

**datum**

02-09-2025

betreft

Bijlage 1: planvoornemen, beschrijving per thema
bij raadsvoorstel bindend advies Sijthoff Residences

Woningen

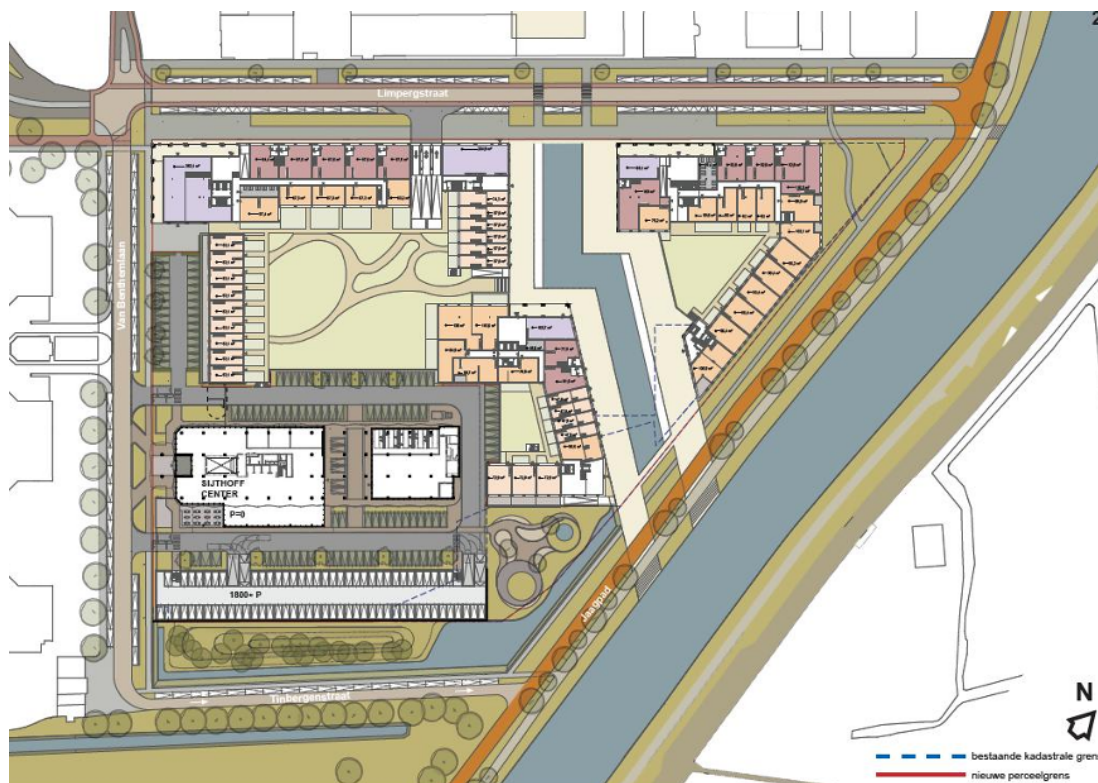
Het bouwplan bestaat uit 672 woningen, waarvan ten minste 100 woningen in de betaalbare sector wordt gebouwd. Betaalbare woningen volgen qua definitie de voorwaarden van de toegekende subsidiebeschikking Woningbouwimpuls (WBI). Deze voorwaarden stelt het Rijk en zijn:

- a. koopwoningen tot de NHG grens (€ 450.000,- prijspeil 2025) en tenminste 3 jaren na feitelijke oplevering als woning door de eigenaar worden bewoond;
- b. huurwoningen volgens het besluit Woningbouwimpuls 2020 met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 1.184,82 (prijspeil 2025). Een en ander is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar.

De betaalbare koopwoningen volgen de NHG-koopprijsgrens (prijspeil 2022) en kennen privaatrechtelijk een zelfbewoningsplicht van 3 jaar. Met een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en boeteclausule is gewaarborgd dat voor deze periode de woningen behouden blijven voor de doelgroep en het opkopen door particuliere beleggers wordt voorkomen. Publiekrechtelijk worden de betaalbare koopwoningen via de opkoopbescherming ook beschermd voor zover de WOZ-waarde van de koopwoningen onder de actuele NHG-grens blijft. De ontwikkelaar van Sijthoff Residences is van plan de woningen als particuliere koopwoningen aan te bieden. Het beheer zal in een VVE worden ondergebracht.

Bedrijven en voorzieningen

Naast het Sijthoff Center is er binnen het Sijthoffpark ruimte voor 1.143 m² bvo aan niet-woonfuncties. Zo is in het plan onder andere een tweelaagse horecafunctie en een portiersloge opgenomen. De tweelaagse horecafunctie is gesitueerd op de hoek van de Limpergstraat, Van Benthemlaan en Koopmansstraat. Vanaf de Burgemeester Elsenlaan heb je zo goed zicht op de horecafunctie, waardoor deze bijdraagt aan een uitnodigende en aantrekkelijke entree van het gebied. De portiersloge zit naast de entree van de parkeergarage aan de Limpergstraat, hier is ruimte voor bewaking en controle over wie de parkeergarage betreedt. Ook is de portiersloge zo gesitueerd dat het een logisch aanspreekpunt voor zoekende bezoekers en postbezorgers is. Op de begane grond van de tweelaagse woon/werkwoningen is bovendien extra ruimte beschikbaar voor het inrichten van een werkruimte (1.527 m² bvo). Deze werkruimte biedt plaats aan diverse voorzieningen en vormen van bedrijvigheid.



Figuur 3. Plattegrond Sijthoffpark



Figuur 4. Impressies uitwerking plan Sijthoff Residences



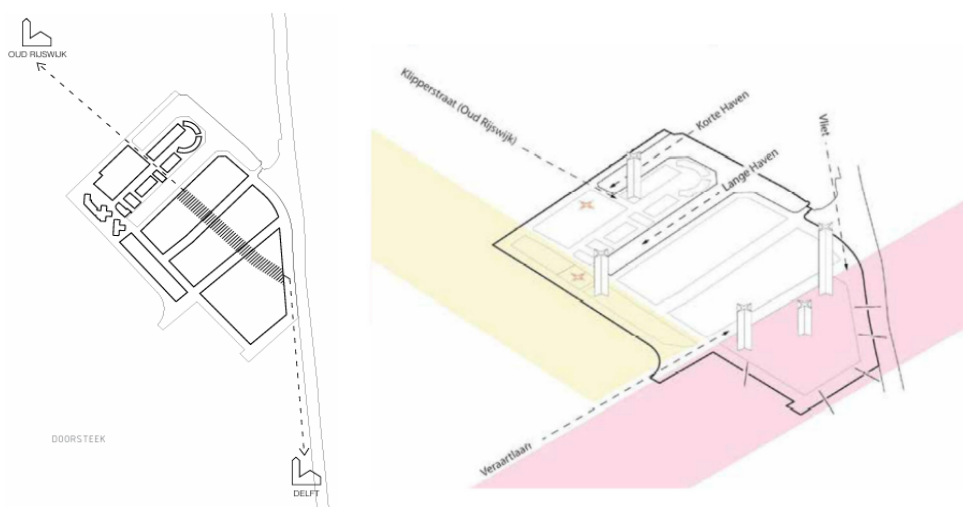
Ruimtelijke kenmerken

Ingesloten tussen de Limpergstraat, Van Benthemlaan, Tinbergenstraat en de Vliet komen drie bouwmassa's. De compositie van deze massa's bestaat uit afwisselende bouwhoogten van 3 tot 5 bouwlagen rondom een binnentuin. Op de hoekpunten van de volumes worden accenten aangebracht in de vorm van enkele verdiepingen hogere delen (tot maximaal 10 verdiepingen). Deze accenten vormen de overgang naar de torens. In het plan zitten 3 torens: één woontoren van 65 meter, één van 71 meter en één toren van 120 meter hoog. In het architectonisch ontwerp zijn de noord- en zuidgevels van de drie woontorens vormgegeven met sterke verticale accenten.

De lagere randen van de bouwvolumes bieden aan de straatzijde ruimte voor een plint van twee verdiepingen. Aan de binnenzijde, met een hofachtige structuur, bevinden zich de woningen, die grenzen aan een collectieve of private tuin. Dit groen ligt 1,5 meter boven peil (maaiveldniveau), vanwege de onderliggende parkeergarages. De binnentuinen worden openbaar toegankelijk, maar zullen buiten de dagperiode worden afgesloten.

Deze zone is in het Ontwikkelkader opgenomen als etalagezone. Het Sijthoffpark ligt aan de rand van de Plaspoelpolder en grenst aan de A4, het spoor/de Lange Kleiweg en de Sir Winston Churchilllaan. De 'Etalage'-zone is bedoeld als opvallende en representatieve rand van het gebied, met de nadruk op uitstraling en architectuur. Hoogbouw en opvallende gebouwen, zoals het nieuwe gebouw van het European Patent Office (EPO), maken het gebied zichtbaar en herkenbaar vanaf de snelweg. Deze zone fungeert als visitekaartje voor Rijswijk.

Om de parallelle oriëntatie van de straten te doorbreken wordt er een versterking in de dwarsrichting aangebracht in de vorm van een 'doorsteek'. Deze doorsteek draagt bij aan de samenhang in het gebied en zal fungeren als langzaam-verkeerroute. Zowel binnenin het Havenkwartier als tussen Oud-Rijswijk en de Vliet zal deze 'doorsteek' een openbaar toegankelijke voetgangersverbinding zijn (maar blijft private grond van de VVE). Wel is afgesproken dat het gebied enkel van 1 april tot en met 31 oktober tussen 22.00 uur – 06.00 uur en van 1 november tot en met 31 maart tussen 20.00 uur – 06.00 uur mag worden afgesloten met een hek. Dit om de veiligheid te garanderen indien nodig. Ook is de recreatieve route langs het Jaagpad gegarandeerd. In het ontwikkelkader is bij het participatieverslag aangegeven dat in 2021 nog werd gedacht aan een breedte van het Jaagpad van 40 meter. Vanuit stedenbouwkundig- en landschappelijk oogpunt krijgt deze nu een maat van ca 28 meter. De toren is vanwege de inbreng bij participatie wel verder van de Vliet af gepositioneerd.



Figuur 6. Concept 'doorsteek'

en etalagezone



Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor het Havenkwartier in zijn geheel is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (vgl. bijlage 2 behorende bij het Ontwikkeldkader Havenkwartier). De conclusie is dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, omdat er geen aanzienlijke milieu-effecten worden verwacht als gevolg van de ontwikkelingen beschreven in het kader.

Voor de ontwikkeling van de Sijthofflocatie is gebruik gemaakt van de aanmeldnotitie m.e.r. die voor het Havenkwartier is opgesteld. In paragraaf 4.2 van de Bopa is deze aanmeldnotitie verder aangevuld en geactualiseerd met aanvullende onderzoeken, waarbij wordt ingegaan op de specifieke milieuaspecten van het uitgewerkte bouwplan. Uit deze paragraaf blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu door dit bouwplan zijn te verwachten en kan dus worden afgezien van een MER. Ook zal in de vergunning worden opgenomen dat niet gestart zal worden met de bouw totdat de juiste (natuur)vergunningen zijn verkregen en eventuele mitigerende maatregelen zijn genomen.

Geluid

De wet vraagt voor het geluidseffect te kijken naar de cumulatieve effecten van industrielawaai en verkeerslawaai. Door het wegverkeerslawaai (als gevolg van de A4 en de Burgemeester Elsenlaan) worden de normen overschreden. De bedrijven rondom Sijthoff Residences (dus ook Sijthoff Center) zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het blijkt dat er maatregelen nodig zijn bij de gebouwen van Sijthoff Residences, maar ook dat maatregelen nodig zijn ter plaatse van een locatie elders en bij bedrijven aan de overzijde van de Limpergstraat. Met hen zal worden afgestemd en pas na het toepassen van deze maatregelen is de Sijthoff locatie voor het tweede deel ('bouwtechnisch') te vergunnen.

Om te laten zien dat het aannemelijk is dat er goede woningen kunnen worden gemaakt wordt een inzicht gegeven in de technische oplossingen voor de maatgevende woningen. Uiteindelijk wordt bij de omgevingsvergunning ("technische bopa bouwen") per appartement de oplossing uitgetekend.

Verkeer en parkeren (auto)

Op het gebied van mobiliteit dient het hele gebied te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit bouwplan past qua vervoersbewegingen binnen de totaal te verwachten verkeersstroom na realisatie van Sijthoff Residences. De inschatting uit het onderzoek uit 2019 (Goudappel Coffeng, onderdeel Ontwikkeldkader Havenkwartier) sluit aan bij de te verwachten ritproductie op basis van het actuele woonprogramma (inclusief Residences). Een van de maatregelen die destijds nodig bleek, was de plaatsing van intelligente verkeersregelininstallaties (ivri) op de belangrijkste kruispunten op het hoofdwegennet van/naar rijksweg A4. Deze zijn inmiddels geplaatst en in werking. Op dit moment wordt de extra capaciteit als gevolg van de ivri's gefaseerd toegedeeld op basis van de toename van de verkeersbewegingen tussen A4 en Burgemeester Elsenlaan en verder.

Goudappel heeft in de notitie verkeersmodel en kruispuntberekeningen Sijthoff-locatie in juli 2025 de kruispunten Burgemeester Elsenlaan – Limpergstraat en het kruispunt Limpergstraat – van Benthemlaan – Koopmansstraat verder onderzocht. De afwikkeling op beide kruispunten is beoordeeld op basis van de gemiddelde cyclustijd dan wel verliestijd en maximale wachtrijlengtes. De bijdrage van verkeer vanuit Sijthoff brengt nauwelijks verschil op de situatie op beide kruispunten. Het parkeren wordt getoetst aan de normen zoals opgenomen in het Ontwikkeldkader Havenkwartier. Als uitgangspunt in het ruimtelijk kader is opgenomen dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Op basis van de normatieve parkeerbehoefte moet de ontwikkeling van de Sijthoff Residences voorzien in 930 parkeerplaatsen. Dit kan in de ondergrondse garage worden opgelost, waar ruimte is voor ca. 979 parkeerplaatsen. Vanuit de ondergrondse garage zijn vanuit meerdere



stijgpunten (lift, trap) de woningen te bereiken. In het planvoornemen is eveneens opgenomen dat er geen collectief gebruik zal worden gemaakt van de inzet van deelmobiliteit.

Bedrijven, bewoners en bezoekers van het Havenkwartier komen niet in aanmerking voor een (bezoekers-)parkeervergunning. Er kan wel langs de openbare weg worden geparkeerd, maar niet tegen een gereduceerd tarief.

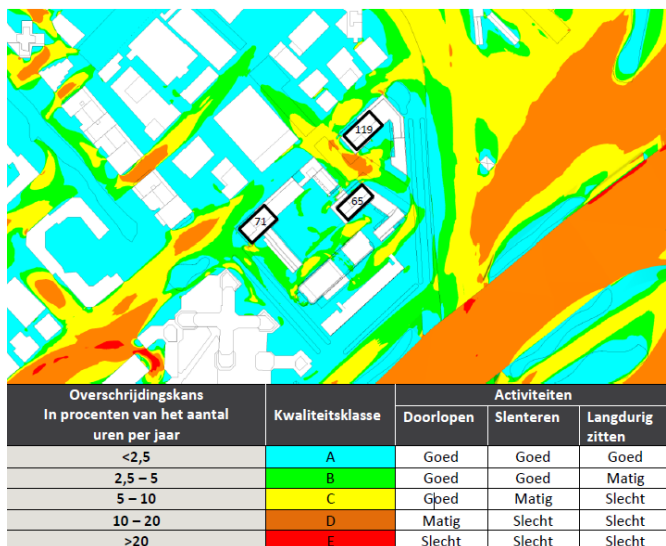
Verkeer en parkeren (fiets)

Er moeten 3.137 fietsparkeerplaatsen worden gemaakt op basis van de gemeentelijke en CROW-normen. Op het maatgevende moment gaat het om 2.934 fietsparkeerplaatsen. Dit is op het tijdstip 'werkdag –nacht, Aangezien er op dat moment geen fietsparkeerplaatsen nodig zijn voor de commerciële en bedrijfsfuncties wordt dit als voldoende geacht. In de parkeergarage worden gezamenlijke fietsenstallingen en fietsparkeren in de bergingen mogelijk gemaakt. Per gezamenlijke fietsenstalling zal 15% worden ingericht voor elektrische fietsen. Ook komen er 34 plekken voor speciale fietsen (zoals bakfietsen en scootmobiel). Per openbare fietsenstalling zal 15 tot 25% worden voorzien van oplaadvoorzieningen voor elektrische fietsen. Deze fietsenstallingen worden nabij de entree(stijg)punten georganiseerd.

Zon en wind

Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar zon en wind op de locatie. De onderzoeken hebben het ontwerp van de openbare ruimte en het gebouw zodanig aangepast dat er een goed samenspel komt op deze bijzondere plek. De onderzoeken zijn gericht geweest op de juiste omgevingskwaliteit rondom de Sijthoff Residences.

Voor zon geldt dat overal kan worden voldaan aan de eisen uit het Ontwikkeldkader Havenkwartier, namelijk de 'strenge' TNO-norm, te weten meer dan 3 uur zon per dag op het midden van de vensterbank. Voor de omliggende gebieden is de schaduwwerking zo veel mogelijk beperkt; zo is bijvoorbeeld de schaduw op de zonbelaste gevels aan de Prunuskade en Populierlaan in de periode 21 januari t/m 22 november beperkt van 1 uur tot maximaal 1,5 uur. Dit is de reden om de torens op deze manier te situeren.



Figuur 7. Kwaliteitsklasse wind op 1,75m boven straatniveau volgens NEN8100

Voor de wind is in het Ontwikkeldkader Havenkwartier bepaald dat een basiskwaliteit qua windhinder wenselijk is, waarbij in het overgrote gedeelte van het gebied 'doorlopen' en 'slenteren' goed tot matig wordt gewaardeerd volgens de normstelling NEN 8100:2006. Er zijn verschillende modellen

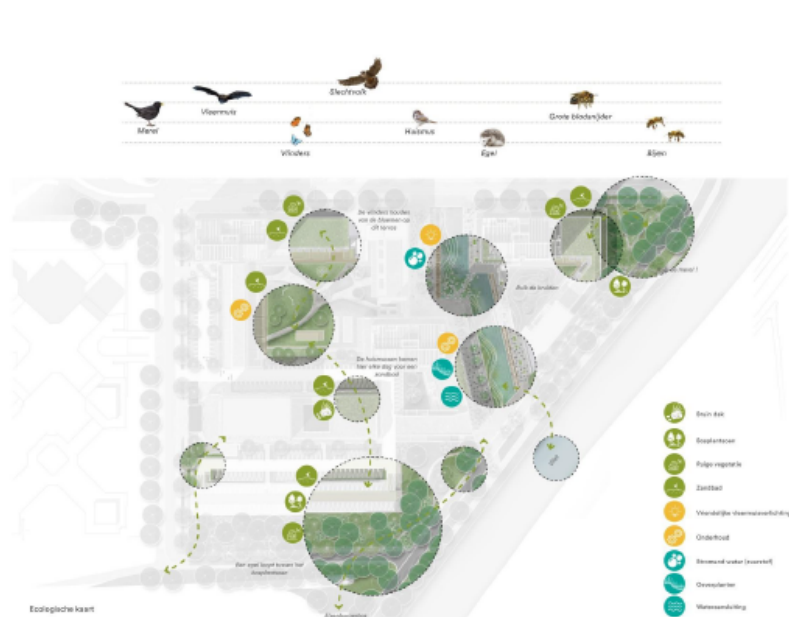


onderzocht. Voor het windonderhinderonderzoek is onderscheid gemaakt tussen vijf gebieden. Uit de beoordeling komt dat het ontwerp een voldoende windklimaat binnen de normering geeft voor de onderscheidde gebieden. Bij de hoeken waar de doorsteek begint verandert het windklimaat door de verandering van de gevel. De gewenste stedenbouwkundige structuur ontstaat echter wel. Op een enkele plek in het plangebied wordt de slenterfunctie niet met een matig of goed beoordeeld, dit is op een hoekje van de kade aan de doorsteek. Hier wordt in het ontwerp van de doorsteek rekening mee gehouden; bijvoorbeeld door op die plek geen bankje te plaatsen of speelplekken te creëren.

Groen en klimaatadaptatie

In en aan het bouwplan is veel aandacht voor groen en ecologische waarden (natuur inclusief bouwen). Dit wordt ingevuld door natuurmaatregelen, groene gevels en (groene, blauwe en bruine) vegetatiedaken. De klimaatbestendigheid wordt verder versterkt door natuurinclusief bouwen en het toevoegen van vegetatie en aantrekkelijke plekken voor planten en dieren om de huidige biodiversiteit te behouden en te versterken, maar ook om hittestress tegen te gaan. De kwaliteit van deze maatregelen wordt verder beschreven in de BOPA, en bij vergunningverlening geborgd door het opnemen van de maatregelen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning. In de verhoogde binnentuinen en langs de randen van het plangebied wordt vergroend. Midden door het plangebied zal de doorsteek komen; deze wordt ingericht met een water en ruimte voor 'spelen'. De waterbakken die op de garage liggen doen mee in de verbinding met de sloot langs het plangebied. Hierdoor ontstaat vanaf de daken tot en met het oppervlaktewater een stromende zuurstofrijke waterverbinding waarlangs oeverplanten groeien en er bijvoorbeeld plek is voor de kleine watersalamander. De doorsteek biedt ook een te beleven verbinding tussen de Sijthoff Residences en de Vliet. In de muur van de parkeergarage van Sijthoff Center zal overigens een ecologische muur geplaatst worden, waar egels, vogels, vleermuizen en insecten zich kunnen huisvesten.

Het bouwplan voldoet aan het convenant Klimaatadaptief Bouwen. De waterberging kan worden opgelost op eigen terrein. Dit wordt opgelost via een waterbergende constructie onder het straatwerk en de parkeervakken dat ook direct als fundatie voldoet. Dit mag worden aangevuld met 'kratten', die water onder het maaiveld opvangen en water kan infiltreren in de bodem.



Figuur 8. Natuurinclusieve leefomgeving



Duurzaamheid (energie en materialen)

Het bouwplan (en de bewoners) zal gebruik maken van duurzame energie om te voldoen aan de wettelijke eis van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning zal een materialenpaspoort worden geleverd, om toekomstig hergebruik te stimuleren.

Juridische regeling

In de BOPA wordt getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl (Besluit Kwaliteit Leefomgeving). Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl dan wel wordt gemotiveerd van de grenswaarden gebruik gemaakt. In de vergunning worden voorwaarden gesteld voor geluid, activiteiten en milieuruimte, bodem en water, ecologische waarden en natuurmaatregelen en parkeren. Dit betreft bijvoorbeeld dat er geluidmaatregelen moeten worden genomen aan de gevel, er in overleg met eigenaren maatregelen bij panden in de omgeving nodig zijn, een grondbalans, graafplan en saneringsplan en ecologisch protocol moet worden gemaakt voor de bouw start, de waterberging en voldoende parkeergelegenheid is gebouwd bij ingebruikname van de woningen. Dit om ervoor te zorgen dat alle conclusies uit de onderzoeken worden opgevolgd en uitgevoerd.

Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.