



**RIJSWIJK  
BUITEN**

**10 JAAR**

**Het verhaal van  
RijswijkBuiten**







**Het verhaal van 10 jaar  
RijswijkBuiten**



**RIJSWIJK  
BUITEN**



Wethouders Markt Wit (links) en Armand van de Laar (rechts) planten samen met leerlingen van Montessorischool Parkrijk het Tiny Forest

# Alleen ga je sneller, samen kom je verder

Op 3 april 2013 werd op de voormalige glastuinbouwlocatie in Rijswijk de eerste paal in de grond geslagen. Het was de start van de ontwikkeling en realisatie van één van de duurzaamste woonwijken van Nederland: RijswijkBuiten. Het gemeentebestuur nam destijds het besluit om zelf de regie in handen te nemen op dit nieuwe woongebied met meer dan 3500 woningen. De gemeente Rijswijk werd daarmee in feite de ontwerper van een grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoogst ongebruikelijk. In die tijd verkeerde Nederland ook nog steeds in een bouwcrisis, een normale nieuwbouwwoning kreeg je al niet verkocht. Ook waren er vraagtekens bij het begrip duurzaamheid, toen nog een vaag containerbegrip.

Door de actieve rol van de gemeenteraad, en niet te vergeten de samenwerking met diverse partners, kon gestuurd worden op het ontwikkelproces en kwam er ruimte voor innovaties op het gebied van duurzaamheid, stedelijke ontwikkeling, bouwen én sociale cohesie. Mede door deze innovaties was en is RijswijkBuiten van meet af aan een voorbeeld voor projectontwikkelaars in binnen- en buitenland. Naburige gemeenten kwamen op bezoek om inspiratie en kennis op te doen, maar ook delegaties uit Australië en Azië namen een kijkje.

Nu, meer dan 10 jaar later, is RijswijkBuiten nog steeds koploper op duurzaamheidsgebied. Herbruikbare materialen, gebruik van milieuvriendelijke grondstoffen, verantwoord watergebruik, maar ook biodiversiteit en klimaatadaptatie krijgen steeds meer aandacht. Tegelijkertijd blijven we doorontwikkelen als het gaat om energemaatregelen.

Maar wat mij betreft gaat duurzaamheid veel verder dan zulke milieutechnische ingrepen. Aan de bevordering van sociale cohesie wordt, net als 10 jaar geleden, veel aandacht besteed. Want hoe creëer je een buurtgevoel, waardoor inwoners gelukkig zijn en lang in deze wijk willen blijven wonen? Bewoners hebben zelf zeggenschap over de inrichting van hun leefomgeving, zoals de vormgeving van speelplaatsen en gezamenlijke moestuinen. Ook kinderen krijgen daar een stem in. Dat is net zo goed duurzame stadsontwikkeling, want uiteindelijk gaat het erom dat iedereen zich er thuis en veilig voelt en het een wijk van en voor iedereen is. Nu en in de toekomst.

Dit boek kijkt terug en blikkt vooruit. Het is een cadeau voor iedereen die heeft bijgedragen aan deze prachtige, duurzame woonwijk in het hart van de Randstad. Maar bovenal een waardevolle samenvatting van de geleerde lessen, lef, durf en behaalde successen.

Veel leesplezier!

**Armand van de Laar**

Wethouder Stadsontwikkeling gemeente Rijswijk

## Colofon

De inhoud van dit boek is tot stand gekomen door het samenvoegen van bestaand en nieuw materiaal dat in de afgelopen 10 jaar is verzameld over RijswijkBuiten. Het geeft een beeld van 10 jaar RijswijkBuiten, een verouderde glastuinbouwlocatie die tot een nieuwe woonwijk werd getransformeerd. Een wijk vol nieuwe energie!

### **Uitgave**

© Programmabureau RijswijkBuiten

### **Samenstelling en (eind)redactie**

Suzanne Bodzinga - Bergers  
Daphne Dekkers

### **Teksten en interviews**

Dot• marketing en communicatie  
Robbert Roos

### **Beeldmateriaal**

Programmabureau RijswijkBuiten  
Sam Rentmeester  
Peter van Oosterhout  
Arnoud Kos  
Marcel Krijger

### **Ontwerp**

Meine Steenbakkers

### **Drukwerk**

MVL Group

Eerste druk, maart 2024

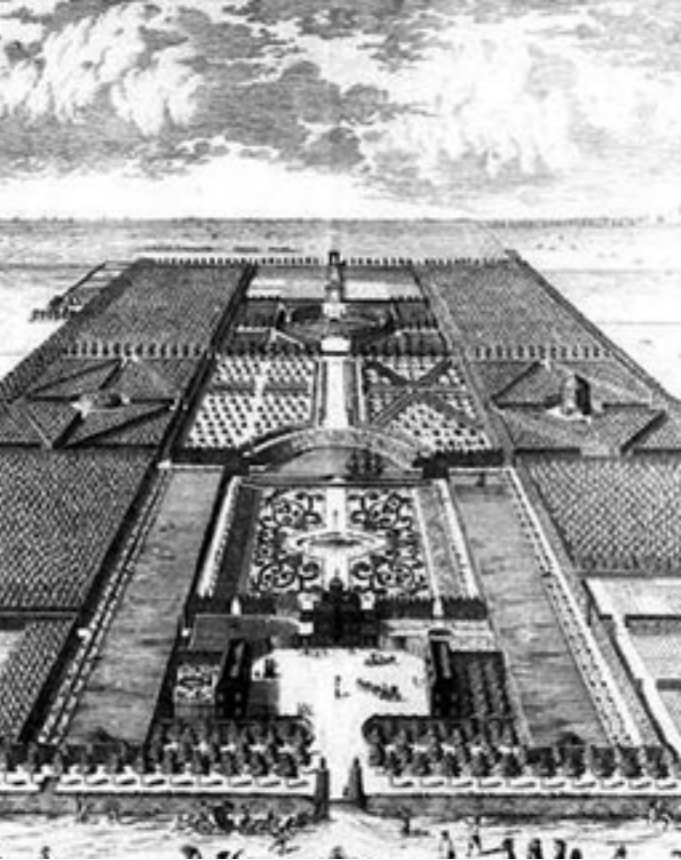
Voor meer informatie over RijswijkBuiten,  
kijk op [www.RijswijkBuiten.nl](http://www.RijswijkBuiten.nl)



# Inhoudsopgave

<b>Van kloosterterrein tot kassengebied tot woonwijk</b>	<b>7</b>
<b>De gebiedsontwikkeling</b>	<b>12</b>
<b>Stedenbouwkundige visie</b>	<b>19</b>
<b>Samenwerkingspartners van het eerste uur</b>	<b>24</b>
<b>De rol van de gemeenteraad</b>	<b>31</b>
<b>De rol van de bewoners</b>	<b>34</b>
<b>Een wijk vol energie</b>	<b>38</b>
<b>Tuinen en groen</b>	<b>44</b>
<b>Betaalbare oplossingen</b>	<b>50</b>
<b>De eerste kopers</b>	<b>52</b>
<b>Het merk</b>	<b>56</b>
<b>Een nieuw hoofdstuk</b>	<b>59</b>
<b>In gesprek met Jan Brugman en Frank de Bruijn</b>	<b>65</b>
<b>De voorzieningen</b>	<b>71</b>
<b>Mobiliteit in de wijk</b>	<b>77</b>
<b>Lessons Learned; een terugblik en vooruitblik</b>	<b>78</b>





Hof van Sion in Sion [project Buytenplaats Syon]

# Van kloosterterrein tot kassengebied tot woonwijk

**In vogelvlucht gaan we door de geschiedenis van RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). We voeren je mee langs het kloosterterrein, via de historische buitenplaatsen en het kassengebied naar een van de duurzaamste wijken in Nederland. Te beginnen bij het begin.**

## **Sion**

Sion is de plek waar op 3 april 2013 de eerste paal in RijswijkBuiten werd geslagen. De plek dankt zijn naam aan een groep monniken, die in 1432 hun vertrouwde klooster St. Hieronymusdal in Delft verlieten en een nieuw spiritueel toevluchtsoord oprichtten in de rustige Hoekpolder van Rijswijk; een eigen klooster Sancta Maria in Monte Sion. Hier zijn later verschillende archeologische vondsten gedaan (zie kader 'Archeologische vondsten'). Na een grote brand in 1545 werd het complex opnieuw opgebouwd, maar al snel waren er nieuwe problemen: de tachtigjarige oorlog brak uit (1568-1648). Katholieken en protestanten kwamen lijnrecht tegenover elkaar te staan, waarbij de katholieken uiteindelijk aan het kortste eind trokken. De monniken vluchtten uit Sion naar onder meer Delft en Den Haag en het klooster werd met de grond gelijk gemaakt.

Rond 1700 was het voormalige kloosterterrein een van de mooiste en grootste buitenplaatsen van Delfland: Hof van Sion. Het was een prachtig (zomer)verblijf voor rijke stedelingen en bestond uit verschillende bijgebouwen en groene parken. Helaas kwam tussen 1800-1804 een einde aan de lange en rijke geschiedenis van deze mooie plek. Buitenplaats Sion werd verkocht en raakte in verval. De gebouwen werden gesloopt en de grond verkaveld.

## **Parkrijk**

Gelegen naast Sion en aan de voet van het Wilhelminapark vind je Parkrijk (voorheen ook bekend als 't Haantje). 't Haantje was vernoemd naar de herberg die aan het begin van de 16e eeuw op de hoek van het Jaagpad en de Lange Kleiweg was gevestigd. De herberg lag aan de weg van Delft naar het centrum van Rijswijk en bood reizigers de mogelijkheid er te eten en overnachten. De spoorwegovergang 't Haantje was tot 2021 de allerlaatste overgang tussen Delft en Den Haag. De overgang is vooral bekend door de aanslag die hier is gepleegd in de Tweede Wereldoorlog. Als vergelding voor sabotage aan de spoorbaan, werden op deze plaats op 7 oktober 1944 tien Haagse verzetsstrijders gefusilleerd.

Bij de spoorwegovergang vind je een oorlogsmonument waar jaarlijks een herdenking is voor deze slachtoffers.

In 1937 werd de grond van de voormalige buitenplaats in het nabijgelegen Pasgeld voor een groot gedeelte omgezet in tuinbouwgrond. Door de ligging bij de Kerstanjewetering en de Vliet, waardoor de producten gemakkelijk via de boot naar de veiling gebracht konden worden, ontstonden in Parkrijk ('t Haantje) en ook in Sion en Pasgeld verschillende tuinbouwbedrijven.

## **Pasgeld**

Ook Pasgeld had, net als Sion, een buitenplaats met een rijke geschiedenis. Het gebied heeft diverse functies gehad van buitenplaats tot wasserij en van kleiwinningsgebied tot tuindersgebied. De naam Pasgeld is afgeleid van passagiegeld, dat staat voor tolgeld, maar ook voor het geld dat voor vervoer met de trekschuit betaald moest worden.

Vanaf de 12e eeuw is het gebied door boeren steeds systematischer geschikt gemaakt voor landbouw en gebruikt voor de voedselvoorzieningen van omliggende kernen zoals Rijswijk en Delft.

Pasgeld ontwikkelde zich al snel tot meer dan een rustig landbouwgebied. Het ligt strategisch tussen Den Haag, Delft en Rotterdam. Schepen tussen Rotterdam en Den Haag moesten van oudsher door de smalle grachten van Delft varen, dit leverde veel vertraging op. Aan het eind van de 19e eeuw werd besloten een kanaal om Delft te graven. Dit betekende dat het landhuis Pasgeld in 1890 grotendeels door de provincie werd onteigend en gesloopt. Van de tegemoetkoming liet de toenmalige eigenaar Villa Pasgeld bouwen. Die goede bereikbaarheid maakte van Pasgeld een interessante plek voor mensen uit de stad. Er kwamen woningen en bedrijvigheid. In eerste instantie vooral langs de Vliet, maar na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde het gebied zich snel verder landinwaarts met onder meer tuinbouwgrond.

### Het tuinbouwgebied

Na de sloop van de buitenplaatsen in Sion en Pasgeld werden de voormalige tuinen in gebruik genomen als tuinbouwgrond voor het kassengebied. Zo kwam de Rijswijkse tuinbouw tot leven. Tuinders verbouwden groenten en bouwden kassen. Tegen de jaren zestig kwam zelfs de bloementeelt tot bloei. Het vervoer van groentes en bloemen naar de veiling ging tot de zestiger jaren over de Vliet bij Pasgeld. Rond de jaren '70 werden wegen aangelegd, waardoor het gebied zich weer verder kon ontwikkelen.

Een nieuw hoofdstuk in de moderne tijd stond voor de deur.

### Nieuwe bestemming

In 1995 wilden de glastuinbouwers, via de toenmalige tuinbouworganisatie wltto, overleg met de gemeente. Wat te doen? De oude, versnipperde verkavelingen waren economisch niet meer rendabel. Het gebied was toe aan een nieuwe bestemming. De komst van een waterzuiveringsinstallatie en het bedrijventerrein Harnaschpolder betekenden dat de aansluiting met het Westland definitief verleden tijd was.

Begin 2000 ontstonden ideeën om Rijswijk-Zuid om te vormen tot een groot bedrijventerrein, maar dat bleek financieel onhaalbaar. In diezelfde periode nam het gemeentebestuur van Rijswijk het besluit om zelf de herbestemming van het gebied op te pakken. De gemeente wilde haar eigen koers bepalen en toonde lef door de Wet voorkeusrecht gemeenten (Wvrg) in te zetten en zelf actief grondbeleid te gaan voeren. Hoe dat in z'n werk ging, lees je in het hoofdstuk 'De rol van de gemeenteraad'.



### Kunstwerk in de wijk

Beeldend kunstenaar Michiel Kluiters heeft in 2018 een kunstwerk gemaakt voor RijswijkBuiten met de naam Novo Sioen. Het kunstwerk bestaat uit zestien grote schijven die verspreid over de wijk in de stoep en straat zijn opgenomen. In de schijven zijn voorstellingen afgebeeld van de geschiedenis van RijswijkBuiten, in een reliëf van cortenstaal en beton.



De familie Van Rijn bij de Van Rijnweg

### Straatnamen

De gemeente bepaalt aan hand van een aantal richtlijnen wat de straatnamen worden in een nieuwe woonwijk. De naam moet bijvoorbeeld makkelijk uit te spreken zijn, niet beledigend zijn en het moet passen bij het karakter van de omgeving. Van dat laatste vind je er in RijswijkBuiten genoeg. Zo is Hof van Sion natuurlijk afgeleid van het kloostercomplex 'Sancta Maria in Monte Sion' en hebben de Distelvinderstraat en de Gele Lis een link met het vroegere tuinbouwgebied. Maak eens een rondje door de wijk, dan kom je vanzelf meer mooie straatnamen tegen.



### Archeologische vondsten

In RijswijkBuiten zijn archeologen sinds 2009 bezig met opgravingen. In de loop van de tijd zijn verschillende woonplaatsen gevonden. De oudste nederzettingen zijn uit de Romeinse Tijd (2e en 3e eeuw na Chr.) en uit de Middeleeuwen kwamen boerderijen tevoorschijn. Bijzonder was het onderzoek van de overblijfselen van het klooster Sion (15e - 16e eeuw) en de buitenplaats Sion (17e-18e eeuw). Soms worden heel bijzondere en mooie vondsten gedaan. Zo vonden de Rijswijkse archeologen in Parkrijk ('t Haantje) een vingerring uit de Romeinse Tijd.

Met het opkopen van de grond door de gemeente werden tuinders geholpen om te stoppen of werd hen een kans geboden om ergens anders een nieuw bestaan op te bouwen met een gezonde financieel economische basis. Daarmee lag de weg open om het tuinbouwgebied in Sion, Parkrijk ('t Haantje) en Pasgeld te transformeren tot een woonwijk met, veel aandacht voor eengezinswoningen. Met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk werd ook rekening gehouden met de historie van het gebied. Dit vind je bijvoorbeeld terug in de straatnamen van de wijk (zie kader 'Straatnamen').

### Een nieuw hoofdstuk

Door de ontwikkeling van Sion, Parkrijk ('t Haantje) en Pasgeld tot de duurzame woonwijk die RijswijkBuiten nu is, is een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de rijke geschiedenis van dit gebied. Maar het is pas het begin. Waar de afgelopen jaren is ingezet op ontwikkelen en bouwen, komt de wijk nu met name tot bloei door de mensen die er wonen. En juist voor de vele (toekomstige) bewoners van de nieuwbouw in RijswijkBuiten is het ontzettend waardevol om te ontdekken wat er in vroegere tijden afspeelde op de locatie waar nu hun huis is of wordt gebouwd. Het verbindt hen met het verleden, houdt de geschiedenis levendig en zorgt ervoor dat ook zij de wijk gaan koesteren en er zo lang mogelijk van gaan genieten. Ook dat maakt duurzaam.



e  
er  
moois  
Blok/Katendijk  
19 3-4-'13  
Laurin & Dennis

Feestelijke handeling eerste paal op 3 april 2013 met minister Stef Blok (Wonen en Rijksdienst) en wethouder René van Hemert



# De gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling gaat eigenlijk over het zoeken naar een gemeenschappelijk verhaal. Een verhaal over mensen die met veel plezier in hun wijk wonen, werken en ontspannen. Dit verhaal begon voor RijswijkBuiten in 2009 toen het masterplan Rijswijk-Zuid werd vastgesteld. In dat plan waren de ambities van de gemeente Rijswijk duidelijk: er moest een groene woonlocatie komen waar duurzaamheid en innovatie de boventoon zouden voeren. Het masterplan sloot af met de alinea:

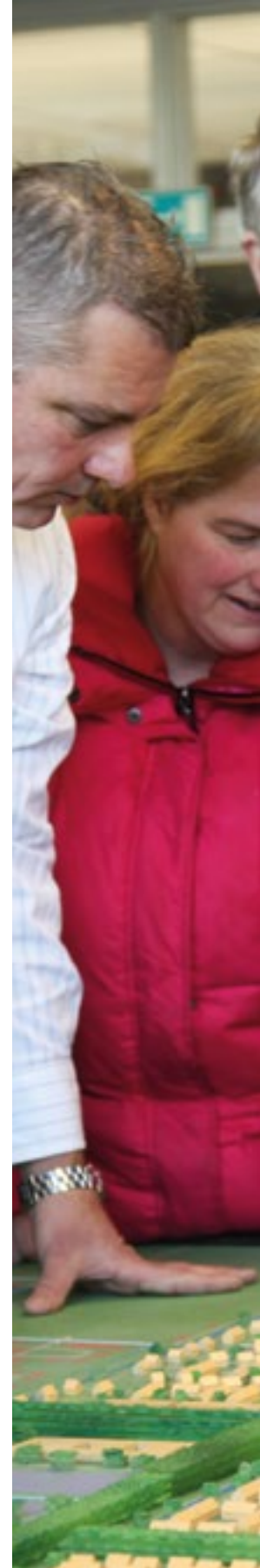
*'Rijswijk ziet in het realiseren van haar hoge ambities een enorme uitdaging. Zij wil die aangaan in samenspel met de provincie en de regio, in wisselwerking met de organisaties binnen de gemeente en in samenwerking met toekomstige bewoners en bouwers. We gaan hiermee een boeiend proces tegemoet. Wij nodigen eenieder met inspiratie uit om mee te doen. Werken aan een schitterend en gedurfd Rijswijk-Zuid, bouwen aan een echte wijk van de 21ste eeuw!'*

De rest is geschiedenis.

Het masterplan Rijswijk-Zuid was een sterk conceptueel idee, geen gedetailleerd en dichtgetimmerd plan. Daardoor gaf het richting aan en ruimte voor de lange termijn om flexibel en faseerbaar te ontwikkelen. In 2009 werd al geconstateerd dat er landelijke en wereldwijde zorg was over de uitstoot van CO<sub>2</sub>, het gebruik van fossiele brandstoffen en de gevolgen van klimaatverandering. Door te kiezen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling en vooruit te lopen op toekomstige ontwikkelingen in de woon- en leefomgeving, werd door Rijswijk best een gedurfde keuze gemaakt. Zo was vanaf de start de ontwikkelreis: alle woningen worden gasloos gebouwd en hebben een EPC-norm van minimaal 0,0 (op dat moment de gewenste norm voor 2023) of voldoen aan Nul-op-de-meter. En met de aanpak van die duurzaamheid was RijswijkBuiten echt een voorbeeld van een unieke gebiedsontwikkeling.

## Vernieuwend

Door die duidelijke keuze onderscheidde RijswijkBuiten zich van andere gebiedsontwikkelingen in de regio. Maar niet alleen op het gebied van energie. Ook de manier waarop het programma is aangepakt was vernieuwend. De gemeente koos bewust voor actief grondbeleid en sterke sturing (zie hoofdstuk 'De rol van de gemeenteraad'). Daarnaast zorgde de samenwerking met de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft voor een bijzonder ontwikkelproces. Deze samenwerking zorgde ervoor dat de meest recente wetenschappelijke inzichten opgehaald werden, maar bovenal ook verwerkt konden worden in de ontwikkeling van RijswijkBuiten.








Open dag RijswijkBuiten

### **Wat wil de markt**

Bij de uitwerking van het masterplan is telkens goed naar de markt gekeken. De vraag naar grondgebonden woningen was groot in de regio dus daar werd met de start van de plannen in RijswijkBuiten rekening mee gehouden. Er was en is nog steeds aandacht voor koop en huur. Net als de sterke vraag naar middenhuur. 'Als de woningcorporaties en de markt het niet oppakken, moeten we het misschien maar zelf doen', dacht de gemeente. Dit leidde uiteindelijk in 2021 tot een woonfonds, waarin de gemeente Rijswijk, Dura Vermeer en fondsenbeheerder Vastgoed Syndicering Nederland N.V. [VSN] investeren. Met dit fonds werd de bouw van huurwoningen voor middeninkomens mogelijk en betaalbaar op de lange termijn. Een unicum waarmee de woningmarkt voor huurders met middeninkomens toegankelijker werd.

### **Niet in beton gegoten**

De uitwerking van het plan had geen start- en eindtijd. Het was een programma met daarbinnen verschillende projecten. Bovendien was het langdurig. Waardevolle lessen van Theo van der Tak (Twyndstra Gudde) en Friso de Zeeuw (praktijkleraar gebiedsontwikkeling TU Delft) werden overgenomen en toegepast in de praktijk: breng dit niet onder in een lijnorganisatie, begin met een goede conceptvisie die ruimte laat voor veranderingen, flexibiliteit en strategische opvattingen in een latere fase. Op die manier kun je innovaties in je werkwijze blijven toepassen.



Dit was exact hoe de gemeente erin stond: niet alles in beton gieten, maar flexibel zijn en korte lijnen houden om wendbaar te blijven. Het was de geboorte van het Programmabureau RijswijkBuiten, wat een gouden greep was voor de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten. Net als het wekelijkse coördinatieoverleg met de marktpartijen, de rode draad om de continuïteit en de voortgang te meten. Alle stakeholders zaten aan tafel, waardoor snel besluiten konden worden genomen. Die vertrouwensbasis, die tijdens die wekelijkse overleggen is opgebouwd, is zeker een belangrijke factor geweest voor het succes van RijswijkBuiten.

#### **Toekomst**

De uitdagingen voor de nabije toekomst liggen vooral in het toepassen van nieuwe vormen van duurzaamheid (circulair bouwen, nieuwste vormen van energie, klimaatadaptatie), sociale cohesie, nieuwe woonvormen en vormen van onderwijs, zorg en mobiliteit. Een andere uitdaging voor de gemeente en andere instituties ligt in het ontwikkelen, waarborgen en maken van verbindingen van lokale krachten. Ambassadeurs in en voor de wijk, waarmee je ook in de toekomst blijft schrijven aan het gemeenschappelijk verhaal en aan de opgaven voor morgen. Een aantal van die opgaven vind je op pagina 59 in 'Een nieuw hoofdstuk'.

Tegelijkertijd kun je hier net zo goed de laatste alinea van het masterplan van 2009 citeren, want ook voor de toekomst geldt: 'We gaan hiermee een boeiend proces tegemoet. Wij nodigen eenieder met inspiratie uit om mee te werken aan een schitterend en gedurfd RijswijkBuiten en bouwen verder aan een echte wijk van de 21ste eeuw!'

“ Wij nodigen eenieder met inspiratie uit om mee te werken aan een schitterend en gedurfd RijswijkBuiten ”





Raaigrasstraat in Parkrijk (project Park van Rodenburg)





Luchtfoto van deelgebied Sion

# Stedenbouwkundige visie

**De uitgangspunten voor een stedenbouwkundige visie voor RijswijkBuiten waren duidelijk: een volwaardig woongebied met voorzieningen als zorg, sport, onderwijs en detailhandel. In het bestemmingsplan werd aangegeven dat er tot 2025 ongeveer 3.500 woningen zouden worden gebouwd voor ongeveer 10.000 bewoners. Een mooie opgave voor Gijs van den Boomen, landschapsarchitect en hoofdontwerper bij KuiperCompagnons. Hij speelde een essentiële rol in de geschiedenis van RijswijkBuiten, want hij was van meet af aan betrokken bij het maken van het stedenbouwkundig masterplan van het gebied. Dit (flexibele) masterplan is nog steeds het spoorboekje voor de verdere ontwikkeling van de wijk, waarbij duurzaamheid, groen en woonplezier nog altijd bovenaan het lijstje staan.**

De bijzondere kwaliteit van RijswijkBuiten ligt niet alleen in de architectuur, maar vooral in de beleving van de wijk tijdens beweging, lopen of fietsen. De nadruk ligt op een ontspannen architectuurbeeld met innovatie in de techniek van woningen en de sociale organisatiestructuur. Hoewel veel van de vroege bebouwing is verdwenen, zijn er nog een paar gebouwen, watergangen en verkaveling die herinneren aan de rijke historie van het gebied. Van den Boomen: “Deze cultuurhistorische elementen zijn unieke aanknopingspunten geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp van bijvoorbeeld Sion waar je siertuinen met hagen vindt.” Dat groen valt op en is vanaf het begin een bewuste keuze vertelt Van den

Boomen: “In RijswijkBuiten is veel waarde gehecht aan het ‘omarmen’ van het groen van het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos. De wijk wordt als het ware omhelst door deze twee parken. Het behoud van al dat groen is uiteindelijk uniek gebleken, want ook daarmee heeft de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten zich kunnen onderscheiden van andere ontwikkelingen in de regio.”

## Nieuwe rol

De rol van de stedenbouwkundige is door de jaren heen flink veranderd. Waar het voorheen een allesbepalende regisseur was, is het vandaag de dag een moderator met empathisch vermogen die de wensen van het team begrijpt en vertaalt naar een samenhangend geheel. Van den Boomen: “Dit was exact de rol die nodig was bij RijswijkBuiten. Het programma onderscheidde zich door een nieuwe aanpak in gebiedsontwikkeling, waarbij we met elkaar (lees gemeente, stedenbouwkundige en marktpartijen) op zoek gingen naar de beste oplossingen.” De flexibiliteit van het masterplan maakt door de jaren heen verschillende invullingen van deelgebieden mogelijk, waardoor gemakkelijk ingespeeld kan worden op de veranderende vraag vanuit de markt en nieuwe ideeën die zich voordeden. Van den Boomen: “Zo’n langdurig proces werkt naar mijn idee het beste met een vaste component met langetermijngeheugen, aangevuld met tijdelijke spelers die dynamiek brengen en zorgen voor andere input en inzichten.

Het uiteindelijke doel bleef trouwens onveranderd: het creëren van een wijk die bewoners als dierbaar beschouwen, waarmee automatisch duurzaamheid en kwaliteit van de woonomgeving zijn gewaarborgd.”

### **Invulling**

Het stedenbouwkundige plan gaf de ambities van meet af aan goed weer. Het bood verschillende mogelijkheden, van ontwikkelde woningen tot vrije kavels. Van den Boomen: “Iedere Rijswijker kreeg daardoor de mogelijkheid om een prachtig, nieuwe en duurzame woning te kopen of te huren of zelfs een eigen huis te bouwen. Elke woning is gasloos en maakt gebruik van nieuwe energietechnieken. Ook bood het gebied aanleiding voor verschillende woonmilieus, zoals wonen aan het water of wonen in een parkachtige omgeving, vlak bij voorzieningen en wellicht in de toekomst een station.”

### **Mobiliteitsvraag**

Tien jaar later, anno 2024, gaat RijswijkBuiten een nieuwe fase in. Om een belangrijke stap te zetten in de toenemende mobiliteitsvraag wordt gekeken naar het realiseren van een station van ProRail. Deze halteplaats past bij de verdere ontwikkeling van RijswijkBuiten en past bij de ambities om zoveel mogelijk in te zetten op duurzame mobiliteit. Dit nieuwe station zou moeten komen aan de spoorlijn Rijswijk-Delft, ter hoogte van deelgebied Pasgeld-West. Over de komst van een halteplaats RijswijkBuiten is door ProRail nog geen definitief besluit genomen. Wel wordt hier in het stedenbouwkundig ontwerp van Parkrijk en Pasgeld rekening mee gehouden, door ruimte te reserveren voor de inpassing van het station en de bijbehorende voorzieningen. De stedenbouwkundige invulling van het gebied hangt hiermee samen.

Rondom een halteplaats kan bijvoorbeeld in hogere dichtheden worden gebouwd; maar het is ook van belang een variant zonder halteplaats voorhanden te hebben. Het definitief ontwerp – met en zonder halteplaats – wordt nog nader uitgewerkt.

Ook in deze nieuwe fase zorgt het aanwezige groen voor omarming van het steeds groter wordende gebied. Van den Boomen: “De groene dooradering van het stedenbouwkundig plan staat nog steeds als een huis. De onderling verbonden groengebieden zorgen voor verbetering van de biodiversiteit en een beter functionerend ecosysteem. Tegelijkertijd zorgt het ook voor samenhang en verbinding tussen de verschillende woonplots en biedt het ruimte voor de speel- en ontmoetingsplekken in de lopers en de groene buurttuin in de slinger. Zo blijft het gebied een aantrekkelijk en uniek woonmilieu, in de buurt van de stad, maar dooraderd en omringd door groen tot aan elke voordeur.”

### **Living Plots**

Pasgeld vormt het laatste deelgebied van de ontwikkeling van RijswijkBuiten. In het gebied tussen de A4, de Vliet en het spoor verrijst een nieuwe buurt met ongeveer 1.000 woningen. Living Plots (werktitel) is een slimme aanpak om de bestaande landschappelijke kenmerken te integreren met moderne doelen. Dit stedenbouwkundige idee is specifiek ontworpen voor Pasgeld-West in RijswijkBuiten. Het doel is om op een kleinschaliger niveau verschillende buurtschappen te creëren binnen een groen kader en op kleinere schaal het gevoel van gemeenschap te bevorderen.

“ Zo’n langdurig proces werkt naar mijn idee het beste met een vaste component met langetermijngeheugen, aangevuld met tijdelijke spelers die dynamiek brengen en zorgen voor andere input en inzichten ”





Speeltuin in de Dagpauwoogstraat in Parkrijk (project De Lanen fase 2)



Warmmoestuin in Sion (project Geworteld Wonen)



# Samenwerkingspartners van het eerste uur

**Hoe zorg je ervoor dat je bij een langdurige gebiedsontwikkeling als RijswijkBuiten de juiste partners vindt? Partners waarmee je samen optrekt, die meedoen, meedenken, kennis toevoegen, adviseren en samen willen ontwikkelen. Partners die elkaar vertrouwen in het proces, die de discussie niet uit de weg gaan, maar ook aan één woord genoeg hebben om te begrijpen wat de ander bedoeld. Als je op deze manier samen op weg gaat naar het eindresultaat, dan geldt: alleen ga je sneller, samen kom je verder. De partners van het eerste uur op een rijtje.**

In het masterplan van 2009 werd vastgelegd dat de gemeente Rijswijk de regie voert en vanuit een helder concept werkt, oftewel: het plan lag er en aan de uitvoering moest handen en voeten worden gegeven. Na een marktverkenning werd al snel duidelijk dat een stevige ontwikkelstrategie voor het gebied nodig was. Maar wat voor partij haal je binnen die goed bij je uitgangspunten past? De gemeente koos vanuit de tender niet voor het mooiste plan in combinatie met het beste bod, maar voor de ontwikkelpartner die de gemeentelijke uitgangspunten begreep. **Dura Vermeer** was de winnende inschrijver en tekende in september 2011 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente.

Het bleek een gouden combinatie die ook nu, meer dan 10 jaar later, nog steeds een match is. Wellicht omdat beide partijen graag een langetermijnrelatie opbouwen en dus met vaste partners werken. Daarmee bouw je wederzijds vertrouwen op en een projectoverstijgende samenwerking. Dura Vermeer vervulde de rol van pionier en waren wegbereider voor het ontwikkelen van een format voor samenwerking met andere, toekomstige deelplanontwikkelaars, zoals VolkerWessels, gebiedsontwikkelaar AM, Synchron, Roosdom Tijhuis en Waal. Daarnaast heeft Dura Vermeer samen met de gemeente het Woonfonds RijswijkBuiten opgericht om woningen voor middeninkomens te realiseren.

Als het gaat om de vernieuwende aanpak van RijswijkBuiten dan mag zeker de samenwerking met **de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft** niet ontbreken. Bij de toetsing van het Masterplan RijswijkBuiten (2009) deed de gemeente in samenwerking met de TU Delft een uitgebreide marktconsultatie. De TU Delft begeleidde de verdere planvorming en brengt al jaren de meest recente wetenschappelijke inzichten van gebiedsontwikkeling in en toetst nieuwe inzichten die zijn gedaan. Friso de Zeeuw was nauw betrokken vanuit zijn functie als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling.





**Van links naar rechts:**

Jan Brugman (directeur Programmabureau RijswijkBuiten)

Ronald van der Meij (wethouder gemeente Rijswijk)

Hans Borsje (regiomanager VolkerWessels Vastgoed)

Dick Boelen (directeur Dura Vermeer, Divisie Bouw en Vastgoed)

### Stedenbouwkundig bureau

**KuiperCompagnons** was samen met de leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft en Deloitte Real Estate betrokken bij het Masterplan RijswijkBuiten (2009) en was daarmee een van de grondleggers van de gebiedsontwikkeling. Het bureau bracht specifieke adviezen over het stedenbouwkundig planconcept, dat vandaag nog steeds geldt als spoorboekje voor de verdere ontwikkeling van de wijk (zie ook hoofdstuk 'Stedenbouwkundige visie').

Ook **VolkerWessels** en **AM** waren vanaf het begin als ontwikkelaar bij het ontwikkelproces betrokken om onderscheidende en innovatieve woningbouw aan te bieden. De Entree in Parkrijk is een mooi voorbeeld. Hierbinnen is een intensieve samenwerking tussen gemeente Rijswijk, AM en VolkerWessels Vastgoed en woningcorporatie Vidomes. In De Entree vind je een mix van duurzame koop- en huurwoningen en een gezondheidscentrum.

Voor de civiele techniek werd **Grontmij** en later **Arcadis** betrokken als partner. Het Programmabureau stelde bepaalde technische en materiaalgerelateerde eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en Grontmij ontwikkelde daar in 2013 een technisch programma van eisen voor. De richtlijnen en basisprincipes in dit programma vormden de handleiding voor ontwikkelaars en ontwerpers.

**Deloitte Real Estate** was intensief betrokken bij het ontwikkelproces en adviseerde de gemeente onder meer over de grondexploitatie, de ontwikkelstrategie en op het vlak van aanbesteding. Het bedrijf formuleerde de Europese uitvraag voor het vinden van de juiste ontwikkelpartner. Deloitte Real Estate ontwierp ook de Rijswijkse bouwclaim nieuwe stijl, die zich onderscheidt van het traditionele model, doordat de marktpartij veel meer betrokken is bij de planvorming voor het gehele gebied.

Van begin af aan stond vast dat RijswijkBuiten een duurzame wijk moest worden. **Klimaatgarant** realiseert energie-neutrale woningen dus die samenwerking lag voor de hand. De woningen zijn gasloos en voorzien van een installatie voor verwarmen, koelen en warm water, waarbij er ook energie wordt opgewekt via de zonnepanelen. Klimaatgarant zorgt niet alleen voor de installatie, maar zorgt er ook voor dat de installaties goed onderhouden worden en garandeert bovendien dat alle benodigde energie voor verwarmen, koelen, warm water en ventileren wordt opgewekt door de zonnepanelen.



**Bouwinvest met**  
Henk van Kleij, Michiel de Bruine,  
Monica Stekelenburg en  
Tonny Teunissen



**Van links naar rechts:**  
Armand van de Laar (wethouder gemeente Rijswijk)  
Annemarie Jol (adjunct-directeur AM)  
Jacco Maan (bestuurder Vidomes)



### **Leren en innoveren**

De samenwerking tussen gemeente en de marktpartijen blijft zich verder uitbreiden, waarvan de ontwikkeling van Pasgeld, het derde en laatste deelgebied van RijswijkBuiten, een goed voorbeeld is.

Na de succesvolle aanpak van de eerdere gebieden Sion en Parkrijk ontstond bij de gemeente en de ontwikkelende partijen het idee om een nieuwe generatie ontwikkelaars te betrekken. Zij kregen de kans om met een frisse blik, nieuwe ideeën voor het gebied te formuleren. Pasgeld moet aansluiten bij de bestaande visie van RijswijkBuiten, maar er mag daarnaast ook een nieuwe wind waaien. Dit leidde tot hernieuwde samenwerkingen, nieuwe verbindingen in het gebied én tot de 'Next Gen' in 'Pasgeld Connects'. Het jonge team met medewerkers van Dura Vermeer, VolkerWessels, Synchron, AM en KuiperCompagnons werkt samen met de gemeente, als gelijkwaardige partners aan het project.

### **Succesvolle werkwijze**

In een periode van vijftien jaar weet je dat er veel veranderd. Er zijn altijd onverwachte ontwikkelingen die optreden, wet- en regelgeving heb je niet in de hand, vergeet de politieke dynamiek niet met wisselingen van colleges en ook ontwikkelingen op het gebied van participatie en duurzaamheid spelen mee. Voorheen was ontwikkeling een kwestie van het kopen van een stuk grond door een grote marktpartij, die daarmee aan de slag ging.

In RijswijkBuiten heeft de gemeente de regie en zoekt het, samen met alle betrokkenen, naar de beste oplossingen en elkaar vertrouwen dit langdurende programma. Het betekent anticiperen en je niet snel van de wijs laten brengen.

Het wekelijkse coördinatieoverleg, dat vanaf het begin in het leven is geroepen, vormt de rode draad om de continuïteit en de voortgang te meten en zorgde ervoor dat iedereen continue op de hoogte was. Alle stakeholders zaten aan tafel en die zitten er nog steeds, aangevuld met nieuwe gezichten. Het wederzijds vertrouwen is er nog steeds. Dat is niet veranderd.









Parelgraslaan (project Parkrijk fase 1)

# De rol van de gemeenteraad

**Wat maakte de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten nou zo bijzonder? Dat is onder andere het lef van de gemeente geweest om zelf de regie in handen te nemen en het niet alleen te doen, maar altijd samen, in overleg, als een team. Met marktpartijen, stakeholders in stad en regio, ondernemers, bewoners, provincie. Dat samen optrekken begon eigenlijk al met de gesprekken die de gemeente in 1995 voerde met de tuinders over hun grond. Wat daarna volgde was een uniek proces.**

We gaan terug naar 1995. Het gebied was toe aan een nieuwe bestemming doordat de gevestigde tuindersbedrijven geen perspectief meer zagen. Bedrijventerreinen waren economisch niet rendabel en Nederland verkeerde in een huizen crisis. Het gemeentebestuur van Rijswijk besloot haar eigen koers te bepalen en ging zelf actief grondbeleid voeren na het inzetten van de Wet voorkeusrecht gemeenten (Wvg). Eind april 2006 lag de bescherming over dit gebied. Daarmee trok de gemeente de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het gebied naar zich toe. Maar hoe pak je het daarna verder op? Er was nog niets voor het gebied bedacht, laat staan geregeld.

## **Gouden greep**

De eerste stap was de oprichting van het Programmabureau RijswijkBuiten, buiten de lijnorganisatie van de gemeente maar met een bestuurlijk mandaat, direct onder het bestuur van B&W en de gemeenteraad. Dit zorgde voor continuïteit. Het Programmabureau RijswijkBuiten opereerde zelfstandig en op afstand van, maar wel in samenwerking met, de reguliere lijnorganisatie. Vanaf het moment dat de WvG gevestigd was, is er grond aangekocht en tegelijkertijd is het Programmabureau begonnen met het schrijven van een master- en bestemmingsplan voor woningbouw in het gebied.

Wat tegelijkertijd speelde, was een discussie tussen het college van B&W en de gemeenteraad die afzonderlijk van elkaar vonden dat ze de verantwoordelijkheid over de gebiedsontwikkeling in RijswijkBuiten hadden. De perfecte zet was om beide te betrekken, wat resulteerde in de eerste Sionsgaerde bijeenkomst in 2008 met Friso de Zeeuw en Frank ten Have als sprekers. Het bleek een gouden greep om het college en de raad gezamenlijk aan deze opgave te binden. In de periode die daarop volgde heeft het Programmabureau samen met de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft een traject ingericht om de gemeenteraad en B&W intensief te blijven betrekken bij de inhoud en voortgang van de gebiedsontwikkeling. Tijdens informatieavonden, workshops en excursies kon de raad haar ambities formuleren en reageren op tussenresultaten. Deze werden vervolgens verwerkt in kwalitatieve randvoorwaarden waaronder duurzame oplossingen voor water, energie, mobiliteit, historische waarden, aandacht voor leefbaarheid en veiligheid, regie bij de gemeente en kritisch zijn op de grondexploitatie. Dit planconcept diende vervolgens als onderlegger voor het bestemmingsplan.

### Investeren in de provincie

Dit bestemmingsplan werd in 2008 goedgekeurd door de raad, maar niet door het Stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland. Ook DSM maakte bezwaar. Dat was een domper. Om de relatie met de provincie te verbeteren, werden workshops georganiseerd op het Programmabureau, waar ambtenaren van beide partijen bijeenkwamen om te onderhandelen over milieu, economie en ruimtelijke kwesties. Hoewel het bestemmingsplan was afgekeurd, werd overeenstemming bereikt over het belang van woningbouw in het gebied. Een eerste stap in de goede richting. De input van de provincie droeg zeker bij aan het Masterplan Rijswijk-Zuid van 2009, waardoor het niet alleen door de gemeenteraad werd goedgekeurd, maar ook door de provincie werd gesteund. Dit leidde tot een partnerschap tussen DSM, de provincie en de gemeente, waardoor ook wederzijds begrip ontstond voor elkaars standpunten en belangen. Met de steun van de provincie en instemming van DSM werd het herziene bestemmingsplan met meer vertrouwen ingediend en goedgekeurd.

### Lef

Vanaf dat moment kon het echt beginnen, de bouw van een duurzame en gasloze woonwijk. De keuze voor het aanleggen van een gasloze wijk toonde van een portie lef van het gemeentebestuur en de raad. Ga er maar aan staan. Er waren bewezen technieken op kleine schaal, maar de keuze voor een gasloze wijk waar ruim 3500 woningen zouden komen was van een hele andere orde.

Die woningen moesten voor iedereen die er wilde wonen betaalbaar zijn, dat zou de diversiteit ten goede komen. Daarom moesten innovatieve oplossingen worden bedacht. Ook daar wist de gemeente raad mee. Aangevuld met de kennis en kunde van verschillende partners werden betaalbare impulsen bedacht, zoals de erfpacht, een starterslening en het woonfonds. **De erfpacht** betekende dat kopers de grond van de woning als het ware kon 'huren' van de gemeente Rijswijk. Je krijgt de grond in erfpacht en betaald jaarlijks de erfpachtcanon (overeenkomst voor onbepaalde tijd, rentevast 20 jaar). **De starterslening** is een lening waarmee kopers extra geld, maximaal € 40.000, kunnen lenen voor de aankoop van hun allereerste woning in RijswijkBuiten bovenop de hypotheek van de bank.

In het Woonfonds participeerden de gemeente Rijswijk, Dura Vermeer en Vastgoed Syndicering Nederland. Hoe het werkt? De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan een marktpartij vanuit de grondexploitatie RijswijkBuiten. De marktpartij bouwt de woningen. Het Woonfonds koopt de woningen en financiert die aankoop met behulp van eigen vermogen en vreemd vermogen (bank).

### Consequent informeren

Dat was de beginfase. Inmiddels zijn we ruim 10 jaar verder. De ervaring leert dat de politiek constant in beweging is. Hoe verhoudt een steeds veranderend college en wisselende raad zich tot een langdurende en meerjarige gebiedsontwikkeling? Na verloop van tijd hebben raadsleden geen kennis van de basis en fundamenten van de planvorming, het masterplan, de bestemmingsplannen of de uitwerkingen. Dit houdt in dat je die kennis telkens moet opfrissen bij elke nieuwe beslissing over RijswijkBuiten. Tot op de dag van vandaag betekent dit dat het Programmabureau moet blijven investeren in het informeren en betrekken van de raad. Deze moet consequent en voortdurend meegenomen worden in de gebiedsontwikkeling van de wijk. En daarnaast is het ook belangrijk om de lijnorganisatie op te blijven zoeken en ook die lijnen dicht bij elkaar te houden. Dit komt de kwaliteit van de besluitvorming ten goede, voorkomt verrassingen en is een belangrijke les voor nu en in de toekomst.



# De rol van de bewoners

**Het is duidelijk dat in RijswijkBuiten processen anders verlopen dan normaal. Dit vraagt om een bepaalde meedenk- en pioniersgeest, ook van bewoners. Bij een wijk in aanbouw draait het in het begin voornamelijk om de stenen. Pas later verschuift dat langzaam maar gestaag naar sociale duurzaamheid. Anno 2024 is bewonersparticipatie niet meer weg te denken bij gebiedsontwikkeling. Sterker nog: hoe eerder je bewoners kan betrekken, des te beter. Voor RijswijkBuiten geen verrassing, die liet betrokkenen vanaf het begin participeren.**

Eigenlijk startte de eerste participatietrajecten al met de tuinders die in 1995 een gesprek wilden met de gemeente over de toekomst van hun onrendabele kavels. Gesprekken aan de keukentafel werden gevoerd om uit te leggen dat de gemeente de grond ging opkopen. Daarmee werden tuinders geholpen om te stoppen of ze kregen een de kans om ergens anders een nieuw bestaan op te bouwen.

## **Bewonerscommissies**

Het is prettig om in de wijk een gezamenlijk aanspreekpunt te hebben die de belangen van de buurt behartigt. De bewonerscommissie Sion zag het licht in 2014 (die van Parkrijk een aantal jaren later), waardoor kennis van de buurt en ideeën voor verbetering op tafel kwamen, die zelfs in een nieuwsbrief werden gedeeld. Inmiddels is er een drukbezochte Facebookgroep waar het nieuws in de buurt gedeeld wordt.

## **Meedenksessies**

Door de jaren heen zijn er ongelofelijk veel meedenksessies geweest over van alles en nog wat. De gloednieuwe **sport- en speelplek 't Krijntje** aan de Van Rijnweg is een recent voorbeeld. Kinderen uit de wijk konden hun eigen ontwerp voor de speeltuin indienen, waarna alle ontwerpen werden samengevoegd tot één ontwerp. Natuurlijk moest deze nieuwe plek een naam krijgen. Uit de vele inzendingen werden vijf namen geselecteerd. 't Krijntje kreeg uiteindelijk de meeste stemmen.

De wensen van de buurt komen ook terug in de inrichting van **de wijkontmoetingsplaats in Hof van Sion**. De werkgroep Hof van Sion ging tijdens een creatieve sessie met twee landschaps-architecten aan de slag om een ontwerp te maken voor de maar liefst 4.900 vierkante meter onbebouwde grond. Met het te perse gaan van dit boek is gestart met de werkzaamheden, zodat bewoners en omwonenden de komende zomer heerlijk kunnen genieten van deze prachtige plek.

Het **Tiny Forest** is ook een mooi voorbeeld en maakt het extra bijzonder door de educatieve functie ervan. In dit minibos van ongeveer 200 vierkante meter hebben de leerlingen van Montessorischool Parkrijk, gemeente Rijswijk, IVN Natuureducatie en Hoek Hoveniers inmiddels ruim 600 struiken en boompjes geplant. Het ontwerp van het Tiny Forest is samen met de school en buurtbewoners gemaakt. De wensen die tijdens een bijeenkomst door buurtbewoners, stichting RijswijkBuitengewoon en leerkrachten van de school zijn gedeeld, zijn verwerkt in twee ontwerpen. Uiteindelijk koos de buurt het definitieve ontwerp. Naast groene speelplek is het Tiny Forest ook een 'buitenlokaal' waarin de leerlingen van Montessorischool Parkrijk les krijgen.

## **Oranjevereniging**

Een plek in de buurt waar mensen iets mee hebben of trots op zijn kan als katalysator optreden om bewoners te betrekken. Dit zorgt voor sociale samenhang. Een van de beste voorbeelden van sociale samenhang is natuurlijk het jaarlijkse Sionsfeest dat door de Oranjevereniging wordt georganiseerd. Met het ontstaan van RijswijkBuiten kreeg de vereniging, opgericht in 1928, een ongelofelijke boost; in het begin ontvingen alle nieuwe inwoners een gratis jaarlidmaatschap en werd op die manier automatisch bij zijn of haar nieuwe woonomgeving betrokken.



Je kunt je voorstellen dat de Sionsfeesten van nu niet meer te vergelijken zijn met die van vroeger. Door de groei van het aantal inwoners is het inmiddels uitgegroeid tot twee dagen feest voor jong én oud met spelletjes voor de kinderen, een optocht in de avond en de laatste avond wordt afgesloten met muziek. Maar de essentie is altijd hetzelfde gebleven; een feest voor de buurt om samen te zijn, elkaar te leren kennen en plezier te maken. Sociale duurzaamheid ten top.

#### **Schetsboek**

Pasgeld is een veelzijdig stukje Rijswijk. De uitdaging in dat deelgebied is de juiste balans te vinden tussen lokale belangen en (regionale) opgaven. Om tot een gedragen plan te komen, is in Pasgeld een participatieproces geweest, onder de noemer Schetsboek Pasgeld.

Tijdens het samen schetsen met inwoners, belangenverenigingen en ontwikkelaars ontstond een integrale visie voor Pasgeld. Ideeën werden gedeeld en er was ruimte voor het uiten van zorgen, want die waren er ook. Terugkijkend, is de omgeving te laat betrokken bij de plannen die er al lagen. De voortvarende aanpak van het Programmabureau kent soms ook een keerzijde. De bijbehorende snelheid is goed, maar staat soms op gespannen voet met mensen voldoende betrekken en deelgenoot maken. Dit hoort ook bij het ontwikkelproces en vormen de lessen die je *along the way* leert en toepast.

#### **Samen investeren**

Uiteindelijk gaat participatie erom dat je een wijk ontwikkelt waar bewoners en gebruikers zich verbonden voelen, waar ze verantwoordelijk voor willen zijn en waar ze blijvend in willen investeren. Steeds meer bewoners laten hun stem horen en beïnvloeden daarmee de verdere koers en richting. Ze weten wat er speelt, waardoor je de onvermijdelijke koerswijzigingen en golfbewegingen gezamenlijk aangaat. En dat is precies waar het bij participatie om draait.

#### **De Buitenkamer**

De droom van bewonersstichting RijswijkBuitengewoon was een wijkontmoetingsruimte waarin activiteiten georganiseerd kunnen worden door en voor buurtbewoners. Na twee jaar voorbereiden en met behulp van betrokken partijen van het eerste uur, opende wethouder Gijs van Malsen (Welzijn) dit bijzondere bewonersinitiatief: 'De Buitenkamer'. Buurtbewoners kunnen er terecht voor een praatje, kopje koffie, kleine lunch of activiteiten zoals kooklessen voor kinderen of een 3-gangendiner met de burens bij de buurttafel. Het motto van de stichting 'Samenleven, samenwonen, samenwerken, samenspelen en leren & recreëren' past bij de wijkontmoetingsruimte als een warme jas.

#### **Groene tuinen**

Participatie stimuleren kan op verschillende manieren. Het Programmabureau nam zelf het heft in handen om bewoners te betrekken bij het ontwerpen en inrichten van hun tuin. Het belang van groene tuinen werd uitgelegd en daarmee een stukje bewustwording rondom duurzaamheid gedeeld. Groene tuinen zijn goed voor het opvangen van regenwater, gaan hittestress tegen en zorgen voor de biodiversiteit. De vergroening van tuinen is niet verplicht, maar te stimuleren door informatie te geven, gratis tuinontwerpen aan te bieden en bewoners te inspireren. Dit heeft z'n vruchten afgeworpen en gezorgd voor een oerwoud aan verschillende groene tuinen.



Ook de kinderen worden betrokken in de ontwikkeling van RijswijkBuiten







# Een wijk vol energie

Lange tijd was het begrip duurzaamheid ingewikkelde materie en had het een geitenwollensokken imago. Het doel was een betere wereld en een schonere aarde, maar de weg ernaartoe betekende kostbare en onhaalbare plannen. Dat beeld kantelde in Rijswijk rond 2013 toen in RijswijkBuiten de eerste paal de grond in ging. Duurzaamheid was hét leidend principe in de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten. Door de centrale ligging in de Randstad, in combinatie met ruim opgezette wijken, royaal voorzien van water en groen was Rijswijk al jaren een aangename woon- en werkgemeente. Daar lagen kansen om een wijk te bouwen die op allerlei manieren voldeed aan de eisen van de 21ste eeuw. Het betekende vooruitkijken en onderscheidend zijn van wat in de regio wordt aangeboden: het idee van een nieuwe duurzame woonwijk was geboren.

## Geen gas in de wijk

RijswijkBuiten haalde het landelijke nieuws, omdat het de eerste Nederlandse wijk was waar een hele wijk gasloos gebouwd werd. De woningen worden verwarmd door een energiezuinige warmtepomp en elektriciteit wordt opgewekt door zonnepanelen. De energiebehoefte van de woningen is zo laag, dat alleen een elektriciteitsnet prima te doen is.

## De woning

De woningen kennen allerlei duurzaamheidsnormen, zodat ze heel lang mee kunnen. Sterker nog: op het gebied van duurzaamheid weten we nu, dat de eerste huizen die in Sion zijn opgeleverd in 2013, op dit moment het minimaal het hoogst haalbare energielabel A of zelfs hoger hebben. Slimme technieken en innovaties werden 10 jaar geleden al toegepast: een warmtepomp die warmte uit de bodem haalt, een ventilatiesysteem dat reageert op de aanwezigheid van mensen, drielaagsglas, zonnepanelen, ventilatiesystemen en een douche WTW.

## Duurzame installaties

Kopers van de woningen kunnen kiezen voor het kopen of huren van de installatie voor verwarmen, koelen en warm water en de zonnepanelen via Klimaatgarant. Zij zorgen ervoor dat de installaties goed onderhouden



Wethouder Marloes Borsboom tijdens het Grote Duurzaamheidscongres

worden en garandeert bovendien dat alle energie voor verwarmen, koelen, warm water en ventileren wordt opgewekt door de zonnepanelen. Ook het onderhoud van de installaties, met name de warmtepomp en de zonnepanelen, wordt door hen verzorgd.

#### “Nul op de meter” Woning

De “Nul op de meter” woning is een stapje verder dan de EPC 0,0 die bij start van de bouw als richtlijn gold. Het houdt in dat de woning zowel voor woninggebonden gebruik (ruimteverwarming, koeling en warm tapwater) als huishoudelijk gebruik (apparaten en verlichting), net zoveel energie verbruikt (of minder) als er lokaal duurzaam wordt opgewekt. In 10 jaar tijd is de normering voor energie veranderd. Spraken we bij de start van de ontwikkeling over de EPC-norm. Tegenwoordig wordt er getoetst met BENG als uitdrukking van een energieprestatie. Maar ook met die normering ligt de lat nog steeds hoog in RijswijkBuiten.

#### DuurzaamheidsProfiel van een locatie (dpl)

De lat voor duurzaamheid is fors hoger gelegd dan vergelijkbare gemeenten in Nederland en dat kun je zien aan het dpl. Dit is een instrument dat de duurzaamheid van wijken meet en vergelijkt met andere wijken. Als eerste gemeente in Nederland heeft Rijswijk haar ambities voor duurzaamheid in

het bestemmingsplan vastgelegd met behulp van dpl. Waarbij vergelijkbare wijken de gemiddelde dpl score op 6 zetten, zet Rijswijk in op meer dan een 7.

#### Duurzaam bouwen

Energieprestaties op papier bewijzen zich pas in de praktijk als de bouw perfect is uitgevoerd. Anno 2024 gaat het meer dan ooit over bouwen met oog op de toekomst, oftewel klimaatadaptief bouwen. Omdat het klimaat verandert, is er in de toekomst steeds vaker sprake van extreme hitte, droogte of wateroverlast. Met deze veranderingen in het klimaat wordt rekening gehouden in het bouwontwerp van nieuwe woningen.

#### Bovengrondse waterafvoer

Normaal gesproken wordt regenwater via het riool afgevoerd. In Parkrijk is dit anders geregeld: hier stroomt het regenwater naar speciale goten, die het laagste punt in de weg vormen. Daarna wordt het water tijdelijk opgevangen in speciaal ingerichte openbare groenstroken en daarna afgevoerd naar het Wilhelminapark. Hierdoor stroomt regenwater snel weg uit de wijk en voorkom je schade door wateroverlast aan woningen en infrastructuur.

### **Openbare ruimte**

Duurzaamheid in de openbare ruimte zie je vooral terug in het gebruik van duurzame materialen en (led)verlichting. De winkelruimten krijgen groene daken voor een klimaatbestendiger waterafvoer en een groener aanzicht vanuit de woningen. Ook aan de vogels en vleermuizen wordt gedacht. In de kopgevel zit een lettertekst met daarin nestkasten verwerkt.

### **Biodiversiteit**

Duurzaamheid betekent ook bewustwording kweken, bijvoorbeeld over het belang van groene tuinen. Dat is goed voor de biodiversiteit, het opvangen van regenwater en gaat hittestress tegen. De vergroening van tuinen is te verplichten, maar wordt wel gestimuleerd door informatie te geven en gratis tuinontwerpen aan te bieden.

### **Deelmobiliteit in Parkrijk**

In deelgebied Parkrijk is slim omgegaan met mobiliteit. Er is veel ruimte voor fietsers en voetgangers en er zijn minder parkeerplekken dan gebruikelijk. Namelijk 1 parkeerplek per woning en 0,3 voor bezoekersparkeren. Om te voorzien in de mobiliteitsbehoefte zijn er voor de bewoners van Parkrijk (elektrische) deelauto's en elektrische deel(bak)fietsen van deelfervoerder Hely beschikbaar.

### **Bewoners zelf aan de slag**

De meeste winst in duurzaamheid wordt behaald als bewoners daar zelf werk van maken. Het stimuleren van buurtinitiatieven is een belangrijk onderdeel. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijk. Particulier opdrachtgeverschap kan hierbij aansluiten; potentiële kopers hebben hierbij de mogelijkheid om individueel of gezamenlijk een eigen woning te bouwen.

Kortom: we blijven steeds weer zoeken naar innovaties op het vlak van duurzaamheid, klimaatadaptatie, waterberging en energietransitie. In 2013 legden we die innovatieve lat hoog en dat blijven we ook anno 2024 doen. In 'Een nieuw hoofdstuk' op pagina 59 lees je hoe we innovaties in te toekomst toepassen.





## Koploper blijven: parel in duurzaamheid



Vanaf 2024 hangt de hoogte van de maximale hypotheek af van het energielabel van de woning. Kopers van energiezuinige woningen hebben lagere energiekosten en kunnen hierdoor een hogere hypotheek krijgen. Kopers van het project Wonen in de Parels in RijswijkBuiten kunnen hier maximaal van profiteren. Dit is namelijk het allereerste nieuwbouwproject waarbij het energielabel A++++ en een prestatiegarantie van maar liefst 10 jaar van toepassing is. En kopers kunnen profiteren van tot wel 50.000 euro extra leencapaciteit.

Een unicum. Energielabel A++++ en een prestatiegarantie van maar liefst 10 jaar houdt in dat de woningen niet alleen heel duurzaam zijn omdat een woning evenveel stroom gebruikt als opwekt, maar ook dat de opvolgende 10 jaar het onderhoud en garantie aan de warmtepomp, bron, boiler en zonnepanelen inbegrepen zijn bij de koop van de woningen. Daarmee zijn de prestaties van de duurzame installaties minimaal 10 jaar gegarandeerd. Na die 10 jaar hebben kopers de mogelijkheid om het onderhoudscontract, inclusief prestatiegarantie, te verlengen tot wel 25 jaar. Kortom, een toekomstbestendige investering in comfort en duurzaamheid.









# Tuinen en groen

Het groene karakter van RijswijkBuiten is een belangrijke kernkwaliteit. De wijk omarmt de parken. Daarbij is in het ontwerp geprobeerd het groen van het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos tot aan de voordeur van alle bewoners te brengen. In Sion zie je dit terug door de gezellige autoluwe straatjes voorzien van divers groen met onder andere de appelbomen. Als je daar op je gemak rondloopt, heeft het wel wat weg van een vakantiepark. Parkrijk heeft haar 'groene' naam te danken aan het Wilhelminapark dat eraan grenst. Je loopt straks letterlijk vanuit je voordeur zo het park in.

Twee mannen die niet uitgepraat raken over al het moois wat de natuur in de wijk te bieden heeft zijn Maarten Klein en Martin Efdee. De een woont met veel plezier in RijswijkBuiten en beschikt over een prachtige tuin bij zijn woning die volop ruimte biedt voor planten en dieren. De ander is dé boomdeskundige van de gemeente Rijswijk en werkt er al bijna 20 jaar als werkvoorbereider groen. Beiden vertellen over hun wijk en werk. Een verhaal met hier en daar een kritische noot, maar vooral een verhaal vol passie en enthousiasme voor alles wat groeit en bloeit.



# In een groene tuin zit leven



**Zoals gezegd woont Maarten Klein in RijswijkBuiten. Hij heeft een prachtige, levendige tuin, waar hij en zijn gezin ontzettend veel plezier aan beleven. Daarnaast heeft hij in tuincomplex Eikelenburg een moestuin die ingericht is als fruittuin met wel veertig verschillende soorten fruit. Ook gaf hij voorlichting om mensen te stimuleren hoe ze hun tuin kunnen vergroenen. Toch lukt dat niet altijd. “Ik zie het groene karakter van de wijk verschrallen dus daar moet wel weer wat gaan gebeuren.”**

Als kind was Klein altijd buiten te vinden. “Mijn ouders waren vogelaars en ik was zelf graag buiten in de natuur op zoek naar kikkers en salamanders. Toen ik later offroad ging trailrunnen kwam ik regelmatig oog in oog te staan met een ree, vos of havik. Dat groene zit gewoon in me.” Dat is duidelijk terug te zien in zijn eigen tuin waarin elke centimeter benut wordt en volop ruimte is voor dieren en groen. “Ik heb een grote abrikozenboom langs de gevel, twee kersenbomen, twee druiven- en appelbomen staan”, somt hij op. “Aan de zijkant van mijn hoekwoning staan perenbomen en in de tuin zelf heb ik drie insectenhotels geplaatst waar verschillende soorten bijen op afkomen. Ook heb ik een eigen bijenkast met honingbijen staan.”

## Voordeel

Juist doordat zijn tuin zo groen is, zit het vol met leven. “Daar maak ik mooie macrofoto’s van en die deel ik op Instagram. Het liefste had ik door de wijk een groene corridor gecreëerd van allemaal groene tuinen.

Dat ziet er het mooist uit en het vormt één geheel met elkaar. Maar daar heb je wel je buurtbewoners voor nodig. Niet iedereen wil dat of heeft er tijd voor.” Het laten begroeien van de gevel levert overigens nog meer voordeel op. “Het dempt de wind en geluid, en vangt fijnstof op.”

## Groenavond

“Ik ben niet altijd even optimistisch als ik zie hoe in de wijk om wordt gegaan met het groen”, geeft Klein toe. “In dit deel van Sion werden veel woningen vanuit de bouw opgeleverd met groene hagen. Bewoners zijn officieel verplicht deze hagen in stand te houden, maar je ziet ze steeds vaker plaatsmaken voor schuttingen of een hek. In mijn ogen zorgt dat niet alleen voor een waardevermindering van je woning, maar het is ook slecht voor de biodiversiteit in de buurt.” Toen Klein net in de wijk woonde, was hij -namens de bewonerscommissie- met de gemeente en een hovenier betrokken bij het organiseren van een groenavond om mensen te stimuleren om een groene tuin aan te leggen. “Tegenwoordig beperk ik dat door me vooral bezig te houden met het vergroenen van mijn eigen omgeving. Ik probeer mijn directe omwonenden erbij te motiveren door ze te laten zien dat dat helemaal niet zoveel werk kost, en door ze af en toe te trakteren op verse abrikozen of zelfgemaakte jam. Zo hoop ik iedereen enthousiast te maken voor een eigen groene tuin.”

## Een bijzondere gast

Naast verschillende vogels, insecten en egels ontdekte Klein vorig jaar nog een bijzondere gast in zijn tuin; de Aziatische Hoornaar, een wesp die van nature

voorkomt in Zuidoost-Azië. Zijn waarneming was de eerste in Rijswijk. “In 2019 werd er een nest in Vlaardingen gevonden. Sindsdien ben ik oplettend en volg ik de ontwikkelingen. Dit gaat een grote plaag vormen. Binnen vijf jaar kunnen we tot zo’n 10 nesten per km<sup>2</sup> verwachten.” Twee jaar geleden kocht Klein een selectieve val om een Hoornaar te kunnen vangen als die hier ook op zou duiken. “Ik was best verrast, toen ik op een ochtend inderdaad een Hoornaar voor mijn bijenkast zag vliegen.” Klein meldde zijn waarneming op [waarneming.nl](http://waarneming.nl). “Het nest werd gevonden op 20 meter hoogte in het Wilhelminapark en is daar uiteindelijk verwijderd”.

“ Ik heb een grote abrikozenboom, twee kersenbomen, twee druiven- en appelbomen staan ”

# 1499 bomen geplant in 10 jaar tijd



Martin Efdée

Wandelend door RijswijkBuiten kan het je niet ontgaan zijn: overal zie je groen. Van essen en elzen tot fruitbomen en oevers met riet. In de afgelopen 10 jaar is er flink wat veranderd. Destijds heeft een uitgekiend groenplan ervoor gezorgd dat er op dit moment wel 30 à 40 verschillende boomsoorten in de wijk staan, met een heuse Boomfeestdag tot gevolg. Martin Efdée, werkvoorbereider groen bij Gemeente Rijswijk, vertelt in geuren en kleuren over het groen in de wijk.

We staan op de kruising van de Van Rijnweg/Laan van Sion, waar busjes, auto's, fietsers, scooters, bakfietsen voorbij sjezen. "Wat 10 jaar geleden nog een tuindersweg was, is nu het kruispunt van de tijd", vertelt Martin. "Vroeger stonden hier overal kassen en nu vormt dit punt de hoofdfietsroute van de wijk. Als je goed kijkt, zie je trouwens duidelijk de drie boomgroottes die in de wijk zijn gebruikt. De eerste is de hoofdboomstructuur. Dat zijn die elzen langs de Laan van Sion, die zorgen voor rust, regelmaat en versterken de bouwkundige elementen. Categorie 2 zijn de sfeermakers zoals de gekleurde heggen bij de voordeuren. En als laatste heb je de smaakmakers, zoals de fruitbomen aan de Mirabelle, waar appels groeien. Leuk detail: we kregen pas geleden de vraag wat de gemeente gaat doen met de appels. Dus hebben we recepten voor appeltaarten langgebracht, zodat bewoners zelf de appels gaan plukken en er een lekkere taart van bakken."

## 1499

Martin moest bij zijn collega's van groenbeheer even navragen hoeveel bomen er exact in 10 jaar tijd zijn geplant. "Dit geloof je niet. Er zijn vandaag de dag precies 1499 bomen geplant. Ongelofelijk toch? Dat is echt veel." In 2013 lagen er plannen voor de groenvoorziening op tafel die uitgevoerd moesten worden. "Ik heb de bomen ingekocht en ervoor gezorgd dat het geplant werd. Daarna heeft het Programma-bureau het plan overgedragen aan groenbeheer. Dat is nodig bij een stad die groeit."

## Willem-Alexander

Er staat één hele speciale boom in de wijk. Een prachtige linde die uitkijkt op de laatst overgebleven tuinderswoning. "Dit is de koningsboom. Die is 10 jaar geleden geplant, op 30 april 2013, ter ere van de kroning van Koning Willem-Alexander. Op die dag werd in elk van de 408 Nederlandse gemeenten een koningslinde geplant. Het is bijzonder dat hij er nog staat, want er is in 10 jaar van alles omheen gebouwd."

Inmiddels houdt Martin zich al bijna 20 jaar bezig met het groen binnen de gemeente. "Het leukst is het contact dat je met iedereen hebt, van buurtbewoners tot politiek. Maar het allermooist zijn de wandelingen met nieuwe collega's ter introductie van de stad. Uiteraard vertel ik dan ook mooie anekdotes over 10 jaar groen in RijswijkBuiten. En dat houd ik voorlopig nog wel even vol."

## Tiny Forest Parkrijk

In de Distelvinderstraat in Parkrijk is een Tiny Forest, een minibos van ongeveer 200 vierkante meter, aangelegd. Het is een plek voor vlinders, vogels en bijen en voor iedereen die meer wil leren over de Nederlandse natuur. Buurtbewoners konden via Samen.Rijswijk.nl stemmen op hun favoriete ontwerp. Het ontwerp met de meeste stemmen door de kinderen is daadwerkelijk aangelegd en in het najaar van 2023 officieel geopend.



“ Deze koningsboom  
is 10 jaar geleden  
geplant ter ere van  
de kroning van  
Koning Willem-Alexander ”



Ondertekening intentieovereenkomst De Blauwe Parel, met o.a. wethouder Larissa Bentvelzen (gemeente Rijswijk), voorzitter Hanni van Waasdijk en bewoner Joris (stichting De Blauwe Parel), directeur-bestuurder Rob van den Broeke en manager vastgoed Sander Trouw (Rijswijk Wonen).



# Betaalbare oplossingen

De ontwikkeling van RijswijkBuiten staat voor een woonwijk van en voor iedereen en is gestart in de tijd dat er een woningcrisis is op de markt. Daarnaast is in 10 jaar tijd de hypotheekrente enorm gedaald en ook weer gestegen. En zie je in de afgelopen jaren dat de behoefte aan betaalbare woningen nog groter is geworden. Een grote zorg in Nederland en dus ook in RijswijkBuiten.

Hoe zorg je er, binnen een gebiedsontwikkeling als RijswijkBuiten, voor dat het nog steeds een wijk van en voor iedereen is? Dat er ruimte is voor kopers, huurders, starters, (jonge) gezinnen, bijzondere woongroepen, ouderen en ga zo maar door. Betaalbaarheid is het sleutelwoord in deze. Tenslotte heeft niet iedereen eenzelfde budget te besteden. Om toch zo veel als mogelijk iedereen de kans te geven in RijswijkBuiten te komen wonen, zijn in de afgelopen 10 jaar diverse betaalbare oplossingen bedacht.

## Woonfonds

Er is een dringende behoefte aan woningen, vooral aan betaalbare huurwoningen. Maar de ontwikkeling van middenhuur blijft flink achter. Mensen met een middeninkomen kunnen geen kant op, er is niet veel te vinden. De gemeente Rijswijk constateerde na onderzoek dat zowel woningcorporaties als marktpartijen onvoldoende investeerden in de bouw van middenhuurwoningen. Dus besloot de gemeenteraad te onderzoeken of zij hier zelf een actievere rol in kon spelen. Resultaat: het Woonfonds RijswijkBuiten (2021), met als doel meer betaalbare woningen voor middeninkomens en de doorstroming uit de sociale sector bevorderen. En het mooie is van deze constructie is, dat de woningen langdurig beschikbaar en betaalbaar blijven.

De gemeente in een rol als belegger, dat is niet gebruikelijk. Uiteraard ging hier een gedegen onderzoek aan vooraf. In samenwerking met het Programmabureau RijswijkBuiten onderzocht organisatieadviesbureau TwynstraGudde de grenzen van wat een gemeente mag en hoe zij kan voldoen aan financiële randvoorwaarden, zowel vanuit de markt als de gemeente.

De meest kansrijke optie: een woonfonds, waarin de gemeente zelf participeert als belegger in een portefeuille middenhuurwoningen. Een innovatieve oplossing die nog nooit eerder werd toegepast.

### Unicum

Onder het mom 'je moet het ijzer smeden als het heet is', werd er direct een uitvoerbaar voorstel op tafel gelegd. Dit voorstel stelde de gemeente in staat om 100 duurzame middenhuurwoningen te realiseren. Dura Vermeer fungeert als bouwer en professionele marktpartij Vastgoed Syndicering Nederland n.v., beheert het fonds. Deze constructie plaatst de gemeente op enige afstand van het project, waarbij de dagelijkse exploitatie van de woningen wordt uitgevoerd door de fondsbeheerder en er geen sprake is van een nieuw gemeentelijk woonbedrijf.

### Logisch

RijswijkBuiten is een logische plek voor deze 100 nieuwe huurwoningen, zodat de wijk wat diverser wordt. Het project, Wonen in de Cocon, bestaat uit eengezinswoningen en appartementen. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. Wat goed is om te weten: de gemeente ziet het Woonfonds als een pilot. De komende jaren kan hiermee ervaring worden opgedaan en wellicht volgen er in de toekomst nog meer van dergelijke innovatieve constructies.



Minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening overhandigt symbolisch de sleutels aan de huurders van Wonen in de Cocon

### Sociale huur

In de toekomst zal het in RijswijkBuiten steeds meer gaan om thema's in de driehoek werken-wonen-mobiliteit. Sociale huisvesting, woonzorgvoorzieningen en middenhuur zijn daarin de aandachtspunten. De woningcorporaties die momenteel betrokken zijn bij de ontwikkeling van sociale huur zijn Rijswijk Wonen (project De Koploper, De Tuinen van Sion) en Vidomes (De Berken). Daarnaast zijn er in de Tuinen van Sion eengezinswoningen en appartementen in de vrije huursector opgeleverd (Bouwinvest) en huurappartementen in Parkrijk (Woonfonds Rijswijk).

Het is een mooi gegeven, dat door de goede samenwerking met Rijswijk Wonen en Vidomes, 25 procent van de bewoners van betaalbare woningen in RijswijkBuiten afkomstig is én doorstroomt uit een sociale huurwoning in Rijswijk, zoals ook nadrukkelijk de bedoeling was vanaf het begin. Het inzetten van het woonfonds (zie hoofdstuk Betaalbare oplossingen) is daarbij ook een belangrijke zet geweest, omdat daarmee meer betaalbare midden-huur beschikbaar was, dat voor nog meer doorstroming zorgde. Het mes sneed daarbij natuurlijk aan twee kanten, want dit betekende ook dat er in andere wijken van Rijswijk schaarse goedkopere huur-woningen vrijkwamen.

## Starterslening

Ondanks de dalende huizenprijzen valt er voor starters nog steeds weinig te kiezen op de woningmarkt. Een betaalbare woning vinden, is nog steeds lastig. Laat staan een duurzame, energiezuinige woning in een prachtige woonwijk. Toch kan het door de starterslening.

Met deze lening kunnen starters op de woningmarkt net even dat beetje extra geld lenen voor de aankoop van hun eerste woning. Er kan maximaal € 40.000,- geleend worden, dat kan worden opgeteld bij de hypotheek van de bank. Op dit moment maakt dit bedrag een enorm verschil voor starters bij de aankoop van hun eerste woning. Uiteraard hangen hier wel voorwaarden aan, maar die zijn niet wereldschokkend, namelijk: het moet echt de eerste woning zijn die iemand koopt, de woning staat uiteraard in RijswijkBuiten en diegene moet zelf in de woning gaan wonen.

# De eerste kopers

Danny en Sabrina Tan waren 28 en 29 jaar oud, toen ze tien jaar geleden de eerste nul-op-de-meter-woning kochten in RijswijkBuiten. De sleutel kregen ze persoonlijk uitgereikt door toenmalig minister Blok (Wonen en Rijksdienst); zij waren immers de allereerste bewoners van de allereerste duurzame en energieneutrale woonwijk van Nederland. Ze wonen er nog steeds, inmiddels met drie kinderen en een hond. Met plezier schuiven ze aan tafel bij Armand van de Laar, wethouder stadsontwikkeling gemeente Rijswijk, die hen uitnodigde voor een kopje thee met gebak.

“Hebben jullie eigenlijk ooit overwogen om door te verhuizen binnen RijswijkBuiten?” vraagt de wethouder, als het drietal een wandelingetje door de wijk maakt. “Ja, hoor, meerdere malen”, zegt Sabrina, “maar uiteindelijk hebben we het niet gedaan. We zitten voorlopig goed, als de kinderen groter zijn, gaan we weer eens kijken.” Er wordt veel doorgestroomd binnen de wijk, maar je moet ook geluk hebben om ingeloot te worden, weten Danny en Sabrina. RijswijkBuiten is inmiddels zeer gewild als woonlocatie. Tientallen tot soms zelfs honderden aanmeldingen voor nieuwe woningen die worden opgeleverd zijn niet ongebruikelijk. Tien jaar geleden was er ook al veel animo, maar in die tijd zag de omgeving er compleet heel anders uit, weet Danny. “Het was nog een hele kale vlakte. Je kon ons huis vanaf de Beatrixlaan zien staan. Dat is inmiddels echt verleden tijd.”

## Huis met een tuin

Voordat ze hun huis betrokken, woonden Danny en Sabrina allebei nog thuis. “Ik heb altijd in Oud-Rijswijk bij mijn ouders



Danny en Sabrina Tan

gewoond”, vertelt Danny. “En ik in de Strijp bij mijn vader”, vult Sabrina aan. “Toen we een huis zochten, keken we eerst naar verschillende portiekwoningen. Maar ik wilde graag een huis met een tuin. Dat vind ik fijn, dan hoef je de deur niet uit om in de buitenlucht te zijn. Je kunt thuis buiten zijn, dat geeft een gevoel van vrijheid. In die tijd was er in Rijswijk weinig beschikbaar voor starters. En toen kwam dit op ons pad.” Ze hadden geen idee hoe de wijk zich zou gaan ontwikkelen, legt Danny uit: “We moesten alles beoordelen op basis van schetsen.”

## Dorps karakter

Wat de wijk zo leuk maakt? Danny: “Wat ik heel fijn vind, is dat er in onze buurt (Sion) geen rechte straten zijn, het is heel speels gebouwd. Dat zorgt voor een heel andere dynamiek dan in andere woonwijken. Sabrina: “Er is veel groen om ons heen en dit deel heeft een dorps karakter. Het is hier best rustig en toch heel gezellig en de mensen in de buurt gaan prettig met elkaar om.

De sfeer is gemoedelijk. De school van de kinderen is op vijf minuten lopen en alle voorzieningen zijn aanwezig.” Voorlopig blijven Danny en Sabrina op hun stek. Voor een eventueel toekomstig doorverhuisplan tipt de wethouder Pasgeld-West en Oost. “Daar wordt het groene, klimaatvriendelijke karakter verder doorontwikkeld, zowel in de architectuur van de huizen als in de biodiversiteit, de wateropvang bij extreme regen en in de maatregelen om hittestress te voorkomen. We zijn tien jaar geleden, toen jullie hier kwamen wonen, gestart met het bouwen van de meest duurzame wijk van het land en daar wij ze nog niet meer klaar. We gaan op verschillende plekken in de wijk verder en ook daar moeten we weer vooruitkijken en innovatief zijn.”



Ook Peter en Amadée Haslinghuis zijn een van de eerste bewoners van de wijk. Hun huis werd in 2015 opgeleverd. In een fijne buurt met veel groen die volgens hen tot het mooiste stukje van de wijk behoort. Het contact met de burens is fijn en voor hun kinderen zijn er volop speelmogelijkheden.

Amadée werd geboren op Aruba en kwam op haar 16de naar Nederland. Ze streek neer in Den Haag en deed na de havo de opleiding bouwkunde aan de Haagse Hogeschool. Daar ontmoette ze haar man Peter. "Hij legde me met het vakjargon uit en hielp me door de opleiding heen." Al snel kreeg het stel een relatie en zijn inmiddels de trotse ouders van Gabriël, Daniël en de pasgeboren Nathan.

### Compromis

"We woonden eerst in Den Haag, onder andere in een portiekwoning aan de Loosduinseweg, maar het was elke dag een drama om de stad in en uit te komen", vertelt Peter. Hij groeide op in Zoetermeer en werkt daar nog steeds als bouwkundig adviseur. "Omdat onze ouders in Zoetermeer en Den Haag wonen was Rijswijk een mooi compromis in het midden. Je zit zo in Delft, Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam en je hebt ook nog eens de natuur om je heen." In de zomer brengt Amadée de jongens graag lopend naar school: "De wijk is een heerlijke plek om te wandelen en op verschillende plekken kun je fruit plukken. Dat doen we dan ook regelmatig."



Peter en Amadée Haslinghuis

### Chillen

Op Aruba was Amadée een ruime tuin gewend, ze is blij dat ze ook hier weer een eigen tuin heeft. "Je merkt dat een huis zich gaat vormen naar mate je er langer woont. Vandaar dat we de tuin na vijf jaar opnieuw in hebben laten richten. In het begin ging ik helemaal los, zodat er op een bepaald moment wel tig verschillende fruitbomen stonden en zelfs kippen rondliepen. We stonden bekend als de burens met een oerwoud in de tuin. Na de herinrichting is het veel overzichtelijker geworden met voldoende speelruimte voor de jongens en een lekkere loungeplek in het midden waar we in de zomermaanden heerlijk kunnen chillen met elkaar. Ook eten we graag in de tuin waar Peter zijn eigen buitenkeuken heeft, compleet met Zuid-Afrikaanse braai." Peter schiet in de lach: "Ik kook nu eenmaal graag op vuur en dat kan niet binnen in ons gasloze huis."

### De wijk uit

Beiden zijn erg te spreken over de wijk en de woning. "Door de goede isolatie en warmtepompinstallatie hebben we een fijn binnenklimaat en bijna geen energiekosten", vertellen ze tevreden. "Als de jongens op termijn groter worden dan wordt de woning misschien iets te klein. "Als ik heel eerlijk ben, droom ik nog steeds over een soort boerderijtje waar ik ook geiten en kippen kan houden", geeft Amadée eerlijk toe. "Maar voor minder gaan we de wijk niet uit, geen denken aan."



Parelgraslaan in Parkrijk (project Park van Rodenburg)



# Het merk

**Bouwen aan een hele nieuwe woonwijk, betekent ook bouwen aan een merk en aan een eigen identiteit. Voor de identiteit van het nieuwe Rijswijk-Zuid werden zeven kernwaarden vastgelegd voor het vervolgtraject: een rustpunt in dynamiek, knooppunt in de regio, technisch slim, met veel water en groen, te midden van stadsparken, wonen zoals je wilt en dat dankzij een servicegerichte gemeente. Dit was de basis voor de communicatie over het gebied, maar paste de naam Rijswijk-Zuid bij deze kernwaarden en de ambities die er lagen? Het antwoord was nee.**

De conclusie was snel getrokken: er moet een nieuwe naam komen. Maar hoe pak je dat aan? Het begint bij het verhaal dat je wilt vertellen. Wat vind je belangrijk? Waaraan moet de naam voldoen? Dit heeft het Programmabureau niet alleen opgepakt. Hier is een heel participatieproces aan vooraf gegaan om zoveel mogelijk mensen mee te laten denken. Van lokale horeca en sportverenigingen tot gemeenteraad en bekende Rijswijkse ondernemers. Iedereen gaf input met de kernwaarden als uitgangspunt.

## Voorwaarden

De volgende stap was voortvarend. Verschillende marketingbureaus werd gevraagd om met de opgehaalde input tot een goede, dragende naam te komen voor het gebied. Het college van B&W gaf twee voorwaarden mee waar de nieuwe naam aan moest voldoen, namelijk dat de naam Rijswijk erin terug moest komen én dat de huisstijlkleuren werden gebruikt. De rest werd overgelaten aan de creativiteit van de bureaus.

## Eyeopener

Jan Brugman, programmadirecteur RijswijkBuiten, was erbij toen de gevraagde marketingbureaus hun plannen presenteerden. "Er zat van alles was tussen, bijvoorbeeld heel simpel 'Wilhelminapark', maar dat voldeed niet. Er zaten echt een paar goede bij. Degene die me ook nog is bijgebleven is 'Lielvelande'. Ik weet nog goed dat dat bureau een video had gemaakt van een meisje dat Lieve heette en dat zij het verhaal van het gebied vertelde en waarom ze het zo fijn vond om daar te wonen. Die persoonlijke benadering was wel een eyeopener voor mij moet ik zeggen. Maar helaas had de naam zelf geen link met de plek en de stad."

## Thuis

Het werd dus RijswijkBuiten. De naam werd in 2012 officieel vastgesteld en waarin het woord 'buiten' een dubbele betekenis heeft, namelijk 'niet in de stad' en het staat voor de natuur en groen en heeft daarmee een link met duurzaamheid. Vervolgens moest de naam 'geladen' worden. Het is de drager van je marketing en vormt de identiteit van de wijk. Een wijk die ook een nieuw thuis gaat worden voor ontzettend veel mensen. Jan Brugman: "Op het Programmabureau zeiden we altijd: 'Je voelt je thuis als je de afslag van de Beatrixlaan neemt, niet als je de voordeur achter je dichttrekt'. Dat is ook een leidraad geweest voor de marketing van de wijk.



### **Duurzaamheid**

De belangrijkste marketingpijler van de wijk is natuurlijk het duurzaamheidsaspect. Als voorloper op dat vlak kwam de wijk in binnen- en buitenland in het nieuws. Bedenk dat mensen tien jaar geen enkel gevoel of idee hadden van wat duurzaamheid exact betekende. Laat staan dat ze in een duurzaam huis gingen wonen in een duurzame wijk. Dat was de perfecte marketingstrategie.

En tevens de perfecte link naar de pay-off. Een wijk vol nieuwe energie. Niet alleen refereerde deze aan een totaal nieuw woongebied, maar vooral ook aan de nieuwe vorm van energie, te weten een gasloze woning.

### **Eigen identiteit**

RijswijkBuiten opereert op afstand van de reguliere gemeentelijke organisatie. Gesprekken gaan en gingen daardoor niet alleen over projectontwikkeling en bouwgrond, maar ook over hoe je een mooie wijk maakt, hoe die goed functioneert en welke voorzieningen nodig zijn. Door de zelfstandige positie kon het Programmabureau samen met verschillende marktpartijen stapsgewijs invulling geven aan het masterplan. Daardoor was de gebiedsontwikkeling maakbaar, aan te passen aan de vraag van de markt en koersvast. Juist in die samenwerking tussen het Programmabureau en marktpartijen is synergie ontstaan en heeft de wijk zijn huidige eenheid en identiteit gekregen. Immers de samenwerking zorgde er ook voor, dat met alle marktpartijen op reguliere basis een gezamenlijk marketingoverleg was, waarin niet alleen de strategie, maar juist ook de spelregels rondom de communicatie werden bepaald.

Met als belangrijkste doel: als één gezicht naar buiten getreden bij de communicatie rondom de verkoop van woningen. RijswijkBuiten is het merk en dat werd in de markt gezet.

### **Deelgebieden**

RijswijkBuiten is de overkoepelende naam van de wijk, maar daarbinnen worden drie deelgebieden ontwikkeld: Sion, Parkrijk en Pasgeld. Binnen die drie deelgebieden moesten de kernwaarden terugkomen en het thuisgevoel worden gewaarborgd. Dus kregen de gebieden elk hun eigen identiteit.

#### **1. Sion**

Het was niet moeilijk om een naam voor dit deelgebied te kiezen, want vanuit historisch oogpunt stond deze naam eigenlijk al vast. De plek heeft zo'n lange voorgeschiedenis, waarbij het klooster Sancta Maria in Monte Sion de naamgever van het gebied is.

#### **2. Parkrijk**

Voorheen heette dit deel het 't Haantje. De zoektocht naar een nieuwe naam was relatief simpel, aangezien het gebied tegen het Wilhelminapark aan ligt. Het park vormt het uitgangspunt en hart voor het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk.

#### **3. Pasgeld**

Dit deelgebied is veelzijdig en kent een rijke historie, waardoor er geen hele nieuwe naam hoefde te worden bedacht. Pasgeld was een buitenplaats ten noorden van Delft en 't Haantje.

### **Marketing anno 2024**

Een nieuw tijdperk staat voor de deur. Werd in 2011, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, een informatiekraant gemaakt en huis-aan-huis verspreid, moeten in 2024 op meerdere borden worden geschaakt. Zo is ook online communicatie de afgelopen jaren veel belangrijker geworden. Maar het verandert niks aan de kernwaarden die nog steeds van toepassing zijn op de wijk: een rustpunt in dynamiek, knooppunt in de regio, technisch slim, met veel water en groen, te midden van stadsparken, wonen zoals je wilt en dat dankzij een servicegerichte gemeente.



**RIJSWIJK  
BUITEN**

**In 2023 werd het, na 10 jaar,  
tijd voor een nieuw logo.**



Sport- en speelplek 't Krijntje aan de Laan van Sion in Sion

# Een nieuw hoofdstuk

**Het is 2024. We maken de voorlopige balans op voor de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten: we zijn over de helft, maar nog (lang) niet klaar. Er is nog een hoop te doen. Hoe om te gaan met de energie- en mobiliteitstransitie? En natuurinclusiviteit. Hoe gaat Pasgeld zich ontwikkelen? Wat voor andere voorzieningen moeten er nog komen? Komt er een station? Welke nieuwe woonconcepten zijn nodig? Koploper zijn op het gebied van duurzaamheid is nog steeds actueel. Het is belangrijk flexibel te blijven, zodat ook in de toekomst nieuwe oplossingen mogelijk zijn. Ook de komende 10 jaar.**

De opgaven van morgen zijn vaak uitdagend, soms complex, maar altijd interessant om mee aan de slag te gaan. Maar wat staat ons te wachten. Een blik in de nabije toekomst. Te beginnen bij de ontwikkeling van het laatste deelgebied, Pasgeld.

Het is een mooie kans om vooraf goed na te denken over alle vraagstukken binnen Pasgeld. Denk daarbij aan klimaatverandering, energievoorziening, mobiliteitstransitie. Hoe wordt invulling gegeven aan deze belangrijke thema's, vóórdat er woningen gebouwd worden? Ook hierin is de samenwerking met alle betrokken partners weer ontzettend belangrijk. Daarnaast zijn de cultuurhistorische waarden van Pasgeld zeker niet vergeten bij het uitwerken van de plannen.

Bij de planontwikkeling van Pasgeld is er vanuit de gemeenteraad veel tijd en aandacht gegaan naar natuur, groen en biodiversiteit. Natuurinclusief bouwen betekent dat dit plan tot op detail de vertaalslag maakt naar aandacht voor de biodiversiteit. Er is veel aandacht voor flora en fauna in het gebied en er is zorgvuldig gekeken naar het behoud daarvan. Sterker nog: het zijn de pijlers waar het ontwikkelen en bouwen op steunt.

De lessons learned bij de ontwikkeling van Sion en Parkrijk worden toegepast in Pasgeld; participatie, betaalbaarheid en de haalbaarheid van bouwen zijn een grotere uitdaging dan 10 jaar geleden. Ook natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie zijn nadrukkelijker aanwezig. Wat er ligt is een ontwikkelgebied waar de komende jaren ongeveer 1100 woningen worden gebouwd; iets meer verdicht, meer gericht op betaalbaarheid, het klimaat, groen en deelmobiliteit. Maar bovenal met aandacht voor het creëren van buurtschappen, sociale cohesie en onderlinge verbondenheid. Uiteindelijk gaat het primair om de mensen, die moeten zich thuis voelen.

## **Energie en mobiliteit**

Twee belangrijke vraagstukken van de afgelopen 10 jaar, en ook voor de aankomende 10 jaar, zijn de energie- en mobiliteitstransitie. Hoe kan je duurzaam omgaan met energie en mobiliteit?

## Energietransitie

Het is bijna niet voor te stellen, maar 10 jaar geleden liep RijswijkBuiten écht enorm voorop qua duurzaamheid. De eerste huizen die in 2013 in Sion zijn opgeleverd, hebben op dit moment minimaal het hoogst haalbare energielabel A of zelfs hoger. Maar wat betekent dat voor de toekomst? Hoe zorg je ervoor dat je over 10 jaar wederom kan zeggen: wij zijn koploper. Vooruitkijken is daarbij essentieel. Dat doe je niet alleen, maar met je partners. Momenteel zijn er gesprekken over de bouw van woningen met een thuisbatterij om energie op te slaan. Is dat haalbaar? Welke toegevoegde waarde heeft dat? Met deze toevoeging zijn woningen nog toekomstbestendiger en hebben (toekomstige) bewoners geen zorgen over hun energievoorziening en zijn niet afhankelijk van grillen in de energiemarkt. Zo'n thuisbatterij kan ook een bijdrage leveren aan de bebouwde omgeving en het kan een deel van de oplossing zijn voor waar de stad tegenaan gaat lopen: de toenemende druk op het energienet en uitputting van fossiele brandstoffen. Hoe mooi zou het zijn als er over 10 jaar geen energieleverancier meer aan te pas komt in de wijk? Alles wordt lokaal opgelost, voor alle gebruikers dus ook voor bedrijven. Vraag en aanbod komen samen in de uitwisseling van energie. Een mooi streven.

In de openbare ruimte wordt nu al rekening gehouden met duurzame innovaties. Er wordt onderzocht of hemelwater kan worden opgevangen en gebruikt om drinkwaterbesparing te realiseren. Ook worden lege, loze leidingen gelegd die het makkelijk maken om bijvoorbeeld in een later stadium extra laadpalen toe te voegen. Daarmee is het zeker denkbaar om, op kleine schaal, de accu van een auto als thuisbatterij te gebruiken. Een accu kan stroom opslaan én terugleveren aan apparaten in huis. Doordat je gebruikmaakt van een bestaande batterij is het ook nog eens minder belastend voor het milieu.

## Mobiliteitstransitie

“Het is belangrijk dat we een ruimer keuzemenu gaan krijgen voor het duurzaam reizen van, naar en binnen de wijk”, vertelt Frank de Bruijn, Programmadirecteur RijswijkBuiten. “Op die manier kunnen we namelijk ook de Randstad beter bereikbaar maken en de toegankelijkheid van de wijk vergroten. Dit is belangrijk voor zowel bewoners als medewerkers van de verschillende bedrijven in en rond RijswijkBuiten. Als we het aanbod van het openbaar vervoer naar een hoger niveau tillen dan is dat echt een wereld van verschil. Medewerkers van bedrijven kunnen zich op die manier ook veel energiezuiniger en duurzamer verplaatsen. We stimuleren iedereen nu om de fiets te pakken naar een bestaand station, maar het zou nog mooier zijn als er een station komt. Dat zou een enorme impuls aan de gebiedsontwikkeling kunnen geven en het betekent een verlichting op de auto-infrastructuur.

Prorail, de Nederlandse spoorwegbeheerder, doet momenteel onderzoek naar naar een nieuw station in RijswijkBuiten. Langs 'De Oude Lijn' (het spoor tussen Leiden, Den Haag, Rijswijk, Rotterdam en Dordrecht) waar dit nieuwe station onderdeel van zou worden. Voor de regio is de ontwikkeling van deze lijn essentieel om snel en duurzaam toegang te houden tot de gehele Randstad. Maar zover is het nog niet. Als het nieuwe station in RijswijkBuiten er komt wordt een lang gekoesterde wens van Rijswijk vervuld, aangezien dit al stond beschreven in het Masterplan van 2009.”

Naast het openbaar vervoer zijn er natuurlijk andere schone manieren van reizen zoals de elektrische auto of e-bike. Het faciliteren van deze vormen door bijvoorbeeld een goede infrastructuur voor laadpalen in de wijk heeft de nadrukkelijke focus.







Van der Venstraat in Sion

#### **Bij een nieuw hoofdstuk horen ook:**

**Regionaal samenwerken;** in de regio vinden allerlei overleggen plaats en er wordt steeds meer bekeken of op gemeentelijk niveau kennis en kunde gedeeld kan worden. Een mooie vraag is hoe een impuls kan worden gegeven aan het groen in combinatie met fietsrecreatie in de regio? De samenwerking van een aantal gemeenten en de provincie in het Hof van Delfland is daar een mooi voorbeeld van. Daar is onderzoek gedaan naar deze vraag met als uitkomst de aanleg van fietspaden, waardoor de landgoederenzone en het Wilhelminapark nog meer dan nu een functie kunnen vervullen voor alle inwoners in de regio.

**Zorg;** hoe moet de zorg er in de toekomst uitzien in een wijk als RijswijkBuiten. Welke woonconcepten zijn nodig om aan te sluiten bij de toenemende vraag aan zorg? Dat is namelijk sterk aan het veranderen door de toenemende vergrijzing en het feit dat de indicatie om toegelaten te worden tot zorginstellingen steeds hoger wordt. Langer thuis wonen wordt hierdoor steeds belangrijker.

**TNO-locatie;** voor deze locatie wordt ook een nieuw hoofdstuk geschreven en daar heeft de gemeenteraad een grote rol in. Er moet een actuele visie komen, die uiteindelijk wordt vertaald in een omgevingsplan. In dat plan moet staan welke functies de locatie kan krijgen en wat de visie voor dat gebied is. Kortom: werk aan de winkel. En met de steun en betrokkenheid van de gemeenteraad, in combinatie met een stuk lef en durf om vooruitstrevend te blijven handelen, is succes gegarandeerd.



Woon-winkelcentrum De Koploper in Parkrijk



Stichting  
RIJSWIJKBUITEN  
gewoon

De Buitenkamer

WELKOM WELKOM

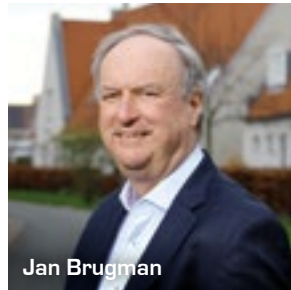
De Buitenkamer



# In gesprek met Jan Brugman en Frank de Bruijn



Frank de Bruijn



Jan Brugman

**Een gesprek met Jan Brugman en Frank de Bruijn, de pionier en de nieuwe generatie van RijswijkBuiten. Twee mensen die het avontuur niet schuwen, kijken naar wat wél kan en die altijd de gezamenlijkheid opzoeken. Het zijn allebei verbinders pur sang en dat wekt vertrouwen, bij collega's en samenwerkingspartners.**

**Jan is vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten en heeft in 2006, samen met Cees Rieke, het Programmabureau opgezet, waar hij jarenlang directeur was. Frank werkt sinds 2016 als projectleider aan RijswijkBuiten en heeft sinds kort het stokje van Jan overgenomen. Terugkijkend op 10 jaar RijswijkBuiten zijn ze het erover eens dat de tijd vliegt en tegelijkertijd voelt het alsof ze net zijn begonnen.**

**Frank de Bruijn:** Ik weet nog dat ik in 2016 mijn sollicitatiegesprek had. Dat was met Jan en Cees. Destijds werkte ik al bij de gemeente en het beeld van het Programmabureau was dat van een eigengereide groep mensen. Dat vond ik wel interessant. Al vroeg in het gesprek wist ik dat dit bij me paste. Hier kon ik mijn hart ophalen. Er heerste een no-nonsense mentaliteit, er werd geluisterd, je werkte écht samen en pakt eigenaarschap waar nodig. Het is nog steeds de plek waar ik me thuis voel.

**Jan Brugman:** Dat dit type werk bij je past zegt ook wat over jou. Je hebt destijds de sprong in het diepe genomen en daar was een portie lef voor nodig. Eigenlijk is Frank met een gezonde naïviteit dit avontuur in gestapt. Net als ik in 2006. Wist je trouwens dat de sanering van de glastuinbouw de oorsprong was van de ontwikkeling van het gebied? De gemeente dacht: 'Wat moeten we dan?'. Best bijzonder, want dat tuinbouw niet meer rendabel was, was niet het probleem van de gemeente. Woningbouw was niet vanzelfsprekend. Dat kwam pas om de hoek kijken toen een bedrijventerrein financieel-economisch niet haalbaar bleek.

Op dat moment kwam net een aantal dingen samen: er was weinig vertier in Rijswijk, er woonden veel ouderen en financieel ging het niet goed met de gemeente. De stad zat in een neerwaartse spiraal. Dat jonge mensen betrokken naar Vinexwijken werkte ook niet mee. In dat licht was het positief voor het gebied dat het de enige plek in Rijswijk was, waar grondgebonden woningen gebouwd konden worden. Het zou jonge mensen terug kunnen halen naar de stad. Dat was het moment dat de gemeente koos voor woningbouw.

## “ Als we kijken naar de opbrengsten van 10 jaar RijswijkBuiten dan zijn we vandaag de dag geslaagd in de duurzame ambities van toen ”

Een gedurfde keuze. Tegenstand was er genoeg vanuit omliggende gemeenten (er zijn genoeg woningen, je bouwt de verkeerde voorraad, er wordt niks verkocht). Ook de provincie was kritisch, maar op een ander vlak, namelijk: had Rijswijk nog wel bestaansrecht? De stad lag financieel gezien onder een vergrootglas en er waren zorgen om de bestuurskracht van de gemeente. Nu kun je om die redenen bij de pakken neer gaan zitten, maar de gemeente rechtte haar rug: als we meer willen zijn in de regio dan de poetsploeg dan moeten we lef tonen. Er moest een plan komen. De provincie vond het prima en stelde maar twee voorwaarden: het plan moest 15 hectare regionaal bedrijventerrein én een groenstedelijke invulling bevatten. Dat de provincie zo soepel was in haar voorwaarden kwam doordat ze dachten: 'ze gaan het toch niet redden, vertellen zich eraan en gaan daarmee financieel ten onder.' Niets was minder waar.

**FdB:** Het masterplan werd geschreven. Daarmee werd door de gemeente Rijswijk concrete invulling gegeven aan de gebiedsontwikkeling van, destijds, Rijswijk-Zuid. Hier werden afspraken en ambities en een concept bestemmingsplan in beschreven.

**JB:** Dat eerste bestemmingsplan werd afgekeurd door de provincie en ook DSM was tegen. Wat een drama was dat. We konden weer helemaal opnieuw beginnen en kozen ervoor daarin samen op te trekken met de provincie. Er waren workshops met (provinciale) ambtenaren en de contouren rond DSM ontstonden op een natuurlijke manier. Het mooie was dat daardoor de gemeente Delft een gemeenschappelijke partner werd. In 2011 lag er een overeenkomst. Dat betekende rust en ruimte om tot planontwikkeling te komen.

**FdB:** De focus lag aanvankelijk helemaal niet op duurzaamheid. Dat kwam pas later in een van de sessies met de gemeenteraad. Er werd gekeken naar hergebruik van materialen, parkeerzones en een ander type energievoorziening. Dat was het moment om te onderzoeken of gasloos bouwen een optie was. Er waren al bewezen technieken op bepaalde plekken in de regio, bijvoorbeeld in Zoetermeer. Toen dat onderzoek positief uitviel, werd duurzaamheid de pijler waarop het gebied zich ging onderscheiden van andere projecten in de regio.

**JB:** Wat ook onderscheidend was, was het betrekken van de gemeenteraad. Die hebben we van vanaf dag één betrokken en op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen. Dat heeft enorm geholpen in de besluitvorming over het gebied en de plannen die er lagen of werden geopperd.

**FdB:** Dat politieke stuk was nieuw voor mij. Toen ik net bij het Programmabureau werkte, waren Cees en Jan degenen die de zaken regelden met bestuurders. Nadat Cees terugtrad, ben ik veel met Jan opgetrokken en heb daar veel van geleerd.

**JB:** We hebben ieder onze eigen aanpak. Soms moet je bepaalde competenties nog wat verder ontwikkelen, maar maak vooral je eigen afweging en durf beslissingen te nemen. Dat heeft tijd nodig en je moet er ervaring in opdoen. We hebben daar veel over gesproken en kwamen erachter dat we best wat overeenkomsten hebben.

**FdB:** We zijn allebei ondernemend, geven anderen de ruimte om te doen wat ze moeten doen en we houden ervan om verschillende partijen aan elkaar te verbinden. Vooral die verbindende rol is belangrijk, zowel binnen je eigen club als met je omgeving. Daarmee krijg je vertrouwen terug. En dat is in mijn rol, en als opvolger van Jan, erg belangrijk geweest: het vertrouwen van het bestuur, maar ook van de collega's.

**JB:** Dat Frank mij zou opvolgen was puur een gevoelskwestie. Niet alleen voor mij, maar ook voor anderen. Het was een logische keuze met zijn kennis, ervaring en natuurlijk leiderschap. Bij het vinden van een opvolger moet je uitkijken dat je niet in het spiegelbeeld van jezelf kijkt. Stel jezelf liever de vraag: wie kan dit, kijkend naar de opgaven die er liggen, want het is een unieke functie. Ik zeg niet voor niks: koester je mandaat dat je deze functie mag uitoefenen. Natuurlijk had ik het graag nog verder doorontwikkeld, maar voor de continuïteit op de lange termijn was een jongere opvolger een logisch keuze om het stokje aan over te dragen.

“ Bij het vinden van een opvolger moet je uitkijken dat je niet in het spiegelbeeld van jezelf kijkt ”

**FdB:** Die continuïteit in de organisatie is een belangrijke les binnen de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten gebleken. De keuzes van toen vormen vandaag de dag een bewezen product. En dat heeft onder andere te maken met het consistent doorpakken van de opgaves die er lagen door een team wat daarmee bekend was en is. Daarmee kun je ook de lessons learned in praktijk brengen.

**JB:** Wat mij betreft zijn er drie belangrijke lessons learned. Ten eerste inderdaad; creëer een consistent team dat zich focust op de opgave. Integreer niks in de bestaande gemeentelijke organisatie, maar maak af hoe je bent begonnen. Ten tweede; blijf het sponsorschap met het gemeentebestuur goed verzorgen. Zij zijn immers je belangrijkste partner dus neem hen mee in de dingen die je doet. En als laatste; zorg voor eigenaarschap bij de ambtelijke organisatie.

Dat is geen doel an sich, want de focus is gebiedsontwikkeling. Maar blijf met elkaar in gesprek. Soms is dat een ingewikkeld verhaal, maar dat blijft het en dus moet je de juiste inspanning blijven verrichten om je collega's te betrekken.

**FdB:** Die lessen passen we uiteraard toe in de ontwikkeling van het laatste deelgebied, Pasgeld. Die gebiedsbenadering vraagt nog meer maatwerk. We hebben te maken met de aanwezigheid van TNO, er is doorgaand verkeer en we houden uiteraard ook hier rekening met de bestaande bewoners. Daarnaast blijven we inspelen op duurzame thema's om ook de komende 10 jaar koploper in duurzaamheid te blijven. Klimaat en piekbuien zijn actueel en staan hoog op de agenda. We gebruiken onze eigen kennis, maar staan ook open voor de markt en bekijken samen met de ontwikkelpartners hoe we hiermee aan de slag gaan.

**JB:** Met Pasgeld als sluitstuk op deze woonwijk wordt de cirkel weer rond. Als we kijken naar de opbrengsten van 10 jaar RijswijkBuiten dan zijn we goed geslaagd in de ambities van toen. De aanbouw van deze wijk heeft een enorm effect op de bevolkingsopbouw van Rijswijk, onderschat niet hoeveel kinderen hier zijn geboren. Dat was 10 jaar geleden wel anders.

**FdB:** En op het gebied van duurzaamheid weten we nu, dat de eerste huizen die in Sion zijn opgeleverd in 2013, op dit moment minimaal het hoogst haalbare energielabel A of zelfs hoger hebben. Ongekend. In de wijk zijn trouwens ook meer bomen gepland dan in welke nieuwbouwwijk in de regio dan ook. En we zijn nog niet klaar, want de komende jaren blijven we doorontwikkelen. In dat opzicht zijn we nog maar net begonnen.



Hof van Sion in Sion (project Buytenplaats Sion)







Montessori Kindcentrum Parkrijk



70 Opening Lidl-supermarkt in De Koploper



Opening Kindcentrum Buitenrijk

# De voorzieningen

**Naast woningen voor verschillende doelgroepen is er natuurlijk ook gedacht aan de nodige voorzieningen. Die vormen namelijk het sociale hart van een wijk. Denk aan ruimte voor zorg, onderwijs, sport, bedrijven, kunst en cultuur en een supermarkt om de hoek. Er is voor elk wat wils.**

## Onderwijs

In een kinderrijke nieuwbouwwijk is er natuurlijk ruimte voor onderwijs, zodat kinderen zoveel mogelijk in hun eigen wijk naar school kunnen. Van meet af aan is nagedacht over opvang, onderwijs en opleiding bij de ontwikkeling van het gebied. In de eerste plaats is RijswijkBuiten een wijk die bedacht en ontworpen is om aan het woonvraagstuk invulling te geven. Maatschappelijke functies, zoals scholen, kunnen daar niet bij achterblijven. Het realiseren van de eerste schoolvoorziening, de tijdelijke locatie aan de Van Rijnweg in 2014, is in duo-projectleiderschap opgepakt door de lijnorganisatie en het Programmabureau. Op dit moment zijn er drie basisscholen in de wijk: twee nieuwbouw kindcentra (inclusief één tijdelijke dependance) en één basisschool in een tijdelijk gebouw.

Een bewuste combinatie van nieuwbouw en tijdelijke huisvesting, omdat er in een nieuwbouwwijk sprake is van een tijdelijke piek van leerlingenaantallen.

In deelgebied Sion vind je in Kindcentrum BuitenRijck een basisschool, kinderopvang en een inpandige gymzaal onder één dak. Daarnaast is KC BuitenRijck met locatie Buitenhuis gevestigd in een tijdelijke locatie aan de Van Rijnweg.

In deelgebied Parkrijk zijn inmiddels twee basisscholen gevestigd. Eén basisschool in een tijdelijke locatie aan de Laan van 't Haantje. En één basisschool in combinatie met een kinderopvang en gymzaal in de nieuwbouw van Montessori Kindcentrum Parkrijk aan de Parelmoervlinderlaan.

## Winkels

Sinds 2023 vind je een Lidl-supermarkt in winkelcomplex De Koploper (Parkrijk) net als een Trekpleister, Primera en een snackbar. De Koploper is een plek voor ontmoeting, naast winkels vind je er wijkontmoetingsruimte 'De Buitenkamer'. Hier kunnen wijkbewoners bij elkaar komen voor leuke activiteiten, workshops en een gezellig praatje. Een aantal dagen per week wordt er koffie, thee en een kleine lunch geserveerd door sociale onderneming 'Bij Ons'.

Hier werken jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt doordat zij autisme of een verstandelijke beperking hebben. Op de overige dagen organiseert Stichting RijswijkBuitengewoon, met behulp van vrijwilligers, activiteiten waarbij buurtbewoners met en zonder beperking met elkaar in contact komen. De wijkontmoetingsruimte is het resultaat van een samenwerking tussen Rijswijk Wonen, Stichting RijswijkBuitengewoon en gemeente Rijswijk.

## Zorg

In een vroeg stadium van de ontwikkeling van RijswijkBuiten is zorginstellingen gevraagd om hun visie op zorg in de wijk. Hoe moet zorg er in de toekomst uitzien op de schaal van een wijk als RijswijkBuiten. Welke woonconcepten moet de wijk (gaan) bieden, om goed aan te sluiten bij en maximaal te kunnen inspelen op de toekomst van de zorg? Het was belangrijk om toe te werken naar de basisvoorzieningen in de wijk, die zorg op wijkniveau mogelijk maakten: een apotheek, een arts en zorg voor later.

## Gezondheidscentrum

Waar in eerste instantie werd gestart met medicijnuitgifte en huisartsenzorg vanuit een noodgebouw, ontstond langzaam maar zeker het permanente gezondheidscentrum dat medio 2024 volledig is geïntegreerd in de wijk. Gezondheidscentrum RijswijkBuiten vindt je permanent in Parkrijk op een gloednieuwe locatie aan het Atalantaplein. Je vindt er onder meer huisartsen, de apotheek, verloskundigen, logopedisten, fysiotherapeuten, diëtisten en tandartsen.

## Zorg voor later

Het aanbieden van voorzieningen in een wijk gaat verder dan een supermarkt en een gezondheidscentrum. Het draait om wijk met woningen voor iedereen. Denk aan verschillende woonconcepten die je integreert in de wijk. Mooie voorbeelden zijn er al volop, zoals de Blauwe Parel, een woon- en werkinitiatief voor jonge mensen met én zonder verstandelijke beperking. Of Our House, een initiatief van een groep ouders van jongvolwassenen met een verstandelijke beperking en autisme, in samenwerking met zorginstelling Ipse de Bruggen. De samenwerking met zorgverlener Cardia is ook mooi om te benoemen. Door de zorg die Cardia levert in RijswijkBuiten kunnen mensen de zorg krijgen die ze nodig hebben én in hun eigen huis blijven wonen. Daarnaast ontwikkelen RijswijkBuiten en Cardia gezamenlijk Hof van Kerstanje, een nieuwe, moderne woonvorm voor mensen met dementie in Buitenpoort Parkrijk.

Deze initiatieven én de aanwezige voorzieningen in de wijk dragen bij aan een leven lang wonen in RijswijkBuiten. Het betekent bouwen aan een inclusief, breed samengesteld Rijswijk en goede woonruimte voor iedereen.



Project Buitenpoort in Parkrijk  
(met o.a. Hof van Kerstanje)



De Comphaan

### **Bedrijvigheid**

RijswijkBuiten is vooral bekend als woonwijk met prachtige huizen en lekker veel groen. Maar er is ook volop bedrijvigheid. Je vindt er verschillende bedrijven van een supermarkt tot 8sports (inrichting van sportaccommodaties). En van motorwinkel Bike Design tot familiebedrijf GroenRijk 't Haantje dat door de komst van zoveel bewoners ontzettend is gegroeid.

Het 'kleuren' van een woonwijk met bedrijfsmatige activiteiten levert verscheidenheid en levendigheid op en past, door het beperkingen van verkeersbewegingen, bij een duurzame wijk.

Er is met name voor mkb-bedrijven met een lage milieucategorie een gunstig vestigingsklimaat gekweekt. De panden die voor deze bedrijven zijn gebouwd, wekken hun elektriciteit op door zonnepanelen. Goed voor het milieu, maar door de lagere energierekening ook goed voor de (ondernemers)portemonnee. In de openbare ruimte vind je duurzame straatverlichting door led.

Naast het duurzaam bouwen van de panden, wordt ook gekeken naar de impact van het bedrijf. Een mooi voorbeeld is Almaz Projecten. Het bedrijf werkt onder meer aan bekabeling van windmolens en zijn pionier in de elektrificering van mobiele werktuigen. Dat is enorm belangrijk bij het reduceren van de stikstof uitstoot. Daarnaast hebben mkb-bedrijven die voor meer werkgelegenheid zorgen de voorkeur boven bedrijven die alleen maar ruimte in beslag nemen.

### **De Comhaan**

Rijd je Parkrijk binnen dan vind je vlak naast tuincentrum Groenrijk het bedrijventerrein De Comphaan met 72 units van verschillende grootte. Heembouw kreeg de opdracht duurzame, kleinschalige bedrijfsunits te bouwen van circa 70 à 200 m<sup>2</sup> die passen bij de woningen aan de overkant. En dat is gelukt. Geen unit is hetzelfde, ondernemers bepaalden zelf hoe de buitenkant van hun pand eruit kwam te zien. Marcel van Lith, eigenaar van The Differences Events, vond er zijn plek (zie kader). Je vindt er ook de CyclingXpert, Woonshop zonweringen en meubelmaker Bram van der Bolt.



Ondernemer Marcel van Lith is eigenaar van The Differences Events en huurt een bedrijfsunit bij De Comphaan: "Wat als grap begon na een feestvakantie is uitgegroeid tot een volwaardig bedrijf voor feesten in Zuid-Holland en daarbuiten. Ik run het bedrijf samen met mijn compagnon Ruud Römer die ik al ruim 20 jaar ken via korfbalvereniging Refleks in Rijswijk. Door de verenigingsfeesten die daar waren, raakten we als snel verzot op het draaien van muziek en het faciliteren van feesten. We draaien ruim 100 feesten per jaar. Naast onze drive-in disco verhuren wij ook fotobooths."

Doordat er steeds meer feesten bij kwamen, betekende dat automatisch ook meer spullen. Van Lith: "We groeiden op een gegeven moment uit onze opslag dus was het tijd voor de volgende stap. In 2018 kregen wij de sleutel van ons bedrijfspand bij De Comphaan, waarmee we opeens ook een kantoor, extra opslag en een plek hadden om onze klanten te ontvangen. Hierdoor kregen we ook kansen om uit te breiden op andere vlakken, zoals het verhuren van alle feestbenodigdheden voor een feestje thuis of op locatie."

De locatie waar Van Lith zit, aan Laan van 't Haantje, is perfect. "Binnen 5 minuten zit ik op de A4 richting Rotterdam, Amsterdam of Den Haag. We kunnen ons op deze manier snel en makkelijk door heel Nederland bewegen om van elk feest een topfeest te maken."



Wethouder Jeffrey Keus plant samen met Marcel Schipper (VolkerWessels Vastgoed) en bewoners een boom in Parkrijk





Wethouder Jeffrey Keus op de deelbakfiets bij de Hely Hub in Parelgraslaan/Trilgrasstraat in Parkrijk



# Mobiliteit in de wijk

RijswijkBuiten was in 2013 nagenoeg enkel bereikbaar met de auto. Via het openbaar vervoer was het gebied nagenoeg onbereikbaar, een fijnmazig netwerk voor de voetganger ontbrak en de fietsinfrastructuur was niet van hoge kwaliteit. Om de hoeveelheid groen in RijswijkBuiten te kunnen behouden, moest slim en innovatief worden omgegaan met mobiliteit. In het Masterplan dat er lag was namelijk minder ruimte voor verkeer. Bewoners worden gestimuleerd om zo veel mogelijk gebruik gaan maken van duurzamere vormen van mobiliteit, zoals fietsen, deelauto's en openbaar vervoer. Bij de ontwikkeling van de wijk is hier vanaf het begin rekening mee gehouden. Er is meer ruimte voor voetgangers en fietsers in de autoluwe straten. In deelgebied Parkrijk is er minder ruimte voor de auto en vind je Hely Hubs waar bewoners deelmobiliteit kunnen huren. En als klapstuk de plannen voor een station.

## Hely Hubs

In RijswijkBuiten wordt gebouwd aan een duurzame woonwijk, dat betekent ook dat er bewust wordt omgegaan met de (schaarse) beschikbare ruimte en mobiliteit. Bij de ontwikkeling van deelgebied Parkrijk zijn op centrale plekken in de wijk mobiliteitspunten, Hely Hubs, geplaatst. Op deze Hely Hubs staan deelfietsen, -bakfietsen en -auto's die gebruikt kunnen worden door de bewoners om duurzaam op pad te kunnen. Via een app kunnen bewoners gemakkelijk de voertuigen reserveren, openen en sluiten. In totaal komen er acht tot elf mobiliteitshubs in de wijk.



## Station

Een lang gekoesterde wens van RijswijkBuiten is een eigen station. De regio gaat de komende jaren fors groeien, in economie, mensen en in woningen, waardoor de bereikbaarheid moet meegroeien. RijswijkBuiten zorgt, wanneer de woningbouw klaar is, voor zo'n 10.000 nieuwe Rijswijkers waaronder heel veel ov-reizigers. Een goede OV-verbinding is daarom enorm belangrijk. Met de aanleg van een station krijgen bewoners veel beter toegang tot het openbaar vervoer. Momenteel wordt door ProRail onderzocht of het haalbaar is om een extra station te realiseren, die deel uitmaakt van een nieuwe verbinding, waar zes keer per uur in beide richtingen een City Sprinter stopt, met een frequentie die tot 12 keer per uur kan worden verhoogd.

## Ambitie

RijswijkBuiten blijft de ontwikkeling van deelmobiliteit stimuleren en gebruikt daarbij het STOMP principe dat staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteitsdiensten en Privéauto. De letters staan op volgorde van hoe naar oplossingen voor de bereikbaarheid van een gebied wordt gekeken. De ambitie is om het gebruik van Stappen, Trappen en OV te stimuleren en het gebruik van de privéauto te verminderen en te minimaliseren, door gebruik te maken van Mobiliteitsdiensten (waaronder deelauto's). Een mooi doel voor de komende 10 jaar.



# Lessons Learned; een terugblik en vooruitblik

**Friso de Zeeuw raakt, als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, in 2008, via programmadirecteur Jan Brugman, betrokken bij RijswijkBuiten. In 2009 volgde een samenwerkings-bijeenkomst voor de planbegeleiding tussen het Programmabureau en de leerstoel. In 2017 trad De Zeeuw af als praktijkhoogleraar, maar bleef hij altijd betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. In 2018 blikte De Zeeuw ook al eens terug. Destijds bij het lustrumfeest van RijswijkBuiten. De inzichten die hij toen deelde, zijn wat hem betreft nog steeds van toepassing.**

“Als ik terugkijk en vooruitblik dan zijn er drie belangrijke lessen die ik wil meegeven. Op één staat voor mij: de betrokkenheid van de gemeenteraad. Dit is ook nu nog zeer nuttig en toepasbaar bij andere gemeenten met zo'n groot plan voor gebiedsontwikkeling. Bij RijswijkBuiten werkte het prettig om de gemeenteraad regelmatig, informeel bij te praten over de voortgang. Een raad wisselt door de jaren heen, terwijl het plan een veel langere doorlooptijd kent. Door de raad telkens mee te blijven nemen in de ontwikkelingen overbrug je dat tijdsverschil en weet iedereen wat er speelt. Detail: de gemeenteraad werd betrokken terwijl de besluitvorming hierover niet binnen hun normale takenpakket lag. Voordat er officiële besluiten werden genomen in de raadszaal, kregen de raadsleden uitgebreide informatie van de experts, konden ze ideeën uitwisselen en hun mening vormen. Dit kwam de kwaliteit van de besluitvorming ten goede en verrassingen werden voorkomen.

Het tweede inzicht dat ik wil delen: regionale samenwerking is essentieel. In eerste instantie waren de omliggende gemeenten zoals Den Haag en Delft niet zo enthousiast over RijswijkBuiten. Ze zagen het als concurrentie voor hun eigen woningbouwplannen in de regio. Toch heeft de gemeente Rijswijk doorgezet. De les die geleerd is, is dat bij zulke grote plannen, samenwerken met omliggende gemeentes een must is. De keuzes die gemaakt worden, overstijgen de grenzen van de eigen gemeente. Alles is met elkaar verbonden, van mobiliteitsvraagstukken tot aan het verkopen van de woningen die worden gebouwd. De bewoners van RijswijkBuiten komen namelijk in groten getale uit de regio Haaglanden.

Het derde en laatste inzicht gaat over wonen in combinatie met bedrijvigheid. Daar zit ook een persoonlijk leerpunt. Mijn optimistische gedachte, dat wonen en industriële bedrijvigheid naar elkaar toegroeien, blijkt niet helemaal realistisch. De mogelijkheden zijn gewoon te beperkt. En dan heb ik het echt over industrie en niet over de bedrijvigheid die wel mixt met wonen, zoals de bedrijven die je vindt in de De Comphaan. Maar waar het gaat om industriële bedrijvigheid blijven bewoners kritisch. De acceptatie van 'overlast' door mensen lijkt steeds kleiner te worden. Nieuwe bewoners vinden het bij de aankoop van de woning prima als er af en toe geluidsoverlast is. Maar dat vergeten ze na verloop van tijd, waarna ze toch gaan appelleren. Ik ben een illusie armer.”



Friso de Zeeuw



### Nieuwe visie

RijswijkBuiten komt voort uit een globaal masterplan en een sterk concept voor de lange termijn. Voor het te ontwikkelen gebied was dat perfect: alleen het essentiële werd vastgelegd en overige zaken werden flexibel en gefaseerd aangepakt met verschillende samenwerkingspartners.

“Het RijswijkBuiten van toen en nu kun je niet vergelijken als je een nieuwe visie zou willen schetsen voor de komende 10 jaar. Op dit moment zit je in een fase van beheer en dat is essentieel anders dan gebiedsontwikkeling. Er ligt nog een mooie opgave, maar het blad is niet blanco. Er zijn voorzieningen, de infrastructuur ligt er en er wonen heel veel mensen. Ik denk dat gefaseerd ontwikkelen nog steeds het toverwoord is. Als ik een visie zou moeten schetsen voor de komende drie tot vijf jaar dan zou ik niet zozeer een nieuw plan maken, maar het huidige plan met een open mind aanpassen aan de huidige tijd en vraagstukken die er liggen. Denk aan het bouwen van andere type woningen. Voldoet het huidige plan daaraan of moet er iets aangepast worden? Dat kun je toetsen. Zo ook het duurzaamheidsaspect. Voldoet dat nog, voor koop en huur? Of zijn er momenteel andere vragen vanuit kopers of vanuit de markt? Om antwoord te geven op de vraag ‘Moet er een nieuwe visie komen’, zou ik zeggen: Nee, de visie was goed, maar de uitvoering moet flexibel blijven en de details moet je aanpassen aan de huidige situatie.”

### Toekomst

“Mijn belangrijkste advies voor de toekomst is: bij grootschalige gebiedsontwikkeling is een constante en professionele factor essentieel. Bij RijswijkBuiten was Jan Brugman die constante factor. Eigenlijk zou je elke gemeente een Jan Brugman gunnen. Gebiedsontwikkeling is een langlopend proces dat jaren duurt en dan is continuïteit ontzettend belangrijk. Het mooie van Jan was, dat je er een gezonde dosis eigenwijsheid bij kreeg. In de positieve zin van het woord. Voor de ontwikkeling van Programmabureau RijswijkBuiten was dat soms nodig binnen de dynamiek tussen programma, marktpartijen en gemeente. Wat ook niet onbelangrijk is: Jan was in dienst van de gemeente Rijswijk, werd niet ingehuurd, en stond als Programmadirecteur wat meer los van de gemeentelijke organisatie. Een prettige bijkomstigheid, want daardoor kon autonoom worden gehandeld. In zo'n proces kun je namelijk niet met iedereen vrienden zijn. Soms moet je een stevig advies uitbrengen aan marktpartijen of gemeente, onderbouwd door de visie en het plan dat er ligt. Maar je moet te allen tijde in verbinding blijven met elkaar. Gebiedsontwikkeling kent geen vaste, algemeen aanvaarde omschrijving. Dat geeft iedereen de gelegenheid het begrip te modelleren naar zijn of haar eigen voorkeur. Mijn eigen definitie is: gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied. En dat is, ook na, 10 jaar nog steeds van toepassing op RijswijkBuiten wat mij betreft.”









[www.rijswijkbuiten.nl](http://www.rijswijkbuiten.nl)