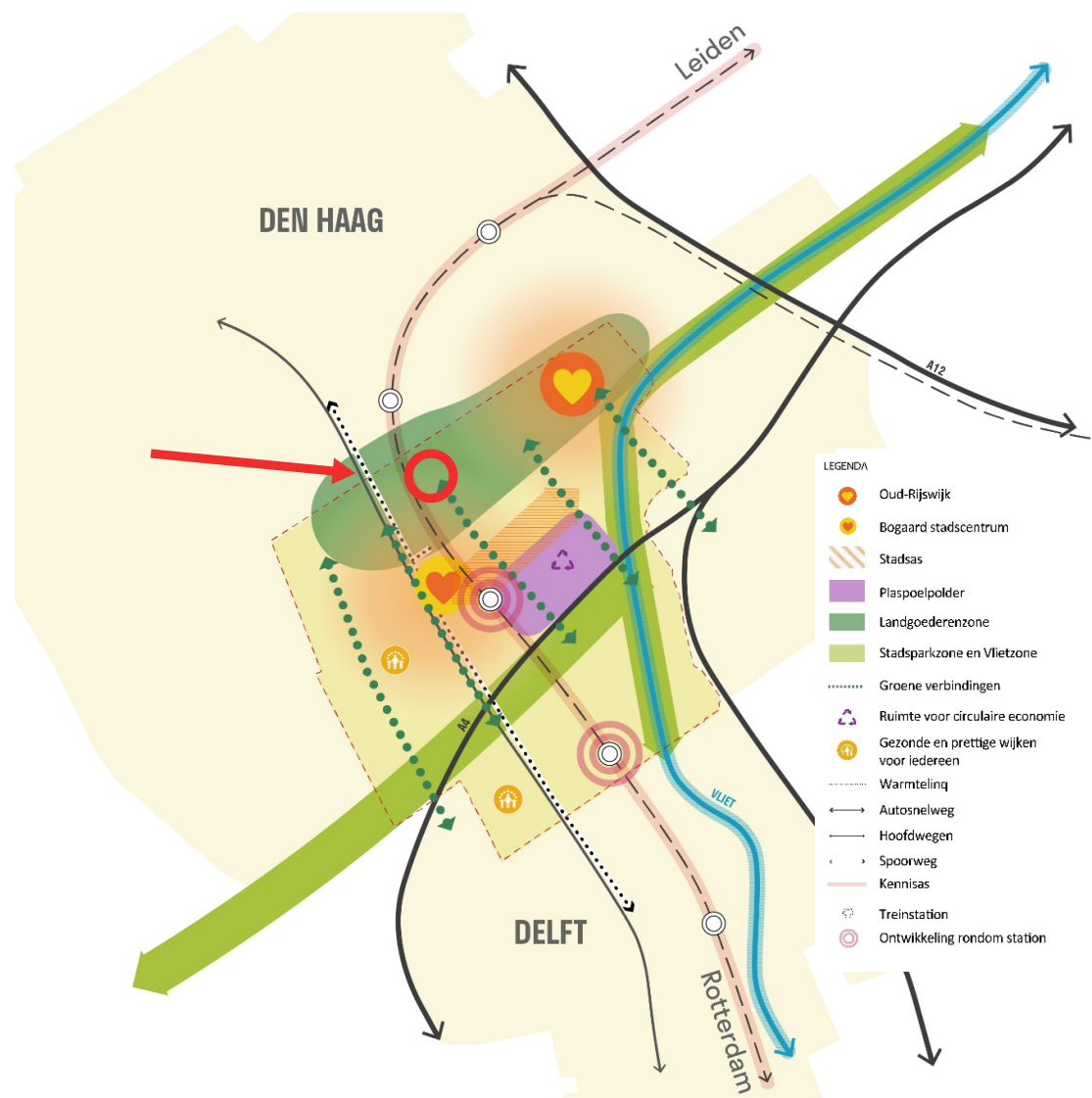
3. VISIE EN AMBITIE

Als onderdeel van de landgoederenzone zal de ontwikkeling van de locatie afgestemd worden op de ambities en de kwaliteiten van de landgoederenzone. Een en ander zoals verwoord in de omgevingsvisie en de daaraan ten grondslag liggende ambitie- en uitvoeringsdocumenten zoals die voor de landgoederenzone zijn opgesteld.

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 in Rijswijk op peil te houden. De locatie kent een bouwtitel (van circa 600 m² met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3.00 en 6.00 meter (ofwel maximaal 2.700 m³) t.b.v. sport) en het is denkbaar om deze bouw mogelijkheden op een ander deel van de locatie (namelijk op een landschappelijk gunstiger plek) in te zetten t.b.v. huisvesting voor Don Bosco, waarbij het huidige bouwrecht komt te vervallen.

Ontwikkelingen op deze locatie zullen niet alleen ten dienste staan van het accommoderen van Don Bosco, maar zullen ook een meerwaarde moeten hebben voor andere gebruikers uit de stad, door het verbeteren van de toegankelijkheid en het vergroten van de beleefbaarheid.



Afbeelding toekomstvisie voor Rijswijk op hoofdlijnen (bron: KuiperCompagnons)

4. UITWERKING VISIE PER THEMA

Aan de hand van de thema's uit de omgevingsvisie Rijswijk 'Gezonde buitenplaats in de metropool' worden – in de volgorde zoals die ook in de omgevingsvisie is opgenomen – het beleid en de ambities van de gemeente voor deze locatie vertaald in ruimtelijke en functionele uitgangspunten.

4.1 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).

4.1.1. Gezondheidsbescherming

Bij het ontwikkelen van de locatie zijn verschillende aspecten m.b.t. gezondheid in geding. De ligging nabij het spoor (geluid, veiligheid en trillingen), het zorgen voor een adequate ontsluiting (verkeerscirculatie, verkeersveiligheid en geluid) zijn de twee relevante omgevingsfactoren. Daarnaast veroorzaakt de nieuwe functie zelf geluid, wat van invloed is / kan zijn op geluidsgevoelige functies in de directe omgeving.

- Trillingen: Omdat de locatie binnen een afstand van 100 meter ten opzichte van de spoorlijn ligt, zal het risico op trillinghinder nader beoordeeld moeten worden.
- Geluid 1: Het geluid ten gevolge van het railverkeer staat afgebeeld op de geluidskaart. Hoewel Don Bosco niet aangemerkt wordt als een geluidgevoelige bestemming (en er dus geen formele toetsing aan de normen van het BKL nodig is) wordt de ontwikkeling wel op het aspect geluid beoordeeld. De ligging van de functie is bij voorkeur op ruime afstand van het spoor. 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 verblijven worden bij voorkeur niet aan de spoorzijde van het gebouw gesitueerd.

- Geluid 2: 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.
- Geluid 3: Spelende kinderen en buitenactiviteiten zullen geluid veroorzaken. Er dient rekening gehouden te worden met nabij liggende geluidgevoelige bestemmingen (woningen) aan de hand van geluidonderzoek.
- Geluid 4: De eventuele geluidsproductie van het nabijgelegen gemeaal zal in de geluidsonderzoeken meegenomen moeten worden.

- Bodem: Met een vooronderzoek (conform NEN 5725) en zo nodig een verkennend onderzoek (conform NEN 5740) zal aangetoond moeten worden dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

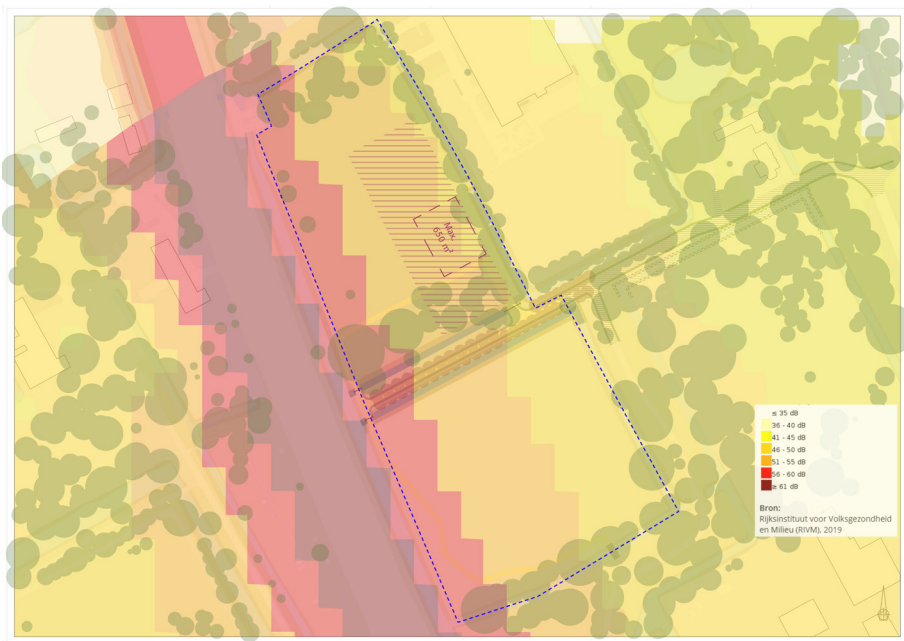
- Hitte: Kinderen en jongeren zijn extra kwetsbaar voor invloeden vanuit de leefomgeving, omdat zij nog volop in ontwikkeling zijn. Zij worden niet altijd voldoende beschermd door normen en hebben soms extra bescherming nodig. Zowel het binnenklimaat als de directe fysieke omgeving van het jeugdcentrum verdienen daarom extra aandacht. Kinderen zijn extra gevoelig voor hittestress en hun huid verbrandt extra snel. Daarom is het van belang om voor een goede binnentemperatuur en voldoende schaduw buiten te zorgen.

- UV: De incidentie van huidkanker stijgt snel, en overmatige blootstelling aan UV-straling is daarvan een belangrijke oorzaak. Kinderen en jongeren zijn een belangrijke risicogroep en dienen voldoende beschermd te worden tegen de zon. Dit aspect maakt onderdeel uit van de ontwerpogave.

4.1.2. Gezondheidsbevordering

We streven naar een veilige, beweegvriendelijke en groene inrichting van de buitenruimte; een inrichting die uitnodigt tot buitenactiviteiten.

Voor het accommoderen van Don Bosco komt dit tot uitdrukking in een aantrekkelijke ontsluiting voor langzaam verkeer en (buiten)ruimte die gericht is op activiteiten in de buitenlucht. Daarnaast is de ontwikkeling ook aanleiding om (in aansluiting op het uitvoeringsprogramma landgoederenzone) het bestaande wandelpadennetwerk in de landgoederenzone aan te vullen en daarmee het recreatieve aanbod binnen de stad te vergroten. (zie daarvoor de beschrijving en afbeeldingen in § 4.3)



Afbeelding geluidscontour spoorweg

4.2 Leefbare en veilige wijken



De groei van het aantal inwoners van Rijswijk betekent dat de beschikbare ruimte met meer mensen gedeeld moet worden. Dit heeft effect op leefbaarheid en veiligheid. Voor deze locatie werkt dit door op de volgende aspecten:

- Aanbod maatschappelijke voorzieningen. Het meewerken aan het huisvesten van Don Bosco geeft hier invulling aan.
- Toegankelijkheid voor wie minder goed ter been is. Dit aspect maakt onderdeel uit van de ontwerpogave.
- Sociale veiligheid; dit werkt door in ontwerp van zowel de bebouwing als de (al dan niet openbare) buitenruimte waarbij zichtbaarheid, overzicht en verlichting aandachtspunten zijn.
- Verkeersveiligheid; het opnieuw activeren van de Juventaslocatie t.b.v. Don Bosco betekent een toename in het gebruik van de toeleidende wegen; de inrichting daarvan moet voor alle gebruikers voldoende ruimte, overzicht en veiligheid bieden.
- Veiligheid: Er zullen kinderen gaan spelen nabij het spoor. Bij nadere uitwerking van de terreininrichting zal – aanvullend op de bestaande afscherming d.m.v. het hek en de sloot – het waarborgen van de veiligheid onderdeel uitmaken van de ontwerpogave. Daarbij zullen ook de veiligheidseisen van ProRail worden betrokken.

4.3 Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit



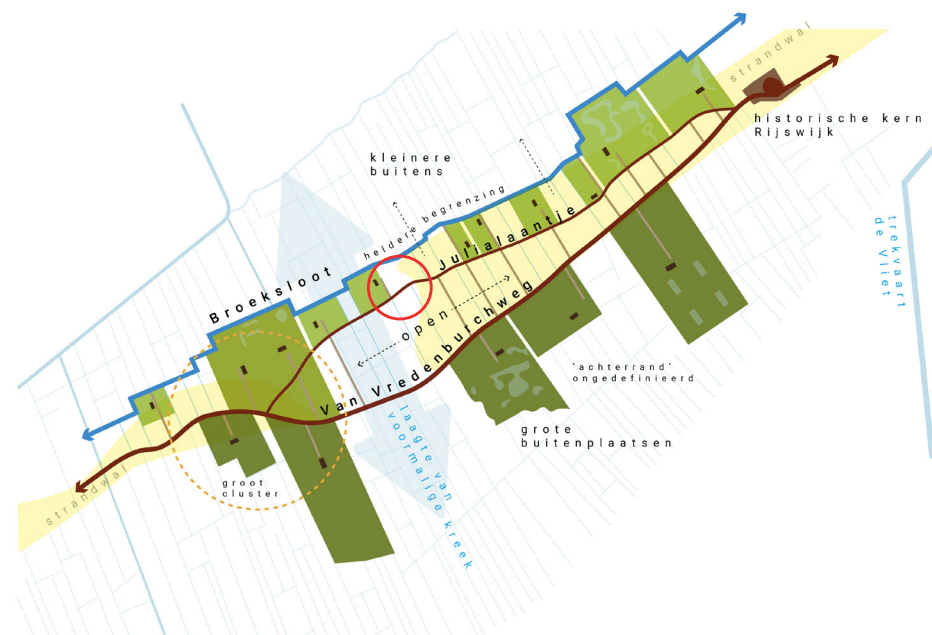
De historische ontwikkeling van de locatie is te zien op de afbeeldingenreeks van de topografische ondergrond. Boerderijen en (later) buitenplaatsen ontwikkelden zich ten noorden van het Julialaantje, op de hoger gelegen gronden.

De bestaande landschappelijke karakteristiek is schematisch weergegeven op onderstaande afbeelding:

- De zuidzijde van het Julialaantje kenmerkt zich door openheid
- De noordzijde kenmerkt zich door een afwisseling van openheid en beslotenheid
- Aan de noordzijde grenst de locatie aan het (ecologisch belangrijke) landschapselement de Broeksloot



Afbeelding historische opbouw Landgoederenzone



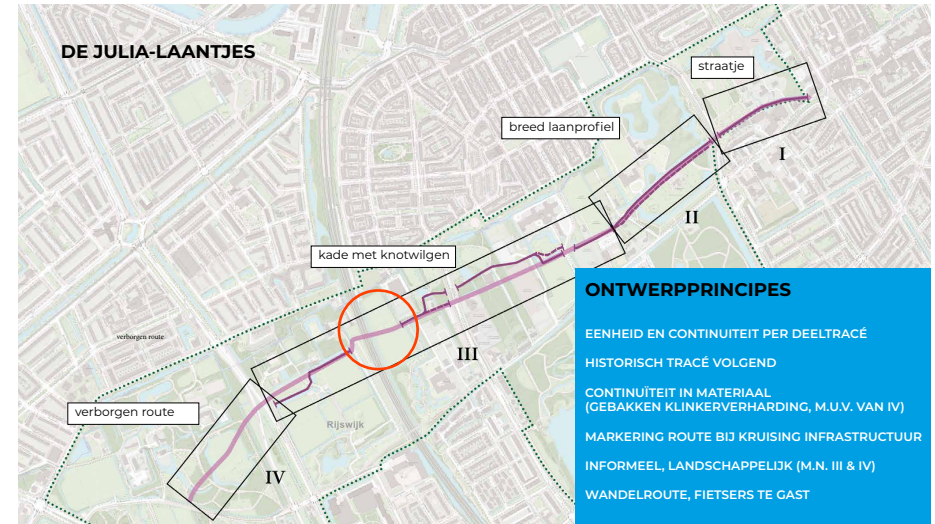
Afbeelding structuren Landgoederenzone

De landschappelijke karakteristiek, de cultuurhistorische betekenis en de functionele opbouw van de locatie en haar omgeving zijn richtinggevend voor herontwikkeling. Zowel de bebouwing als de inrichting zal hierop moeten worden afgestemd.

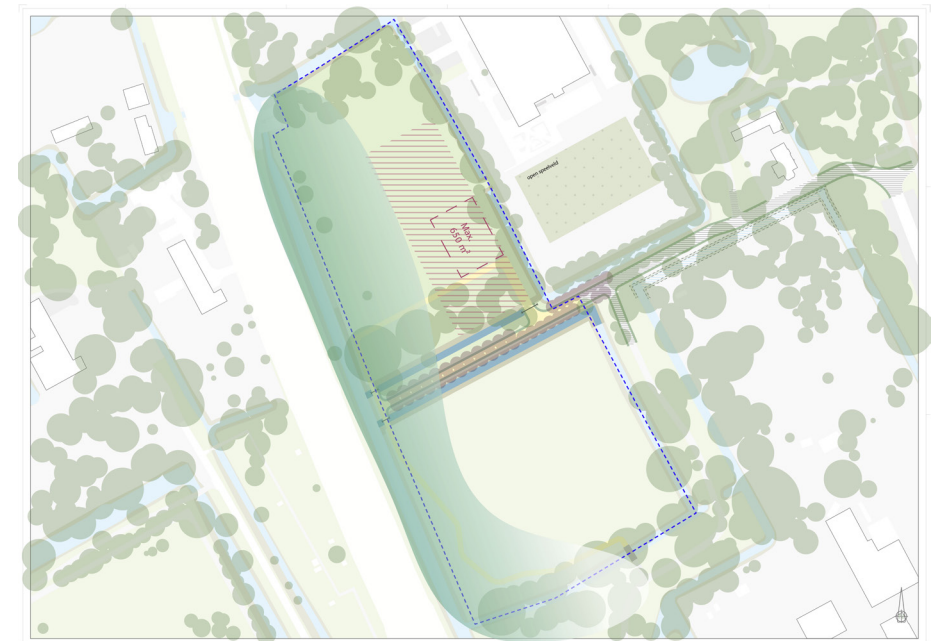
Omdat de voorgenomen ontwikkeling vooruitloopt op fase 2 van het uitvoeringsprogramma landgoederenzone, is het zinvol om te onderzoeken hoe de daar gemaakte keuzes doorwerken op deze locatie. Dat geldt met name voor het herstel en de versterking van de landschappelijke karakteristiek en voor de recreatieve verbindingen zoals opgenomen in het Ambitiedocument Toekomstvisie Landgoederenzone (uit 2020) en het Uitvoeringsprogramma Landgoederenzone.

Dit houdt voor de beoogde ontwikkeling in dat:

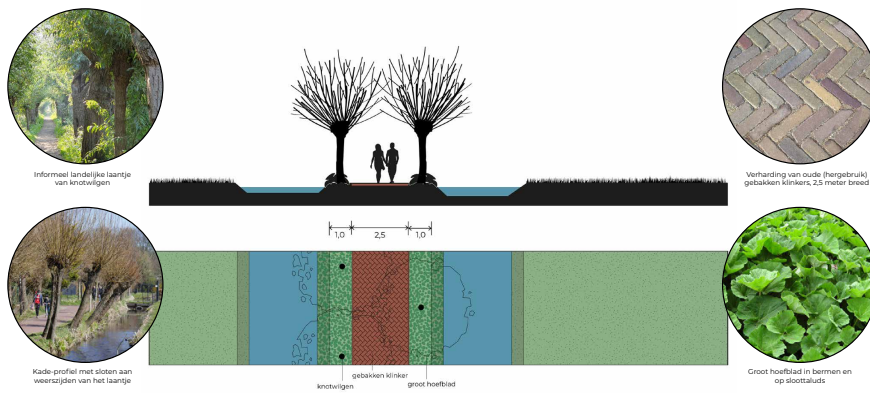
- Het parkeren wordt opgelost langs de randen; op het (bestaande) parkeerplaatsen aan de Huis te Landelaan en / of het parkeerterrein bij sporthal 't Zandje.
- Een afwisselend open en halfopen karakter wordt gerealiseerd met onder andere een boomgaard en open grasland / zichtweide.
- Het Juliaalaantje wordt heringericht volgens de principes van het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone zoals hieronder verbeeld.
- Het wandelroutenetwerk wordt uitgebreid.



Afbeelding ontwerpprincipes “De Julia-Laantjes”



Afbeelding landschappelijke inpassing



Afbeelding standaardprofiel Juliaalaantje (uitvoeringsprogramma landgoederenzone)

Voor de bebouwing betekent dit:

- dat bebouwing wordt gepositioneerd in het noordelijke terreindeel (op voldoende afstand tot de natte ecoverbinding Broeksloot);
- het zo zoveel mogelijk beperken van bebouwing, verharding en afrasteringen;
- een hoogteopbouw van één bouwlaag met kap, waarbij deze ook kan bestaan uit een samengesteld volume met meerdere kappen;
- dat deze de typologie van een schuur krijgt: een ondergeschikt, dienstbaar gebouw dat zich binnen de landgoederenzone bescheiden presenteert;
- een ingetogen architectuur met een gedekt kleurgebruik en de toepassing van natuurlijke materialen;
- aanvullende beplanting waardoor de bebouwing enigszins verscholen in het groen komt.

De exacte plek van de nieuwbouw kan op dit moment nog niet bepaald worden omdat deze afhangt van meerdere factoren. 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 m²) een plek krijgen. Voor de bouwhoogte geldt een indicatieve maat van 3.00 en 6.50 meter voor respectievelijk de goot- en de bouwhoogte.

Naast de 'zichtbare' historie zal bij ontwikkelingen op deze locatie ook rekening moeten worden gehouden met de 'onzichtbare' historie. Het gebied bevindt zich ter plaatse van de strandwal, en ligt daarmee op voorhand in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle archeologische periodes van het Neolithicum tot en met de Nieuw Tijd. Een bureauonderzoek (naar de voorgaande en toekomstige bebouwing) en een verkennend booronderzoek (naar de bodemopbouw en eventuele verstoringen) zal moeten uitwijzen of aanvullend onderzoek en / of proefsleuvenonderzoek nodig is om vast te stellen of er een archeologische vindplaats aanwezig is en zo ja, om deze op waarde te kunnen schatten.



Afbeelding positionering bebouwing



Referentiebeeld architectuur schuurtypologie

4.4 Groene stadsbiotoop



In de Rijswijkse omgevingsvisie wordt de koers vanuit o.a. de stadsvisie en het coalitieakkoord “Gezonde groei! - Rijswijkse koers 2022-2026” voortgezet, namelijk om de bestaande groengebieden in stand te laten, natuurwaarden te vergroten en verstedelijking niet ten koste te laten gaan van groen. Behalve op lokaal niveau, is ook in het uitvoeringsprogramma van het Nationaal Park Hollandse Duinen (NPHD) de Landgoederenzone Rijswijk opgenomen als een gebied voor versterking van natuurwaarden, de cultuurhistorische uitstraling en de vergroting van de belevings-/recreatiewaarde (zoals verwoord in project 11.4 van het uitvoeringsprogramma van het NPHD).

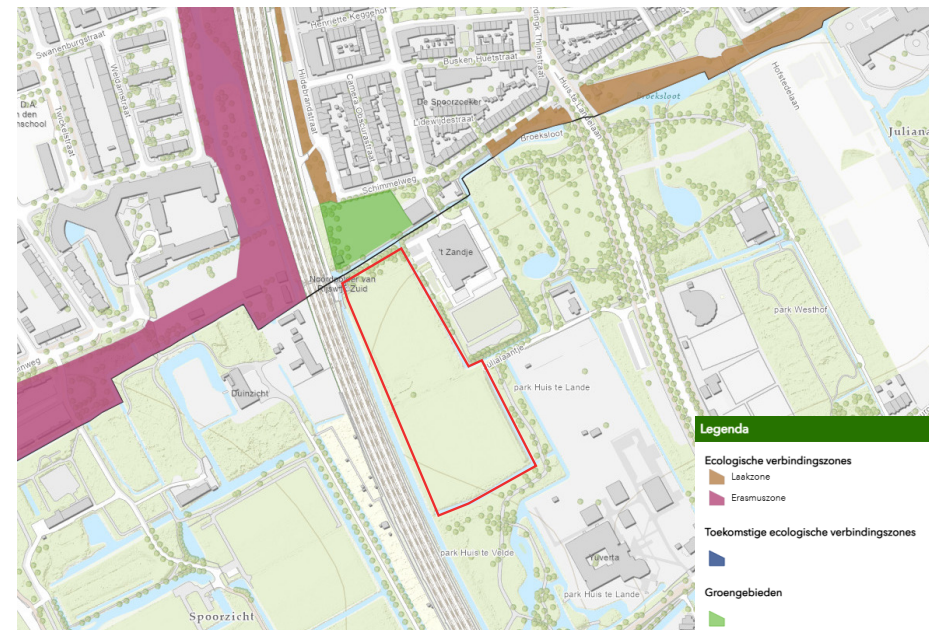
Het terrein is destijds in overleg met de Provincie en de Milieufederatie ingericht als tijdelijke natuur. Er ontwikkelt zich op dit moment bijzondere flora die eigen is aan de strandwal- en zeedorpen, met bijvoorbeeld Blauwe Bremraap. De natuurwaarden en doelbiotopen die voor de landgoederenzone en de ecologische verbinding Broeksloot op de respectievelijke natuurwaardenkaarten zijn bepaald, zijn het uitgangspunt voor het inrichtingsplan.

In de landgoederenzone streven we naar rustige, op de beleving van natuur en landschap gericht medegebruik, in tegenstelling tot de andere grote groengebieden in de omgeving (m.n. Zuiderpark en Wilhelminapark). Het heeft dan ook de voorkeur om activiteiten die zich niet met de beoogde doelstellingen laten combineren buiten de locatie te organiseren en daar gebruik te maken van bestaande voorzieningen (zoals bestaande parkeerplaatsen en (het medegebruik van) de naastliggende Haagse sportvoorzieningen.

- De natuurwaarden van de strandwal- en zeedorpen flora met bijvoorbeeld Blauwe Bremraap zijn richtinggevend.
- Gebruiksdruk blijft zoveel mogelijk beperkt ten gunste van de waarden van natuur en ecologie.
- Het Julianalaantje wordt in principe alleen voor langzaam verkeer gebruikt, al dan niet in combinatie met incidenteel gebruik door hulpdiensten of bevoorrading.



Afbeelding groenbeleid Rijswijk



Afbeelding ecologische verbinderingszones

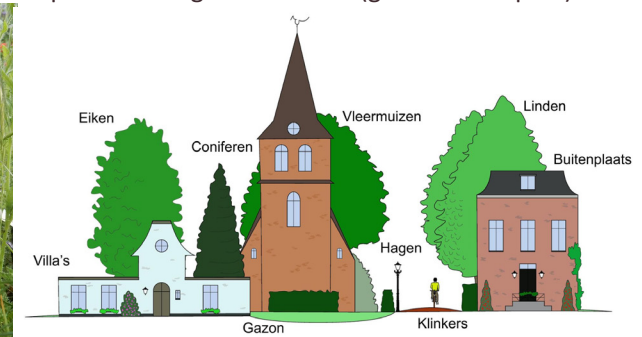
- Herstel open karakter. Open delen afwisselend invullen met verschillende typen kruidrijk grasland, schapenweides, 'trapveldjes', sportvelden met echt gras.
 - Versterken van de kavelstructuur met rijen knotwilg en elzensingels langs waterlopen en mogelijk nieuwe wandelpaden.
 - Hoge ambitie qua natuurinclusiviteit voor terrein en gebouw op basis van de doelbiotopen uit het groenbeleid.
 - Een slim zoneringontwerp waarbij maximale natuurbeleving is afgestemd op "rust" voor flora en fauna.
 - Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen (of wachten op het Soorten Management Plan (SMP) van de gemeente Rijswijk, verwachting eind 2026).
- De gevolgen van de activiteiten van Don Bosco en de combineerbaarheid met bovenstaande uitgangspunten zullen in de uitwerking nader in beeld gebracht moeten worden.



Schets groensfeer het oude dorp en de landgoederenzone (groenbeleidsplan)



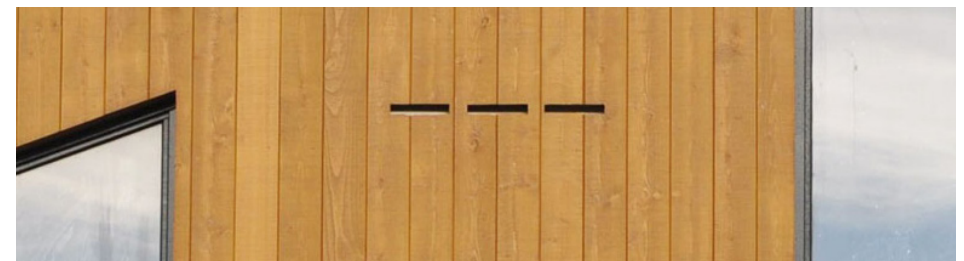
Blauwe Bremraap



Afbeelding verhouding t.o.v. ecologische waarden



Huismuskasten in gevels



Vleermuiskasten in gevels.

4.5 Klimaatbestendige leefomgeving



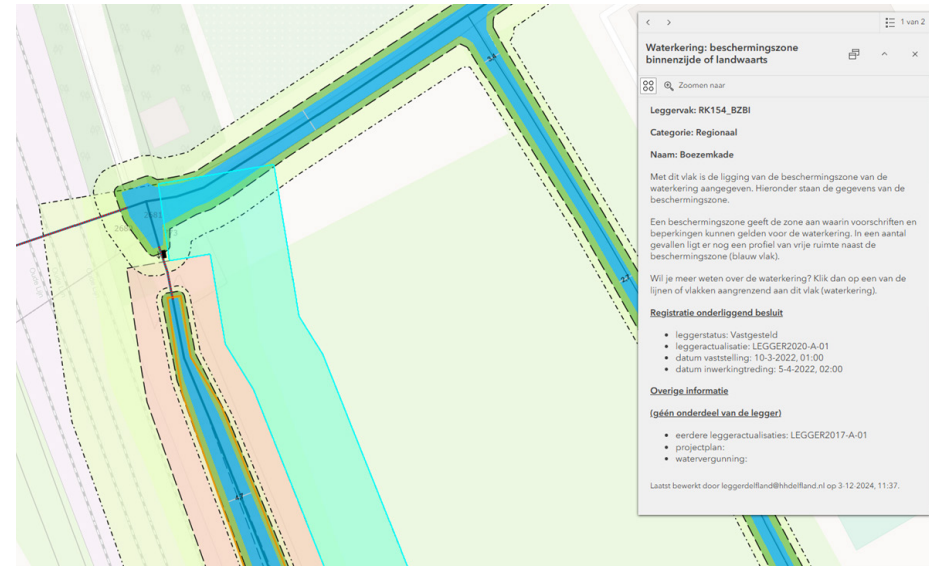
Het regenwater blijft bij voorkeur op locatie en in de bodem; groene daken, open verhardingen en een wadi zijn hiervoor de ontwerpmiddelen.

Er ligt een gemengd rioelstelsel in de Huis te Landelaan waar de vuilwaterafvoer op kan worden aangesloten; bij de planuitwerking dient hiervoor een rioolaansluitplan inclusief hoogteligging ter goedkeuring worden ingeleverd.

Ook moet de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland worden ingevuld. De grootste waterberging vanuit de 'verordening afvoer hemelwater' of de watersleutel moet dan gerealiseerd worden, en er moet financieel gecompenseerd worden voor de toename van het afvalwater. Ook hiervoor dient een plan ter goedkeuring te worden ingeleverd. Een eventuele uitbreidingsverplichting van oppervlaktewater die hieruit voortvloeit, kan in dit (kleine) peilwatergebied alleen aan de watergangen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied worden gerealiseerd.

Bebouwing dient buiten de beschermingszone van de waterkering te blijven; deze is in oranje weergegeven op de afbeelding. In de groene beschermingszone is wel bebouwing mogelijk. Er moet een afstand worden aangehouden van 10 meter vanaf de buitenkruinlijn (oranje lijn). Op een grotere afstand dan 10 meter is bebouwing (zonder kelder) mogelijk, maar moet er wel een vergunning worden aangevraagd. Vooral nog is er geen reden om in dat geval geen watervergunning te verlenen.

Bij het planten van nieuwe bomen zal ook rekening met de beschermingszone moeten worden gehouden, om te voorkomen dat deze een belemmering vormen voor het onderhoud, en om te voorkomen dat de doorstroming en de waterkwaliteit door bladval achteruitgaan.



Afbeelding waterkering beschermingszones



Afbeelding situering zoekgebied t.o.v. beschermingszones



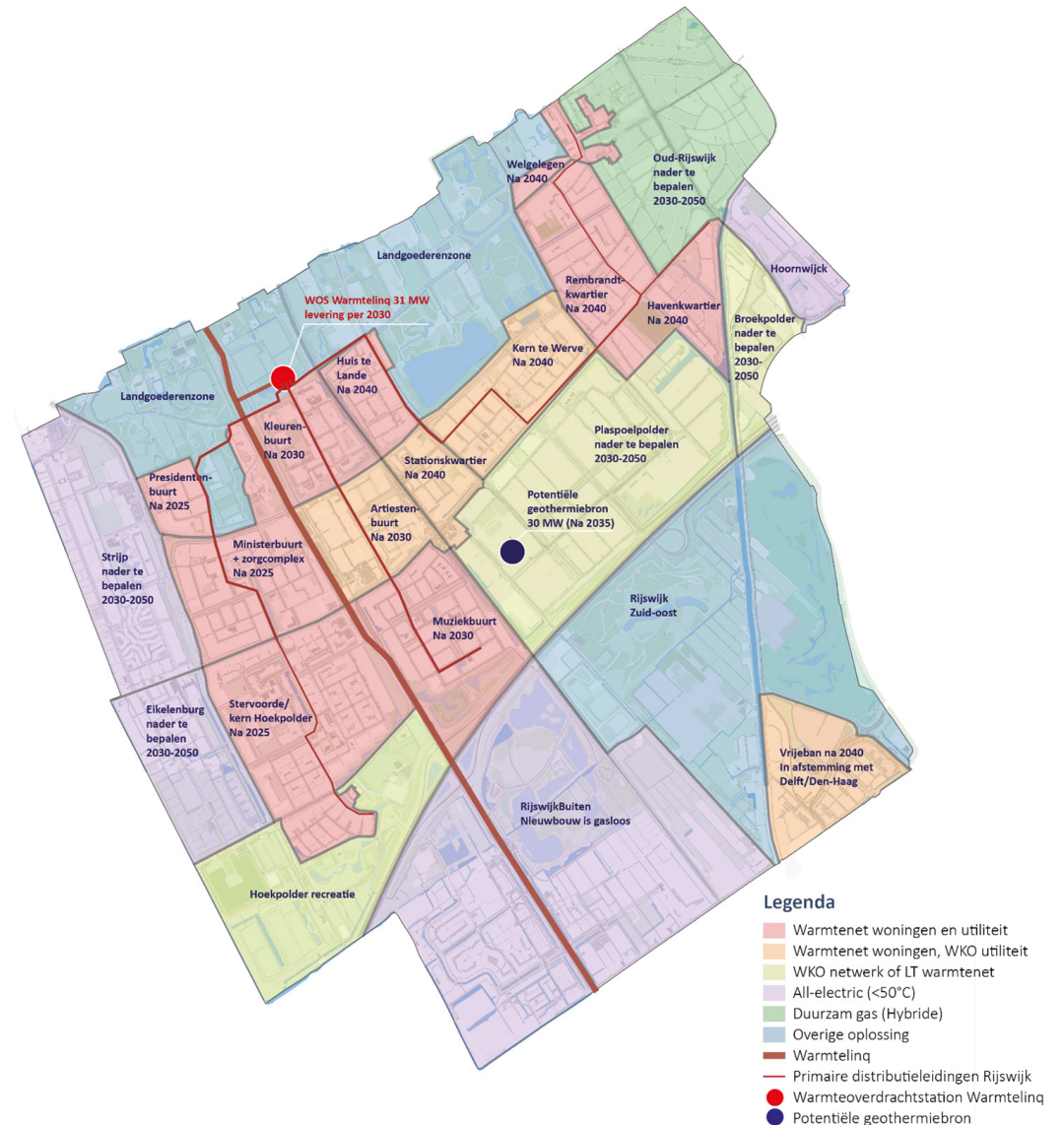
4.6 Duurzame energievoorziening

In de “Warmteprogramma” heeft Rijswijk omschreven hoe we werken aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving en hoe we van het aardgas afstappen. Voor de landgoederenzone is op dit moment niet de intentie om een warmtenet aan te leggen.

Voor alle nieuwbouw geldt de BENG norm als wettelijke verplichting; dat betekent voor de opgave van Don Bosco dat men hier een eigen keuze mag maken voor een alternatief op aardgas.

Vanuit energievoorziening is van belang om rekening te houden met de in december 2024 door de netbeheerders uitgeroepen netcongestie; het spanningsnetwerk is vol en nieuwe grote energieafnemers kunnen niet zomaar worden aangesloten op het spanningsnet. Het is dan ook van belang om tijdig contact op te nemen met de netbeheerder (Stedin) om te bekijken wat de mogelijkheden zijn. Vanuit dit perspectief is aan te raden om naast de BENG maatregelen te streven naar een volledig eigen en energievoorziening, zoals zonnepanelen en/of warmtepanelen i.c.m. een eigen opslag van energie.

Op dit moment is er nog beperkte wet- en regelgeving op het gebied van veel nieuwe energiebronnen, terwijl de innovaties in rap tempo doorgaan. De toepassing van nieuwe energiebronnen kent vaak veiligheidsrisico's. Om de energietransitie veilig te laten verlopen, is het van belang om vroegtijdig de mogelijkheden en risico's inzichtelijk te maken en (in overleg met o.a. de VRH) eventuele maatregelen te nemen.



Afbeelding ondergrondse (energie)voorzieningen Rijswijk

4.7 Goede bereikbaarheid



De bereikbaarheid en de daarmee samenhangende inrichting van de openbare ruimte wordt ingezet vanuit het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobiliteit als dienst, Privéauto).

- Te voet
- Met de fiets: de bereikbaarheid met de fiets is goed
- Met het OV: de dichtstbijzijnde OV-halte (bus 22) is meer dan 500 meter lopen; dit is niet optimaal
- Met deelmobiliteit
- Met de auto

Voor de onderhavige locatie is de ontsluiting en het parkeren is als volgt.

- De ontsluiting voor langzaam verkeer en incidenteel gebruik loopt vanaf de Huis te Landelaan via het Julialaantje naar een nieuw aan te leggen toegang naar de nieuwbouw.
- Stallingsplaatsen voor de fiets (ca. 22 vaste plekken) kunnen in de nabijheid van de nieuwbouw worden gerealiseerd.
- Het beoogde programma heeft een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt zoveel mogelijk op nabijgelegen parkeervoorzieningen opgelost (op Rijswijks en/of Haags grondgebied).
- De Huis te Landelaan ligt op een loopafstand van minder dan 250 meter afstand; voor maatschappelijke voorzieningen wordt 350 meter aangehouden als maximum, dus hieraan wordt ruimschoots voldaan.
- 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 afspraken met Don Bosco zijn nodig om het beoogde gebruik van het Julialaantje te sturen.

Vanuit de Rijswijkse visie op de landgoederenzone wordt ingezet op het respecteren van het historische karakter van het Julialaantje, aansluitend op de herinrichtingsmaatregelen in het aangrenzende deel van het Julialaantje, zoals die in het kader van het uitvoeringsprogramma binnenkort van start gaat.

Omdat het Julialaantje altijd toegankelijk moet blijven voor nood- en hulpdiensten en ten behoeve van de bevoorrading, biedt de maatvoering die in het uitvoeringsprogramma is voorgesteld (met een profiel met 2,5 meter verharding) onvoldoende ruimte. Voor een adequate bereikbaarheid is een minimale vrije verhardingsbreedte van 4,5 meter noodzakelijk. Om ongewenst gebruikt van deze nood- en bevoorradingstoegang tegen te gaan zal het Julialaantje op een nader te bepalen plaats afsluitbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld met een verwijderbare of verzinkbare paal. Na de bocht kan het profiel versmallen tot 2,5 meter, wat voldoende is voor langzaam verkeer en voetgangers. Voor doodlopende routes langer dan 40 meter moet een mogelijkheid tot keren worden gerealiseerd, conform de richtlijnen voor bereikbaarheid en veiligheid.

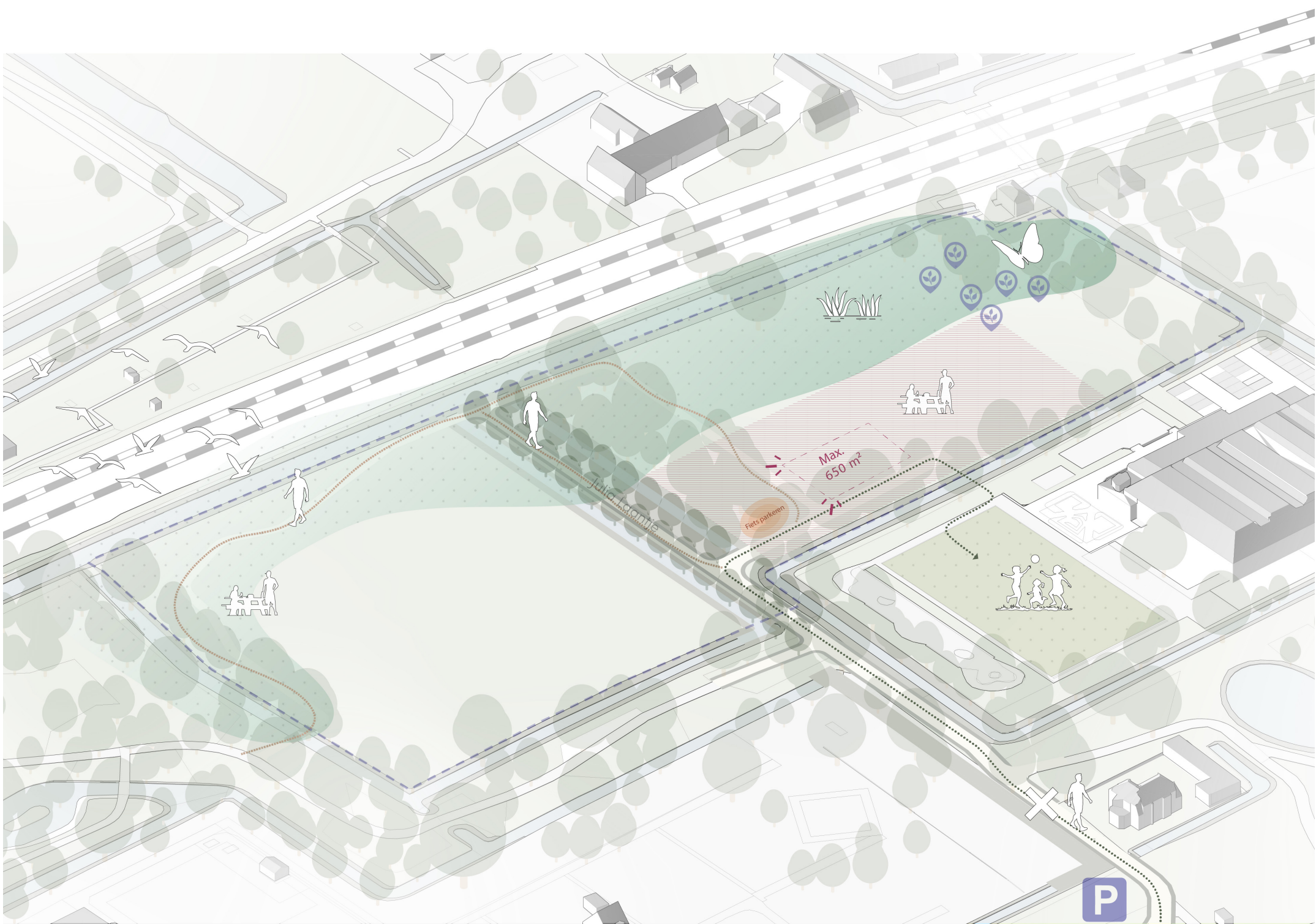
5.0 VISIEKAART

Visiekaart gebiedspaspoort Julialaantje / Don Bosco



Legenda

-  zoekgebied bebouwing
-  natuur (extensief beheer)
-  looproute
-  fietsroute
-  voorziening voor reguleren gemotoriseerd verkeer (indicatief)
-  verharding (nieuw / indicatief)
-  verharding (nieuw / indicatief)
-  duiker (nieuw)
-  bomen (bestaand)
-  knotwilgen (nieuw / indicatief)
-  blauwe bremraap (indicatief)
-  waterloop (nieuw / indicatief)
-  plangrens



6. PLANOLOGISCH KADER



Uitsnede bestemmingsplan 'Landgoederzone'

5.1 Geldende planregels

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Landgoederzone' van toepassing, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan Rijswijk. Het perceel heeft de bestemming 'Sport' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Aanvullend is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'. Het college mag hier het plan wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Groen'. Op het plangebied zijn ook het 'Paraplubestemmingsplan wonen Rijswijk' en 'Parapluperzoning parkeernormering Rijswijk' van toepassing.

5.2 Afwijking omgevingsplan

Het beoogde gebruik van de locatie voor een maatschappelijke voorziening voor jeugd- en jongerenwerk is in strijd met het omgevingsplan (art. 11.1), omdat het perceel de bestemming 'Sport' heeft. Ook mag er uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd (art. 11.2.2) en ziet de beoogde ontwikkeling op bebouwing buiten het bouwvlak.

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 in sommige gevallen bindend adviesrecht. In dit geval is er geen bindend advies nodig, omdat het gebiedspaspoort door de raad zal worden vastgesteld.

Voor het vergunnen van een BOPA hoort een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) waarin een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt aangeleverd. Het gebiedspaspoort biedt kaders voor de verdere uitwerking. Tijdens de verdere uitwerking zal er een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving worden opgesteld.

Omdat er sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zal er ook een archeologisch rapport moeten worden verstrekt (art. 202).

Colofon

Domein Ruimtelijke Ontwikkelingen | Team Ruimte

Versie: juni 2025

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 gezien, maakt onderdeel uit van de opgave.

De uitgangspunten, beschreven in dit document, verwoorden gemeentelijk beleid en ambitie. Afwijken van deze uitgangspunten is mogelijk, mits dit tot een gelijkwaardig of een hoger ruimtelijk kwaliteitsniveau leidt.

Kronenburgh
Landgoedlinnen
Internetwinkel

Skatepark t Zandje

Juliaaanje