

Raadsvergadering 23 september 2025 Agendapunt nr. Corsanr. 25.060084	Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid Beleidsthema Leefomgeving
---	---

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Raadsvoorstel bindend advies Sijthoff Residences

2. Beoogd effect voorstel
In 2021 is het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld met als doel de structurele leegstand van grote kantoren te verminderen, verloedering tegen te gaan, de veranderende wensen van gebruikers en de maatschappij te faciliteren evenals de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte en woningen. Op de Sijthofflocatie is al jarenlang sprake van leegstand en een braakliggende kavel.

Het doel van het voorgestelde besluit is de Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) Sijthoff Residences van een positief bindend advies te voorzien. En daarmee aan de rand van het Havenkwartier ruimte te maken voor 672 vrijesectorwoningen en 1.143 m² bvo aan niet-woonfuncties als onderdeel van het werk-woongebied Havenkwartier.

3. Korte voorgeschiedenis
Dit raadsvoorstel betreft de behandeling van het planvoornemen van 'Sijthoff Residences' door uw raad voor een bindend advies op de ruimtelijke uitgangspunten. Op 6 mei jl. is het planvoornemen in een raadsinformatiesessie met uw raad besproken.

Op 15 oktober 2024 heeft uw raad besloten in welke gevallen u gebruik wilt maken van het adviesrecht bij BOPA's. Dit betreft onder andere aanvragen die afwijken van een eerder door de uw raad vastgestelde (ruimtelijk) kaders. In dit geval is hier geen sprake van. Het voorliggende plan past namelijk binnen het vastgesteld Ontwikkelkader Havenkwartier (2021). Vanwege de looptijd van het project en de overgang van oud naar nieuw recht is met u afgesproken om de HBG-locatie en dit plan toch aan u voor te leggen. Dit planvoornemen wordt bij uw raad voorgelegd voor bindend advies, vanwege deze overgangssituatie én haar omvang en de twee aangenomen moties. Het plan speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het Havenkwartier. Aan uw raad ligt daarom dan ook voor om in te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten. In dit raadsvoorstel wordt het planvoornemen op hoofdlijnen toegelicht en in de bijlagen is ter informatie een thematische toelichting opgenomen.

De aangenomen moties 'motie verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen' (motie 51, 2021) en de motie 'groen' (motie 50, 2021) zijn in dit planvoornemen verwerkt. De moties zijn daarmee afgedaan. In deze moties werd opgeroepen te kijken naar de positionering van de torens en daarbij zon- en windstudies te betrekken, alleen torens met architectonische allure en een ranke uitstraling toe te staan en de door hoogbouw accenten vrijkomende ruimte te benutten voor daadwerkelijk zichtbaar en fraai aangelegde groenzones. Daarnaast te zorgen voor aansluiting en verbetering van de biodiversiteit en groen en natuurinclusief en waterdoorlatend te ontwerpen ook op privaat terrein. Tot slot werd opgeroepen maatregelen tegen geluidsoverlast te nemen en het stimuleren van schone lucht.

Naar aanleiding van deze moties en de participatie is het plan gewijzigd en verbeterd. Dit betreft onder andere de maat en positionering van de torens als ook de natuurinclusieve inrichting van gebouw en buitenruimte. In de paragraaf communicatie en participatie wordt op de belangrijkste wijzigingen ingegaan.

4. Inleiding

Dit planvoornemen betreft 'Sijthoff Residences'. Het plan is verbonden met 'Sijthoff Center'. Voor 'Sijthoff Center' (lokaal bekend als 'de eierdoos') wordt een eigen procedure doorlopen, omdat dit de verbouwing van het gebouw betreft. Dit plan is geen raadsbevoegdheid omdat het plan past binnen de bestemming en valt dan ook niet onder dit raadsvoorstel. In het Sijthoff Center komt straks ca. 13.000 m² bvo bedrijvigheid, waarvan 5.700 m² bvo valt in (in Wro-terminen) milieucategorie 3.1 en 3.2. Daarnaast komt op de derde en vierde verdieping een hotel van ca. 6.000 m² en bijbehorende functies als een lobby en restaurant.

Het nu voorliggende planvoornemen betreft de ontwikkeling van de 'Sijthoff Residences'. Dit plan maakt een functiemix mogelijk van maximaal 672 woningen (waarvan 100 betaalbaar) en circa 900 autoparkeerplaatsen en circa 2.900 fietsparkeerplaatsen. De woningen worden gecombineerd met circa 1.143 m² bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) aan niet-woonfuncties. Daarnaast wordt er circa 1.527 m² bvo binnen de circa 76.000 m² bvo wonen in de vorm van tweelaagse woon/werkwoningen beoogd.

'Sijthoff Residences' betreft de nieuwbouwwoningen in het nieuwe Sijthoffpark. In de nabije omgeving van het 'Sijthoff Center' wordt een variatie aan koopwoningen en verschillende andere functies gerealiseerd. De mix van appartementen, tweelaagse stadswoningen en woon/werkwoningen zorgt voor een levendige buurt. De vergroening en klimaatadaptieve ingrepen dragen bij aan het vergroenen van het Sijthoffpark. De afwisseling tussen openbare plekken, collectieve tuinen en privétuinen zorgt samen met een variatie in bouwhoogtes voor een zorgvuldige overgang tussen publiek en privaat terrein.

Een uitgebreidere toelichting is te lezen in bijlage 1, 2 en 3.



Figuur 1: Impressies uitwerking plan Sijthoff Residences



Figuur 2: Overzichtsimpresie Sijthoffpark (Sijthoffcenter en -residences). Residences betreft de toevoeging van de nieuwbouw en de daarbij horende binnentuinen anders dan de 'eierdoos'.

5. Argumenten

In 2021 is het Ontwikkeldkader Havenkwartier vastgesteld met als doel de structurele leegstand van grote kantoren te verminderen, verloedering tegen te gaan, de veranderende wensen van gebruikers en de maatschappij te faciliteren evenals de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte en woningen. Op de Sijthofflocatie is al jarenlang sprake van leegstand en een braakliggende kavel.

Het voorliggende plan is een uitgelezen kans om dit deel van het Havenkwartier een passende invulling te geven, voor zowel wonen als niet-woonfuncties.

Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om binnen bestaand stads- en dorpsgebied woningen toe te voegen. De herontwikkeling van dit deel van het Havenkwartier met 'Sijthoff Residences' draagt bij aan deze verstedelijkingsopgave. Conform het Ontwikkeldkader Havenkwartier wordt in Rijswijk gestreefd naar verscheidenheid in woontypen zodat er een divers aanbod is voor verschillende doelgroepen. De buitenruimte, daken en gevels worden vergroend en klimaatadaptief ingericht.

Naast wonen, ontstaat in de gemengde bestemming ruimte voor bedrijven en voorzieningen (niet-woonfuncties). De gemeente kan de concrete invulling van deze mogelijkheden van bedrijven en voorzieningen niet garanderen, maar wel zorgen dat planologisch de activiteit en vierkante meters ruimte biedt aan de functies die de wijk en het omliggend gebied nodig heeft (voorzieningen, werkgelegenheid).

6. Kanttekeningen

Netcongestie

Bij het planvoornemen speelt, net als in heel Rijswijk, de aangekondigde netcongestie in Zuid-Holland. Dit betekent dat nieuwe aanvragen voor transportcapaciteit vanaf 5 december 2024 op een wachtlijst komen en dat de druk op het energienetwerk, mede door de groeiende vraag van bedrijven, huishoudens en verduurzamingsinitiatieven, verder toeneemt. De verwachting is dat het oplossen van deze knelpunten nog jaren zal vergen, waarbij uitkomsten van lopende onderzoeken naar congestiemanagement pas eind 2025 worden verwacht. Er zullen voor Sijthoff planspecifieke oplossingen moeten worden gezocht. Netcongestie vormt daarmee een van de grootste risico's voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling in het Havenkwartier.

Betaalbare woningen

In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de ontwikkelaar 100 betaalbare woningen realiseert. Betaalbare woningen volgen qua definitie de voorwaarden van de toegekende subsidiebeschikking Woningbouwimpuls (WBI). Het risico dat de ontwikkelaar minder betaalbare woningen realiseert dan is overeengekomen is ondervangen door afspraken hierover op te nemen in de anterieure overeenkomst.

7. Juridisch perspectief

De ontwikkelaar heeft een vergunning aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om instemming te verkrijgen met de ruimtelijke afwijkingen van het geldende planologische kader. Het besluit dat aan uw raad wordt voorgesteld, is gericht op een akkoord op de ruimtelijke uitgangspunten van dit plan. Indien de raad een positief advies geeft en de beoordeling van de relevante onderzoeken positief wordt afgesloten zal het college een vergunning afgeven voor de aangevraagde buitenplanse afwijkingen. Dit betreft dan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze procedure wordt ook het oordeel van de adviescommissie Omgevingskwaliteit meegenomen.

Voor de toetsing van de bouwtechnische aspecten wordt een separate aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch) ingediend. Hierbij worden de specifieke bouwtechnische onderdelen getoetst (constructies, brandveiligheid). Bij een positief bindend advies geeft uw raad het college de ruimte om beide fases ('ruimtelijk' en 'bouwtechnische') te vergunnen.

8. Financiën

Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst is een exploitatiebijdrage overeengekomen met de ontwikkelaar. Deze bijdrage omvat, vanwege de omvang van het plan, een substantiële bijdrage in de plankosten en inrichtingskosten van de openbare ruimte voor het gehele Havenkwartier. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Voor de facturering van het kostenverhaal zijn betaalmomenten en inflatiecorrecties opgenomen.

9. Vervolg

Het planvoornemen wordt door de ontwikkelaar in de aanvraag van de BOPA uitgewerkt. De ontwikkelaar kiest voor een gefaseerde BOPA; eerst wordt de "ruimtelijke" BOPA aangevraagd en vervolgens de "bouwtechnische". Deze ruimtelijke BOPA wordt getoetst aan de beleids- en wettelijke kaders. Op basis van de toetsing van de activiteit op alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving, is het college van oordeel dat de activiteit voldoet aan de beoordelingsregels van de BOPA, waaronder een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), en dat de vergunning verleend kan worden.

Na besluitvorming maakt het college het besluit bekend en staat de BOPA open voor bezwaar en beroep. De BOPA treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt. Vanaf dat moment begint ook de bezwaartermijn van 6 weken. De ontwikkelaar kan pas gebruik maken van de BOPA als alle activiteiten die nodig zijn voor het planvoornemen zijn aangevraagd en definitief vergund.

De verwachting is dat het nog ongeveer ca. 1,5 jaar zal duren om alle bouwtekeningen uit te werken en de latere fase van de BOPA aan te vragen en te vergunnen. De bouw duurt vervolgens nog ca. 3 jaar. In 2029 kunnen naar verwachting de eerste bewoners de sleutel in ontvangst nemen. Het is de verwachting dat 'Sijthoff Center' in 2027 de deuren opent.

10. Communicatie en Participatie

De initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen conform de Verordening participatie en uitdaagrecht gemeente Rijswijk 2024. Er zijn verschillende nieuwsbrieven verstuurd, informatieavonden georganiseerd en er is een website opgezet waar het plan te volgen is (www.sijthofflocatie.nl/participeren). De omwonenden, andere belanghebbenden en geïnteresseerden zijn middels actieve participatie betrokken bij het planvoornemen en de beoogde ontwikkeling.

In de loop der jaren zijn verschillende opmerkingen gemaakt. Deze gaan onder andere over sociale veiligheid, verkeer en parkeren, de beoogde hoogbouw, de inrichting en het groen, de binnentuinen, ruimtelijke samenhang met het water en de Vliet, gewenste voorzieningen, duurzaamheid en de doelgroep van het project. Wind en zon kwamen het sterkst naar voren, als ook de invulling van de doorsteek en de tuinen. Naar aanleiding van de participatie is onder andere het parkeren deels ondergronds en in het bouwblok achter een actieve plint weggewerkt en de positionering van de torens in het gebied aangepast. De hoge toren aan de Vliet is versmald en hoger gemaakt en verder van de Vliet geplaatst om zichtlijnen te behouden en daarmee de schaduwwerking op de openbare ruimte en naastgelegen terrein, waaronder de Prunuskade, te minimaliseren. Op deze manier is ook minder schaduwwerking op de Vliet. Gezien de geringe maat wordt dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Met het verschuiven van de toren blijft ook het beeld van de Vliet breder; het Jaagpad blijft weliswaar geen 40 m zoals eerder in participatie is aangegeven, maar met circa 28 m en het verplaatsen van de toren wordt dit aanvaardbaar geacht. Ook is er meer aandacht gekomen voor de inrichting van het openbaar groen en de waterpartijen, waarbij is gekeken naar een natuurinclusieve uitwerking. Dit betreft de verschillende hoogtes in het plan en hoe de inrichting van het dak daarbij past (type beplanting of juist niet), nestkasten en in samenhang met 'Sijthoff Center' ook egelplaatsen tot en met ruimte voor de watersalamander.

De laatste participatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 16 april j.l. De stukken zijn vervolgens gepubliceerd op de website van Sijthoff en via een mailing zijn geïnteresseerden opgeroepen te reageren. Reacties zijn overwegend positief. De participatieverslagen zijn bijgevoegd.

Het verlenen van de BOPA wordt digitaal gepubliceerd en is hiermee voor eenieder toegankelijk.

Vooroverleg

De navolgende instanties zijn betrokken bij het planvoornemen:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Veiligheidsregio Haaglanden;
3. GGD;
4. Hoogheemraadschap Delfland;
5. Omgevingsdienst Haaglanden.

In de BOPA zullen de reacties van de instanties worden samengevat en voorzien van een reactie. Hierbij is in elk geval door de Provincie Zuid-Holland toegezien op het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het compensatieplan Havenkwartier. De GGD is betrokken geweest bij het ontwerpen van de mogelijke geluidsmaatregelen.

11. Wat gebeurt erbij niet (tijdig) beslissen?

Bij niet (tijdig) beslissen blijft de locatie in de huidige (of slechtere) staat voortbestaan en is er langer onzekerheid over de aanpak van deze locatie. Het 'Sijthoff Center' zal langer leeg blijven staan en de kavels blijven braak liggen. De afspraken uit de AOK en het bijbehorend kostenverhaal moeten opnieuw worden beschouwd.

12. Bijlage(n)
1. planvoornemen; beschrijving per thema
 2. participatie verslagen
 3. presentatie architect

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 23 september 2025
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2025, nr.

BESLUIT:

- 1) Kennis te nemen van het definitief planvoornemen 'Sijthoff Residences', zoals beschreven in het raadsvoorstel en de bijbehorende bijlagen;
- 2) In te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten die door de ontwikkelaar worden uitgewerkt in een gefaseerde BOPA, conform artikel 12.27a Bkl;
- 3) Het college positief te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen als de BOPA past binnen de ruimtelijke uitgangspunten.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 23 september 2025

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin