

ADVIESCOMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT RIJSWIJK

JAARVERSLAG 2025



Rijswijk



INHOUDSOPGAVE

1. Introductie	1
2. Adviescommissie Omgevingskwaliteit Rijswijk	4
2.1 Algemeen	
2.2 Doel	
2.3 Samenstelling commissie	
3. Werkwijze & samenwerking	6
3.1 Omgevingsvisie Rijswijk	
3.2 Werkwijze	
3.3 Conceptaanvragen	
3.4 Ambtelijke beoordeling	
3.5 Samenwerking gemeente Rijswijk	
3.6 Samenwerking Q-team	
3.7 Samenwerking Supervisor	
4. Werkzaamheden in 2025	8
4.1 Commissievergaderingen	
4.3 Uitgebrachte adviezen	
4.4 Behandelde monumenten	
5. Openbaarheid van vergaderingen	10
5.1 Publiekelijk spreekrecht & bezoekers	
5.2 Publicatie agenda's & verslagen	
6. Ontwikkelingen	11
6.1 Havenkwartier	
6.1.1 Sijthoff Center	
6.1.2 Sijthoff Residences	
6.1.3 Havenmeester	
6.1.4 Harbourpark	
6.1.5 Urban Parks	
6.2 HBG-locatie	
6.3 Te Werve Oost (fase 1)	
6.4 RijswijkBuiten	
6.5 Bedrijvenpark Reineveld	
7. Trends	18
7.1 Verduurzamingsaanvragen	
7.2 Dakopbouwen	
7.3 Dakkapellen	



1

INTRODUCTIE

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Rijswijk.

Volgens artikel 17, lid negen van de Omgevingswet zijn gemeenten verplicht om een onafhankelijke gemeentelijke Adviescommissie in te stellen. Leden van deze Adviescommissie zijn door de gemeenteraad benoemd. Deze commissie adviseert over aanvragen voor omgevingsvergunningen, met name wat betreft de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed, met als doel een goede omgevingskwaliteit te waarborgen.

Voor de gemeente Rijswijk is de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Rijswijk ingesteld, binnen de gemeente benoemd als Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (afgekort tot RAO). De werkzaamheden van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Rijswijk worden jaarlijks vastgelegd in een jaarverslag.

Deze verslaglegging vloeit voort uit de Verordening Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit gemeente Rijswijk. In deze verordening is bepaald dat de commissie ieder jaar verslag uitbrengt over haar werkzaamheden van het voorgaande kalenderjaar.

Dit verslag dient in ieder geval de volgende aspecten te bevatten:

- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de kaders als bedoeld in artikel 17, negende lid, derde lid van de Omgevingswet;
- De wijze waarop uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen.

In dit jaarverslag wordt verslag gedaan van de activiteiten van de Adviescommissie, namelijk de ingekomen en behandelde adviesaanvragen in het afgelopen jaar.

Het jaarverslag 2025 biedt daardoor ook inzicht in de ontwikkel- en bouwactiviteiten van (monumentale) objecten en structuren in de gemeente Rijswijk, evenals specifieke welstandszaken.

Rijswijk d.d. april 2026
Secretaris Adviescommissie Omgevingskwaliteit Rijswijk
Rens Hoofs

2

ADVIESCOMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT RIJSWIJK

2.1 ALGEMEEN

Voor de gemeente Rijswijk is de 'Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Rijswijk' van toepassing, geldend van 01-01-2023 t/m heden.

2.2 DOEL

De commissie adviseert de raad en het college van burgemeester en wethouders bij de uitvoering van hun taken en bevoegdheden op basis van de wet. Het doel is het bereiken en behouden van een goede omgevingskwaliteit, hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1.3 van de wet, inclusief alles wat daaraan bijdraagt. Dit omvat in elk geval voorlichting over de doelstellingen van een goede omgevingskwaliteit en de werkzaamheden van de Adviescommissie.

2.3 SAMENSTELLING COMMISSIE

De Adviescommissie bestaat uit minimaal drie leden: een voorzitter en twee deskundigen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, met specialismen in stedenbouw of architectuur. Een commissielid kan expertise hebben in meerdere disciplines.

De commissie kan zich laten bijstaan door extra adviseurs. Dit betreft o.a. cultuurhistorie, bouw- en architectuurhistorie, landschapsarchitectuur en restauratiearchitectuur. In 2025 voldeed de samenstelling hieraan.

De samenstelling en rolverdeling binnen de commissie is in 2025 verschoven, waarbij de voorzitter zijn positie heeft verlaten, het architect-lid de rol als voorzitter heeft opgenomen en een nieuw architect-lid is aangetrokken. Tevens is er, volgens de wens van de raad in 2025, een landschapsdeskundige aangetrokken als aanvulling op de commissie.

- **Ir. Marc Bukman** – *voorzitter* (per 1-4-2025), *architect-lid* (per 1-7-2023)
Marc Bukman vervult per april 2025 de rol als voorzitter van de commissie en is tevens deskundig op het gebied van architectuur binnen de commissie.
De heer Bukman is architect en eigenaar van Steenhuis Bukman Architecten uit Delft. Hij is gespecialiseerd in woningbouw, variërend van binnenstedelijke opgaves tot grootschaligere masterplannen. Behalve nieuwbouw, behoort renovatie en transformatie van bestaand vastgoed tot zijn expertise. (www.steenhuisbukman.nl)
- **Ir. Siebold Nijenhuis** – *voorzitter* (tot 1-4-2025), *architect-lid* (per 01-05-2017 tot 31-12-2025)
Siebold Nijenhuis was tot april 2025 de voorzitter, waarna hij deze heeft overgedragen aan de heer Bukman. Eind 2025 heeft de commissie afscheid genomen van de heer Nijenhuis als lid van de commissie.
De heer Nijenhuis is architect en eigenaar van bureau Siebold Nijenhuis Architect in Rotterdam. Hij geeft als gastdocent les aan de TU Delft. Daarnaast is hij als architect gespecialiseerd in ontwerpen aan en bij monumentale complexen (o.a. Diergaarde Blijdorp Rotterdam). Ook is hij als adviseur werkzaam voor de Stichting Dorp, Stad en Land. (www.sieboldnijenhuisarchitect.nl)
- **Ir. Muamer Tabakovic** – *architect-lid* (per 1-12-2025)
Muamer Tabakovic heeft per december 2025 als nieuw lid plaatsgenomen in de commissie in zijn rol als deskundige op het gebied van architectuur en tevens vast lid van de commissie, als plaatsvervanger van de heer Nijenhuis.
De heer Tabakovic is architect, stedenbouwkundige en associate partner bij architectenbureau Groosman in Rotterdam. Hij geeft als gastdocent les aan de TU Delft. (www.groosman.com)

- **Ir. Hester van Gent** – *stedenbouwkundig-lid* (per 1-1-2017)
Hester van Gent is vast lid van de commissie in haar rol als deskundige op het gebied van stedenbouw.
Mevrouw van Gent is stedenbouwkundige en heeft een eigen praktijk als stedenbouwkundig adviseur. Daarnaast heeft zij een freelancepraktijk als journalist/schrijver en is zij redacteur bij Blauwe Kamer, vaktijdschrift voor stedenbouw en landschapsarchitectuur. (www.hestervangent.nl)
- **Ir. Hester Wessels** – *erfgoed- & restauratie-lid* (per 1-5-2023)
Hester Wessels is een oproepbaar adviseur bij de commissie in haar rol als deskundige op het gebied van erfgoed en restauratie.
Mevrouw Wessels is architect en oprichter en lid van het team Karakter Erfgoed BV., is gespecialiseerd in restauratie, transformatie en herbestemming, en zet zich in voor een duurzame toekomst van ons erfgoed, door het vergroten van de belevingswaarden en het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden.
- **Ir. Milou Mekel** – *cultuurhistorie-lid* (per 1-5-2023)
Milou Mekel is een oproepbaar adviseur bij de commissie in haar rol als deskundige op het gebied van cultuurhistorie en erfgoed.
Mevrouw Mekel is stedenbouwkundige met bijzondere aandacht voor cultuurhistorie. Zij is als stedenbouwkundige werkzaam bij gemeente Rotterdam. Voorheen is ze werkzaam geweest bij gemeente Den Haag als Welstandsadviseur en secretaris van de Welstand en Monumentencommissie aldaar.
- **Ir. Audrey Coert** – *landschapsarchitectuur-lid* (per 1-11-2025)
Audrey Coert is per november 2025 een oproepbaar adviseur bij de commissie in haar rol als deskundige op het gebied van landschapsarchitectuur.
Mevrouw Coert is een ervaren landschapsontworper en partner bij Urbis in Rotterdam. (www.urbis.nl)
- **Thomas Vermeer** – *Secretaris Adviescommissie Omgevingskwaliteit* (tot 1-6-2025)
Thomas Vermeer heeft tot medio 2025 de rol als secretaris van de commissie vervuld. Na zijn vertrek is zijn functie overgenomen door Rens Hoofs.
- **Ir. Rens Hoofs** – *Secretaris Adviescommissie Omgevingskwaliteit* (per 1-11-2025)
Per november 2025 vervult Rens Hoofs de rol als secretaris van de Adviescommissie en is in dienst van de gemeente Rijswijk.

Na het afscheid, verschuiving van rollen en het aantrekken van nieuwe commissieleden had de commissie eind 2025 de volgende samenstelling:



WERKWIJZE & SAMENWERKING

3.1 OMGEVINGSVISIE RIJSWIJK

De Omgevingsvisie 2025 van de gemeente Rijswijk vormt het strategische kompas voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en legt de basis voor alle onderliggende regelgeving en beleidsdocumenten. In dit kader fungeert de visie als de bovenliggende kadersoort waarin de gemeente haar ambitie voor een leefbare, duurzame en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving definieert.

Deze visie wordt in de praktijk vertaald naar concrete uitvoeringsinstrumenten zoals het Omgevingsplan, waarin de juridisch bindende regels worden vastgelegd, en de Welstandsnota, die de toetsing van esthetische en architectonische aspecten regelt.

Daarnaast sturen bestemmingsplannen en specifieke beeldkwaliteitsplannen (BKP) de invulling van specifieke gebieden, terwijl de Erfgoedverordening en gebiedspaspoorten zorgen voor de bescherming van cultuurhistorische waarden en de continuïteit van gebiedsidentiteit.

Voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Rijswijk betekent dit dat elk advies en elke toetsing primair moet aansluiten bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie, aangezien deze de verbindende lijn vormt tussen de lange-termijnambities van de gemeente en de dagelijkse ruimtelijke besluitvorming.

3.2 WERKWIJZE

De gemeente Rijswijk heeft werkafspraken vastgelegd in documenten die een basislijn vormen om op de juiste manier nieuwe aanvragen te begeleiden binnen de kaders van de Omgevingswet. Voor advisering over zaken rakend aan de omgevingskwaliteit maakt de Adviescommissie gebruik van de regels in de geldende landelijke regelgeving, de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan, de Welstandsnota 2015, beeldkwaliteitsplannen (BKP's), gebiedspaspoorten en geldende beleidsregels. Met name de Welstandsnota 2015 bieden vastgestelde kaders op basis waarvan de Adviescommissie adviezen uitbrengt. Deze beleidskaders zijn door de gemeenteraad of het college vastgesteld.

De Omgevingswet vraagt om plannen al in een vroeg stadium van het initiatief te behandelen. Plannen die niet voldoen aan het bestemmingsplan worden eerst op de Intaketafel en in tweede instantie op de Omgevingstafel behandeld om vroegtijdig van de betreffende disciplines advies te krijgen over de wenselijkheid en haalbaarheid van een aanvraag.

Hierna kan een aanvrager advies inwinnen van de Adviescommissie door een informele aanvraag als conceptaanvraag in te dienen, waardoor de Adviescommissie al vroegtijdig kan adviseren voordat een formele aanvraag wordt ingediend.

In sommige gevallen, met name bij kleine ingrepen in de gebouwde omgeving, wordt direct een reguliere vergunningsaanvraag gedaan. Als onderdeel van de vergunningsaanvraag adviseert de Adviescommissie op de vergunningsaanvraag om daarmee een goede omgevingskwaliteit te kunnen waarborgen.

3.3 CONCEPTAANVRAGEN

De Adviescommissie streeft ernaar om plannen zoveel mogelijk in het voortraject als conceptaanvraag te bespreken. Vooral bij complexe restauratie- en ontwikkelingsplannen is het belangrijk dat belanghebbenden vroegtijdig een preadvies kunnen ontvangen.

Dit stelt hen in staat de kwaliteit van het plan te verbeteren door het geven van aanbevelingen en suggesties. Een ander voordeel is dat het definitieve vergunningstraject hierdoor sneller kan verlopen, wat positief uitwerkt op de te maken kosten voor een aanvrager.

Het valt op dat initiatiefnemers deze weg naar de Adviescommissie via een conceptaanvraag steeds eerder in het ontwerpproces weten te vinden. Dit is een ontwikkeling waar de Adviescommissie erg positief over is en waar zij ook op aanstuurt, omdat op deze wijze er al vroeg bijgestuurd kan worden op ruimtelijke kwaliteit en dit moeilijk inpasbare wijzigingen in een laat stadium voorkomt. Hierdoor krijgen aanvragers ook eerder duidelijk over de haalbaarheid van hun plannen en wordt daarnaast de voortgang het vergunningsproces sterk bevorderd.

3.4 AMBTELIJKE BEOORDELING

In enkele gevallen en alleen met expliciete goedkeuring van de commissie, is de secretaris gemachtigd om plannen zelf te beoordelen, zoals beschreven in de betreffende verordening. In 2025 is dit alleen gebeurt bij de laatste beoordeling van dossiers nadat deze eerder al in een Grote of Kleine Commissie vergadering zijn behandeld en het plan een positief advies heeft ontvangen, maar er voorwaarden zijn gesteld voor een akkoord. De secretaris doet in deze gevallen een controle of planwijzigingen op de door de Adviescommissie bedoelde manier zijn geïntegreerd dan wel goed verwerkt op tekening.

De secretaris is in deze gevallen gemachtigd om een definitief akkoord te verlenen, om daarmee het proces te versnellen en te voorkomen dat er geen onnodige legeskosten in rekening gebracht hoeven te worden bij de aanvrager.

3.5 SAMENWERKING GEMEENTE RIJSWIJK

De samenwerking met de gemeente Rijswijk en de Adviescommissie in 2025 is efficiënt en succesvol verlopen. De informatievoorziening tijdens de vergaderingen voldoet aan de vereisten voor een zorgvuldige en juiste behandeling van plannen. De commissieleden werden goed voorbereid voor de vergaderingen door hen tijdig te voorzien van de benodigde stukken.

3.6 SAMENWERKING Q-TEAM

Voor de herontwikkeling van Bogaard stadscentrum en de grootstedelijke ontwikkeling van de naastgelegen HBG-locatie, bestaat er een Q-team welke zorg draagt voor de ontwikkeling van dit project.

Het Q-team bestaat uit een voorzitter en drie onafhankelijke experts. Sinds de oprichting van dit Q-team vervult de voorzitter van de Adviescommissie de rol als architectuur-lid, met als doel om al in een vroeg stadium op het plan te kunnen sturen en daarmee de beeldkwaliteit van het plan te kunnen waarborgen.

In 2025 heeft de heer Nijenhuis zitting gehad in het Q-team, vanaf 2026 heeft de heer Bukman de rol in het Q-team overgenomen.

3.7 SAMENWERKING SUPERVISOR

Voor de gebieden Havenkwartier en Kessler Park is er een supervisor aangesteld, de heer Henk Hartzema van Studio Hartzema, die in het voortraject adviseert over de uitwerking van diverse plannen in deze gebieden en op die manier zorgdraagt voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als geheel.

De commissie werkt nauw samen met de supervisor, waarbij in 2025 de samenwerking tussen de supervisor en de commissie is geïntensiveerd en versterkt.

Plannen die uiteindelijk worden ingediend voor een omgevingsvergunning worden door de Adviescommissie formeel en onafhankelijk beoordeeld.

WERKZAAMHEDEN IN 2025

4.1 COMMISSIEVERGADERINGEN

In 2025 werden de vergaderingen waarin een adviesaanvraag voor een vergunningsaanvraag van de gemeente Rijswijk werd behandeld, verdeeld over twee soorten commissies. De Kleine Commissie (commissie voor kleine bouwplannen) en de Grote Commissie voor complexe bouwplannen.

In de Kleine Commissie nemen alleen de voorzitter en de secretaris zitting. Tijdens behandelingen in de Grote Commissie zijn alle vaste commissieleden aanwezig, bestaande uit de voorzitter, het architect-lid, het stedenbouwkundig-lid en de secretaris. Daarnaast wordt op basis van vereiste deskundigheid van de te beoordelen plannen de commissie aangevuld met de commissieleden met expertise op erfgoed- en restauratie, cultuurhistorie en landschapsarchitectuur.

In 2025 heeft de Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit 34 vergaderingen gehouden waarin adviesaanvragen van de gemeente werden behandeld.

De commissie vergaderde in 2025 doorgaans éénmaal in de maand in het Huis van de Stad te Rijswijk tijdens de Grote Commissie vergadering. De Kleine Commissie vergadering vond doorgaans tweewekelijks online plaats.

Afwijkingen hiervan waren mogelijk, bijvoorbeeld in geval van spoed.

VERGADERINGEN IN 2025

datum	Kleine Commissie	Grote Commissie	aantal dossiers	waarvan monument
23-01-2025		X	1	
20-02-2025		X	3	1
06-03-2025	X		10	
13-03-2025	X		10	
19-03-2025		X	6	
20-03-2025	X		5	
03-04-2025	X		5	
16-04-2025		X	5	2
17-04-2025	X		6	
01-05-2025	X		6	
09-05-2025	X		5	
14-05-2025		X	4	
22-05-2025	X		5	
10-06-2025	X		10	
12-06-2025		X	6	
19-06-2025	X		6	
30-06-2025	X		5	
30-06-2025		X	1	
10-07-2025		X	4	1
17-07-2025	X		4	
17-07-2025		X	1	
20-08-2025	X		7	
28-08-2025		X	3	1
03-09-2025	X		3	
17-09-2025	X		6	
01-10-2025	X		8	

02-10-2025		X	4	
15-10-2025	X		8	
29-10-2025	X		8	
12-11-2025	X		5	
26-11-2025	X		8	
27-11-2025		X	5	
10-12-2025	X		11	
18-12-2025		X	6	(1, benoeming)
totaal	21	13	190	5, 1 benoeming

4.2 UITGEBRACHTE ADVIEZEN

Plannen werden op voorhand door de ambtelijk secretaris getoetst op volledigheid en duidelijkheid. Wanneer een plan (nog) niet volledig was of niet voldeed aan gestelde wet- en regelgeving en/of de Welstandsnota 2015, werd de aanvrager gevraagd om aanvulling of planaanpassing. De secretaris heeft hierbij nauw contact met de casemanager van team Vergunningen van het betreffende plan. Na toetsing op volledigheid zijn plannen voorgelegd aan de Adviescommissie.

In het verslagjaar 2025 zijn er in totaal 190 bouwplanbehandelingen en/of plannen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit behandeld. Tijdens vergaderingen zijn meerdere plannen tegelijk behandeld. In de Grote Commissie zijn met name grote bouwplannen, vaak met grote ruimtelijke implicaties en inpassing beoordeeld, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woontoren of de renovatie van een grootschalig stadsdeel. In de Kleine Commissie zijn kleine bouwplannen beoordeeld, bijvoorbeeld dakopbouwen en gevelwijzigingen.

Niet alle ingediende bouwplannen ontvingen bij hun eerste beoordeling een positief advies. In dit geval schreef de Adviescommissie een negatief advies uit en werd het plan aangehouden, of werd een akkoord onder voorwaarden afgegeven. In deze gevallen kreeg de aanvrager de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen en opnieuw aan de Adviescommissie aan te bieden ter beoordeling.

In enkele gevallen is er negatief geadviseerd. Dit is het geval wanneer een ontwikkeling ruimtelijk niet gewenst is of wanneer een plan niet passend gemaakt kan worden zodat het voldoet aan de welstandsnota en de andere beoordelingscriteria.

4.3 BEHANDELDE MONUMENTEN

Van deze 190 bouwplannen zijn 5 bouwplannen behandeld dat een pand met monumentale status betrof, in dit geval waren allen aangemerkt als Rijksmonument. Daarnaast is er één plan door de Adviescommissie beoordeelt voor de benoeming als gemeentelijk monument. Bij plannen met een monumentale status wordt er door de Adviescommissie met extra zorg gekeken naar de voorgestelde ingreep, waardoor deze plannen vaak meerdere keren ter adviesvraag zijn voorgelegd aan de commissie. Hierbij is naast de ambtelijk erfgoeddeskundige van de gemeente ook de erfgoed- en restauratiedeskundige binnen de Adviescommissie nauw betrokken geweest.

OPENBAARHEID VAN VERGADERINGEN

5.1 PUBLIEKELIJK SPREEKRECHT & BEZOEKERS

Aanvragers, gemachtigden, belanghebbenden en betrokkenen kregen altijd de gelegenheid om hun bouwplannen toe te lichten bij de Adviescommissie en vragen van de Adviescommissie direct te kunnen beantwoorden. Bezoekers kregen hierdoor ook de mogelijkheid om het advies van de Adviescommissie direct mondeling te ontvangen bij de bespreking van hun bouwplan.

Vooraf bij de Grote Commissies zijn vaker bezoekers aanwezig geweest, verschillend van eigenaren, aanvragers, ontwikkelaars, gemachtigden, architecten/ontwerpers en/of adviseurs. Daarnaast waren veelal de casemanagers, die het plan binnen de gemeente in behandeling hebben, diverse malen aanwezig om zo nodig het bouwplan nader toe te lichten. Ook sloot vaker de erfgoeddeskundige van de gemeente aan, evenals de stedenbouwkundigen en projectleiders binnen de gemeente.

5.2 PUBLICATIE AGENDA'S & VERSLAGEN

Volgens de verordening dienen de agenda's en verslagen van de commissievergaderingen publiek toegankelijk te zijn. In 2025 is agendering en verslaglegging via de betreffende casemanagers gedeeld met aanvragers of gemachtigden, waardoor aanvragers via de betreffende casemanager werden geïnformeerd over de status van hun aanvraag, de agendering voor beoordeling van de RAO en zijn de uitgeschreven RAO-adviezen via deze weg gedeeld met aanvragers.

Helaas is in 2025 niet voldaan aan publiekelijke inzage van de agenda en verslag op de gemeentelijke website, door het ontbreken van de vereiste digitale structuren op de gemeentelijke website. Conform de jaarplanning is afgestemd dat in 2026 de digitalisering en de publicatie mogelijk gemaakt zal worden.

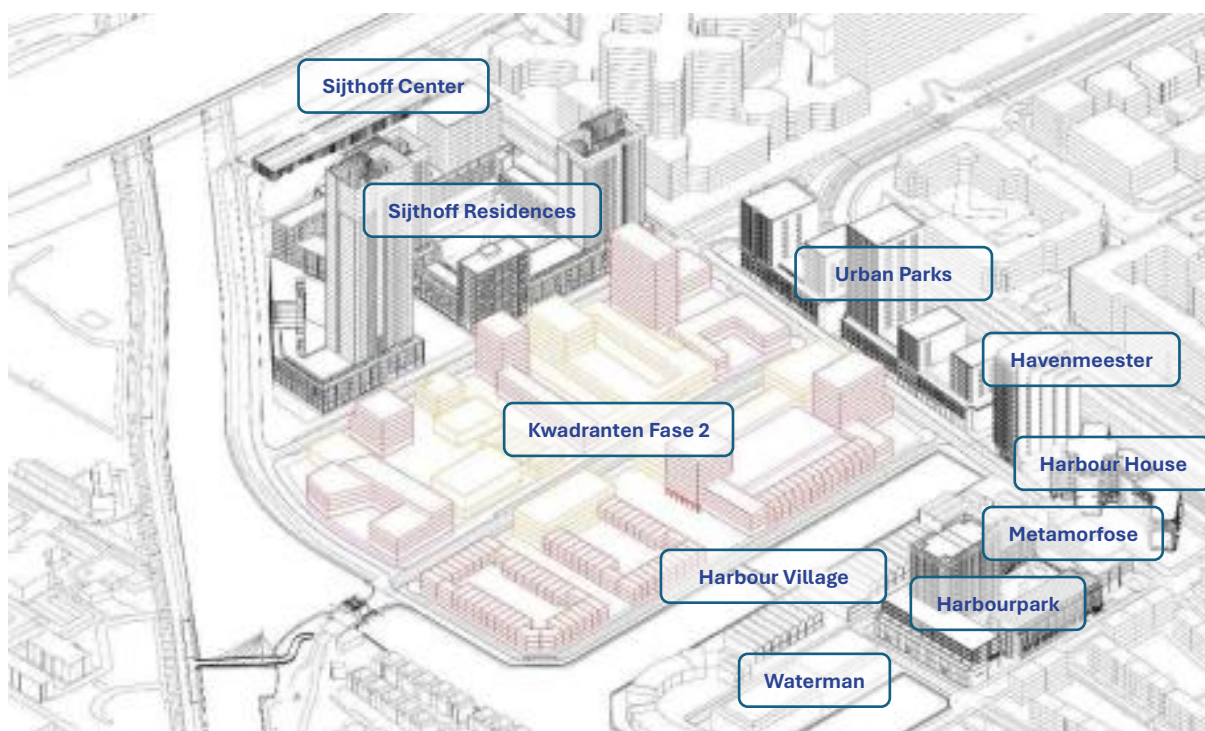
ONTWIKKELINGEN

De Adviescommissie zag in 2025 een divers aantal projecten voorbijkomen, variërend van grootstedelijke (her)ontwikkelingsplannen tot kleine aanpassingen op gebouwniveau. Hieronder vindt u een opsomming van projecten die meermaals zijn voorgelegd aan de Adviescommissie ter beoordeling, of opvallende zaken die in 2025 veelvuldig voorkwamen.

Opvallend is het aantal grootschalige herontwikkelings- en woningbouwplannen die ter adviesvraag aan de Adviescommissie zijn voorgelegd. Daarbij is opvallend dat vrijwel alle plannen een hoge ecologische ambitie hadden, waarbij allen een natuur-inclusieve benadering aanhielden. Een verklaring hiervoor is de sturing vanuit de gemeente Rijswijk op natuurinclusie en het behoud en versterken van groenstructuren.

6.1 HAVENKWARTIER

In 2025 zijn er grote stappen gezet in de grootstedelijke herontwikkelingsopgave van het Havenkwartier. De Adviescommissie zag hierdoor in 2025 diverse vergunnings- of conceptaanvragen voorbijkomen, allen onderdeel van fase 0 en 1 uit de planfasering voor de herontwikkeling. Aanvragen die veelvuldig in de RAO zijn besproken in 2025, zijn onder andere projecten Sijthoff Center & Residences, Havenmeester, Harbourpark en Urban Parks.



Afbeelding 1. Schematische weergave van de geplande herontwikkeling van het Havenkwartier (Gemeente Rijswijk)

6.1.1 Sijthoff Center

In 2025 zijn, na jarenlange leegstand, plannen ingediend voor de renovatie en herontwikkeling van het kenmerkende voormalige hoofdkantoor van Sijthoff pers uit 1981. Het Sijthoff gebouw wordt getransformeerd tot Sijthoff Center met een luxe hotel en conferentiecentrum. Het plan is onder supervisie van supervisor de heer Hartzema begeleid en meermaals beoordeeld door de Adviescommissie.



Afbeelding 2. Impressie van Sijthoff Center (AAArchitecten, BoschSlabbers)

6.1.2 Sijthoff Residences

In samenspraak met de herontwikkeling van Sijthoff Center zijn in 2025 conceptplannen voor Sijthoff Residences, de herontwikkeling van het achtergelegen gebied, behandeld door de Adviescommissie. Volgens deze plannen wordt het gebied ontwikkeld als nieuw woon- en werkgebied.



Afbeelding 3. Impressie van Sijthoff Residences (AAArchitecten)

6.1.3 Havenmeester

In 2025 werd de sloop en nieuwbouw van woongebouw de Havenmeester als woongebouw met bedrijf- en voorzieningsruimten veelvuldig besproken, waarna het plan eind 2025 de vergunningsfase is ingegaan.



Afbeelding 4. Impressie van woon- en voorzieningengebouw Havenmeester (links) en de herontwikkeling van de haven (Architekten Combinatie)

6.1.4 Harbourpark

In 2025 is de herbestemming van de voormalige Indolafabriek tot verzamelgebouw Harbourpark met ruimte voor wonen, bedrijvigheid en voorzieningen, veelvuldig besproken.



Afbeelding 5. Impressie van Harbourpark (Mies Architectuur)

6.1.5 Urban Parks

Langs de Burgemeester Elsenlaan is een groot nieuwbouw van woon- en voorzieningencomplex Urban Parks gepland met woningen, een supermarkt, zorgvoorzieningen en bedrijven. De Adviescommissie heeft dit plan, nadat het lange tijd stil heeft gelegen, in 2025 opnieuw voorbij zien komen als conceptaanvraag.



Afbeelding 6. Impressie van Urban Parks (Kampman Architecten)

6.2 HBG-LOCATIE

Naast de grootschalige herontwikkelingsopgave van het Havenkwartier, zijn in 2025 grote stappen gezet voor de aanvraag voor de grote herontwikkelingsopgave van de HBG-locatie, gelegen naast het Bogaard stadscentrum. Deze locatie wordt ontwikkeld tot nieuw woongebied met vier woontorens en diverse appartementsgebouwen. De voorzitter nam plaats in het Q-team dat zorg draagt over deze ontwikkeling. Het plan is daarnaast ook diverse keren door de Adviescommissie beoordeeld.



Afbeelding 7. Impressie van de herontwikkeling van de HBG-locatie (Kuiper Compagnons)

6.3 TE WERVE OOST (FASE 1)

Langs de Sir Winston Churchillaan staat een grootschalige sloop-, renovatie en nieuwbouwopgave op de planning, Te Werve Oost genoemd. Dit plan wordt in zes planfasen ontwikkeld, waarbij in 2025 een start is gemaakt met fase 1 (sloop en bouw van twee nieuwbouwblokken) en de herinrichting van de openbare ruimte. De Adviescommissie heeft dit plan meermaals beoordeeld in 2025.



Afbeelding 8. Schematische weergave van de herontwikkeling van Te Werve Oost (Mecanoo)



Afbeelding 9. Impressie van Te Werve Oost – fase 1 (Mecanoo)

6.4 RIJSWIJKBUITEN

In 2025 zag de Adviescommissie ook diverse aanvragen voorbijkomen als onderdeel van de nieuwe stadswijk RijswijkBuiten met ruim 3500 nieuwe duurzame woningen, verdeeld over de deelgebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld.

Het project Buitenhof, gelegen in deelgebied Pasgeld, betreft een plan voor 36 herenhuizen en 6 specials. Dit project is diverse keren door de Adviescommissie behandeld.



Afbeelding 10. Impressie van Buitenhof (Zeinstra Veerbeek Architecten)

Ook heeft de Adviescommissie woontoren en appartementengebouw Parkrijk, gelegen in deelgebied Parkrijk, diverse keren als conceptaanvraag behandeld.



Afbeelding 11. Impressie van Parkzijde (Klunder Architecten)

6.5 BEDRIJVENPARK REINEVELD

Naast de diverse grootschalige woningbouwopgaven zag de Adviescommissie in 2025 ook de herontwikkeling van een oude metaalverwerkingsplaats naar een bedrijvenpark in Vrijenban diverse keren voorbijkomen.

Dit terrein van het voormalige recyclingbedrijf wordt in drie fasen ontwikkeld tot een bedrijventerrein, waarbij alle drie de planfasen in 2025 door de Adviescommissie beoordeeld zijn. Opvallend hierin was de hoge ecologische ambitie die verwerkt zit in het plan voor een nieuw bedrijventerrein.



Afbeelding 12. Impressie van bedrijvenpark Reineveld (Pr8 architecten)



Afbeelding 13. Impressie van bedrijvenpark Reineveld (Pr8 architecten)

TRENDS

7.1 VERDUURZAMINGSOPGAVEN

Opvallend is een groter aantal verduurzamingsaanvragen in 2025. Het betrof hierbij aanvragen op grote schaal, waarbij gehele bouwblokken worden verduurzaamd door het inpakken van de bouwschil met een nieuwe laag isolatie en/of het vervangen van kozijnen en plaatsen van HR+-glas. Daarnaast zag de Adviescommissie een groot aantal aanvragen voorbijkomen waarbij aanvragers wensten hun woning beter te isoleren, een warmtepomp of zonnepanelen te plaatsen, of kozijnen en ramen te vervangen en HR+-glas terug te plaatsen.

7.2 DAKOPBOUWEN

Ook zag de Adviescommissie een opvallend groot aantal aanvragen voorbijkomen waarbij bestaande woningen worden opgetopt met een nieuwe bouwlaag. Gezien de landelijke woningnood en de beperkte doorstroming binnen de woningmarkt is dit een logische verklaring voor aanvragers om hun woningen uit te kunnen breiden wanneer verhuizen naar een grotere woning niet mogelijk blijkt.

In Rijswijk wordt hier veelal ruimte voor gegeven. Op locaties en stadsdelen waarbij dit niet wenselijk is, is door middel van regelgeving in het bestemmingsplan de ruimte hiervoor ingeperkt. De Adviescommissie heeft hierbij nauw contact met de afdeling stedenbouw en erfgoed bij de beoordeling van dergelijke plannen.

7.3 DAKKAPELLEN

De Adviescommissie heeft in 2025 een zeer groot aantal aanvragen voor dakkapellen in het voordakvlak behandeld. Het plaatsen van dakkapellen in het achterdakvlak zijn volgens het Omgevingsplan, mits deze voldoen aan de algemene regels voor dakkapellen in het achterdakvlak, vergunningsvrij en worden dus ook niet door de Adviescommissie behandeld. Aanvragen voor dakkapellen in het voordakvlak zijn echter wel vergunningsplichtig.

De Adviescommissie heeft in 2025 meer gestuurd op de vormgeving, kleurstelling en plaatsing van dakkapellen. De Adviescommissie merkt namelijk op dat door het veelvoud en diversiteit aan dakkapellen in het straatbeeld, het straatbeeld over de jaren heen langzamerhand is vertroebeld.

De Adviescommissie probeerde in 2025 meer grip te krijgen op deze vertroebeling, door meer te sturen bij deze aanvragen. Hierbij is veelal een al aanwezige dakkapel in de straat of hetzelfde woonblok aangemerkt als trendsetter, in overeenstemming met de Welstandsnota 2015. De Adviescommissie adviseerde om in deze gevallen de nieuwe aanvraag zo veel mogelijk aan te passen volgens de vormgeving, plaatsing en kleurstelling van de aangewezen trendsetter, om daarmee een homogeen gevel- en straatbeeld te waarborgen.

Rijswijk

