Informatieavond Sijthoff-locatie Havenkwartier Rijswijk, 3 November 2021

SIJTHOFF CENTER

Informatieavond Sijthoff-locatie Havenkwartier Rijswijk, 3 November 2021

1. Introductie initiatiefnemers
2. Participatietraject Sijthoff-locatie
3. Historisch perspectief Sijfhoff-locatie
4. Ontwikkelkader Etalagezone Havenkwartier 2 maart 2021
5. Schetsontwerp
6. Windklimaat studies
7. Bezonningstudies
8. Zichtlijnen vanuit de Prunuskade
9. Stedenbouwkundig perspectief hoogteaccent
10. Beoordelingscriteria locatie hoogteaccent
11. Groenplan en impressies
12. Rondvraag

SIJTHOFF CENTER

1. Introductie initiatiefnemers

INITIATIEFNEMER

STATENPROJEKT DEVELOPMENT B.V.

PROJECTMANAGEMENT

VROONSTAETE Vastgoed Management

PARTICIPATIEBEGELEIDING

BURO VASTGOED

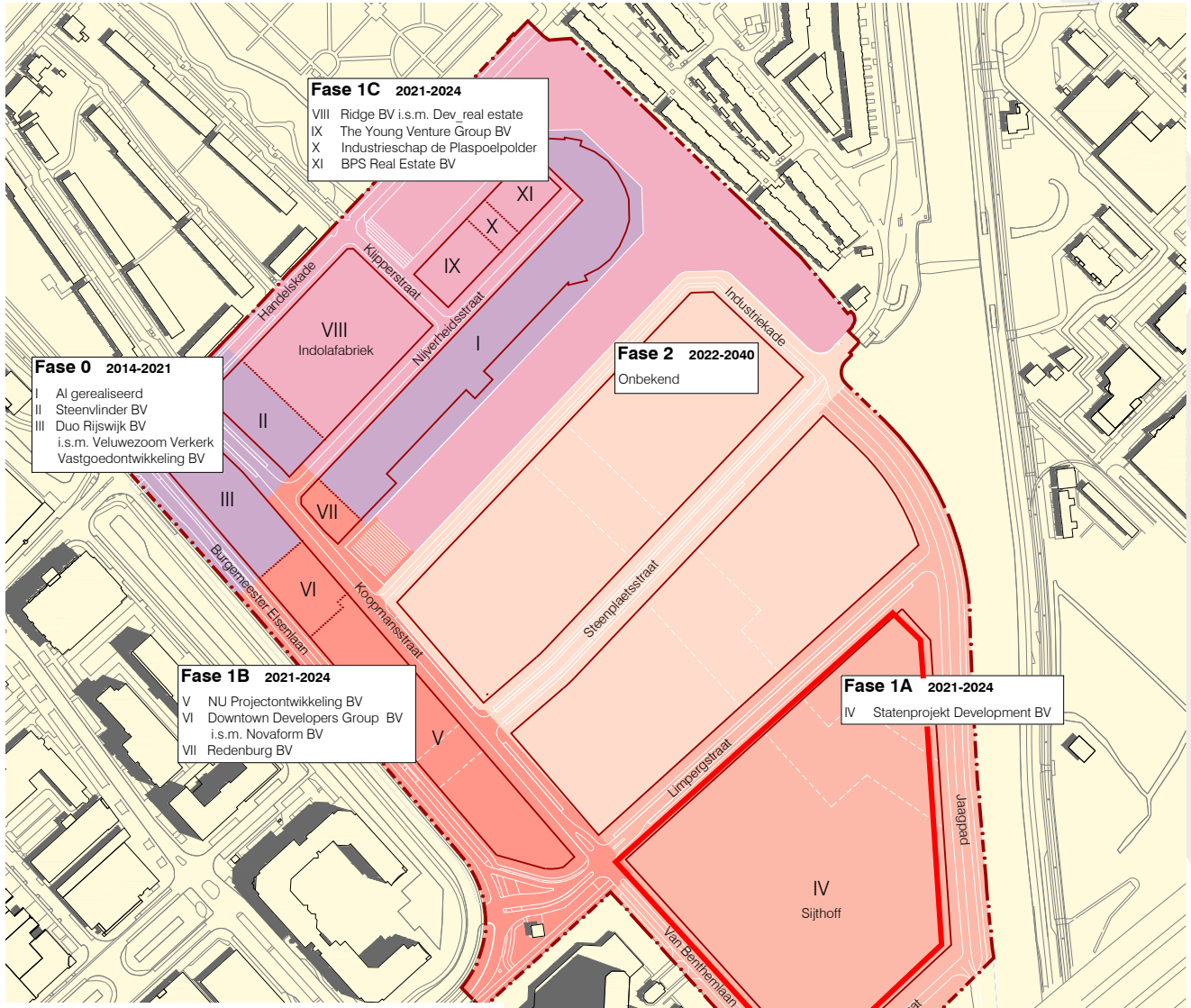
ARCHITECT

AA ARCHITECTEN

Aanwezig	Namens
Nathalie ten Have	Buro Vastgoed
Gert Jan Kruijning	AAArchitecten
Michiel Juttmann	VVM Projectmanagement

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie



Beoogde fasering en overzicht initiatieven havengebied

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie

Schema planvormingsproces Havenkwartier

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie

Waarover kunt u participeren in dit traject?

- Raadpleging over bijvoorbeeld;

  - *Programma van commerciële ruimten en openbaar toegankelijke voorzieningen*
  - *Openbaar groen, en binnentuinen van het complex*
  - *Inrichting waterpartij*
  - *Duurzaamheid en klimaat adaptief bouwen*
  - *Parkeren en mobiliteit*

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie

Fasering participatietraject

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie

INFORMEREN
INVENTARISEREN

AANSCHERPEN

CONCLUSIES

- Website Sijthoff locatie
- Nieuwsbrief
- Website gemeente
- **Participatiebijeenkomst 3 november**
- Contactformulier met vragen | ideeën
- Online enquête
- Persoonlijke gesprekken

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie

INFORMEREN
INVENTARISEREN

AANSCHERPEN

CONCLUSIES

- Onderzoeken en afwegen ontvangen inbreng

- Uitkomsten enquête
- Samenvatting inbreng

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie

INFORMEREN
INVENTARISEREN

AANSCHERPEN

CONCLUSIES

- Keuzes presenteren en meenemen in verder uitwerking

- **2e bijeenkomst 2 december**
- Nieuwsbrief
- Eindverslag participatie

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie

Belangrijke data participatie

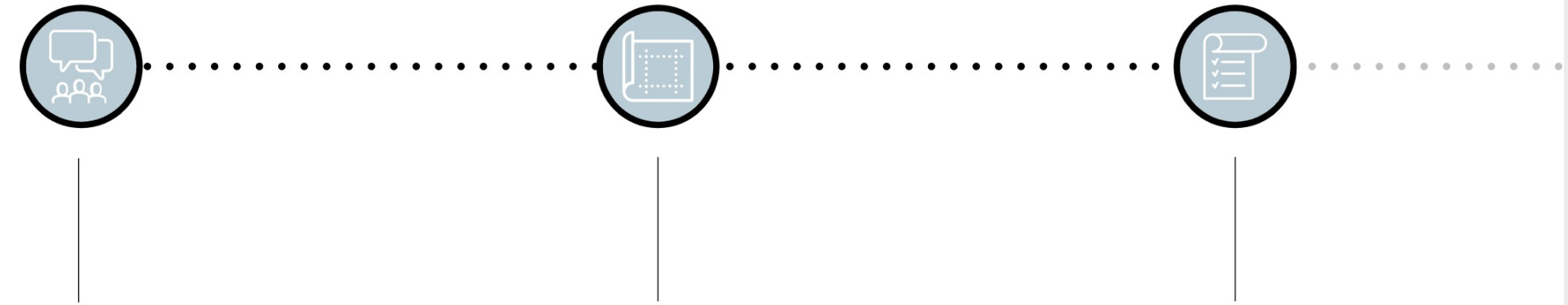
- 5 november - Online enquête vanaf 5 november – invullen vóór 20 november
- 5 november - Aanmelden voor 2e bijeenkomst

- Persoonlijk gesprek vóór 11 november aanvragen
- Ideeën en vragen graag uiterlijk 21 november

- 2 december - 2e participatiebijeenkomst

SIJTHOFF CENTER

2. Participatietraject Sijthoff-locatie



SIJTHOFF
CENTER

3. Historisch perspectief Sijfhoff-locatie

1981
Opening Sijthoff gebouw door Prins Claus

2005
In 2005 werd de Haagsche Courant overgenomen door het AD

2012
Licht op de Plaspoelpolder

2017 Herbestemming Sijthoff-gebouw

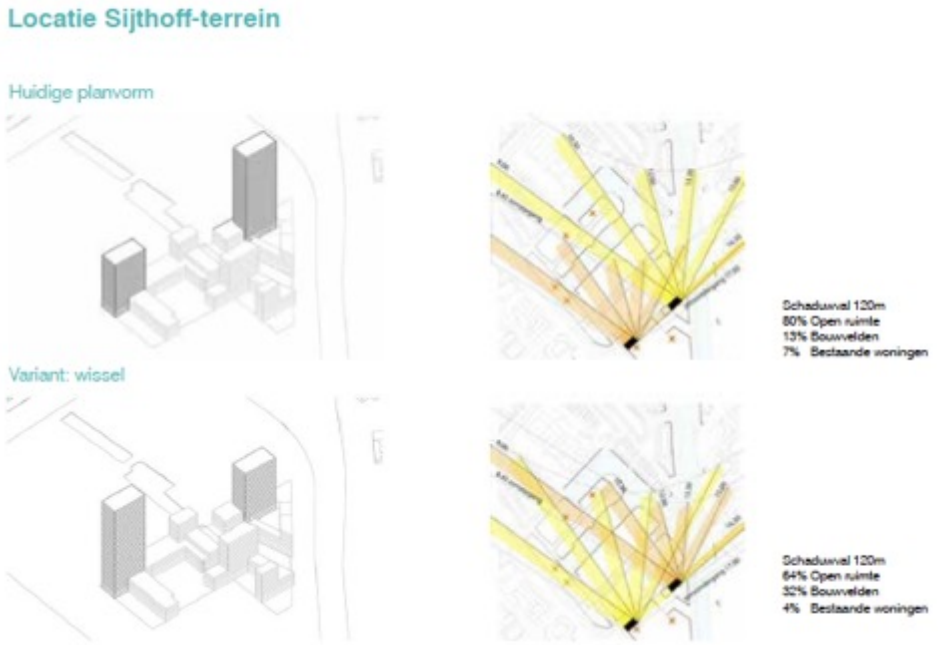
- SIJTHOFF OFFICE TOWER
- MEETING ROOMS
- SIJTHOFF PRESS HOTEL
- BUSINESS LOUNGE
  HOTEL/BAR
  RESTAURANT
  CONFERENCE ROOM

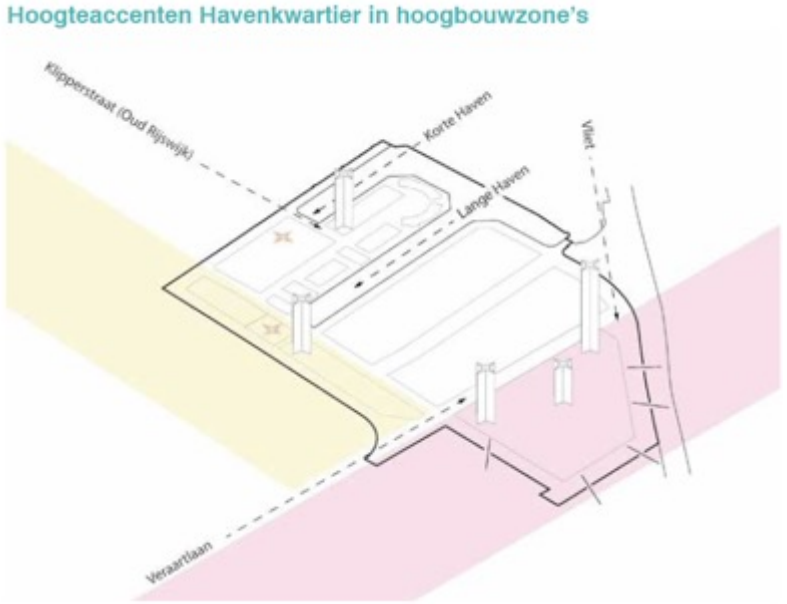
SIJTHOFF CENTER

4. Ontwikkelkader Etalagezone Havenkwartier 2 maart 2021

SIJTHOFF CENTER

4. Ontwikkelkader Etalagezone Havenkwartier 2 maart 2021





SIJTHOFF CENTER

5. Schetsontwerp

SIJTHOFF CENTER

GEBRUIKSOPPERVLAKTE (GO)

Bouwdeel A1
GO_{totaal} : 15.257m²
Aantal woningen : 170

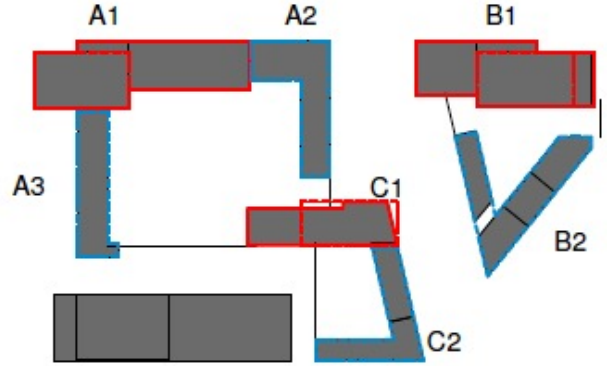
Bouwdeel A2+A3
GO_{totaal} : 9.759m²
Aantal woningen : 90 (correctie 16 tweelaagse stadswoningen)

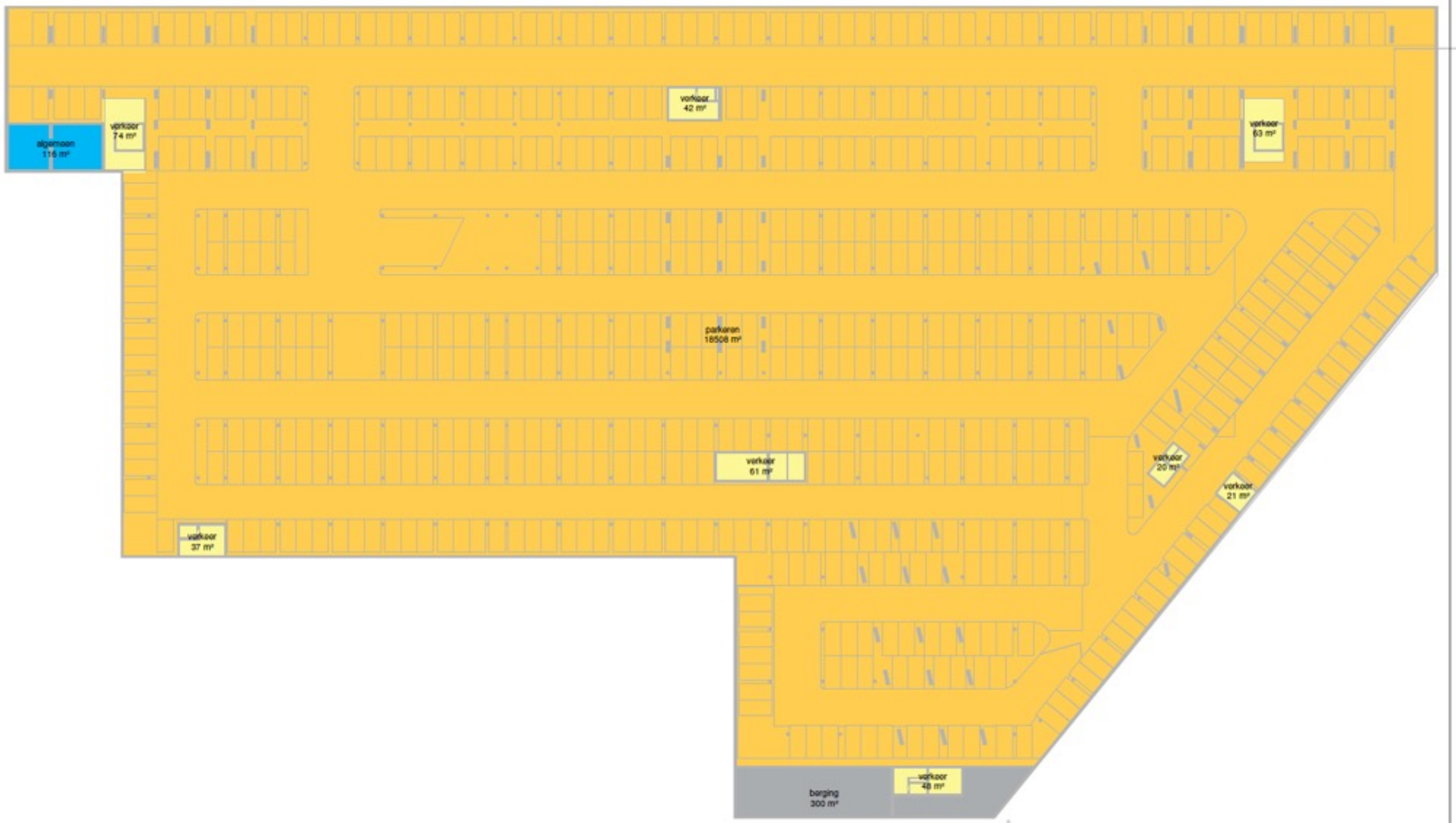
Bouwdeel B1
GO_{totaal} : 25.846m²
Aantal woningen : 262 (correctie tweelaags penthouse)

Bouwdeel B2
GO_{totaal} : 5.514m²
Aantal woningen : 50 (correctie 4 tweelaagse stadswoning)

Bouwdeel C1+C2
GO_{totaal} : 8.965m²
Aantal woningen : 100 (correctie 6 tweelaagse stadswoning)

Totaal
$GO_{wonen\ totaal}$: 65.341m²
Aantal woningen : 672





Area Plan (BVO) -2 kelder
BVO.-2

AA ARCHITECTEN

1374 1:550 23.03.2021

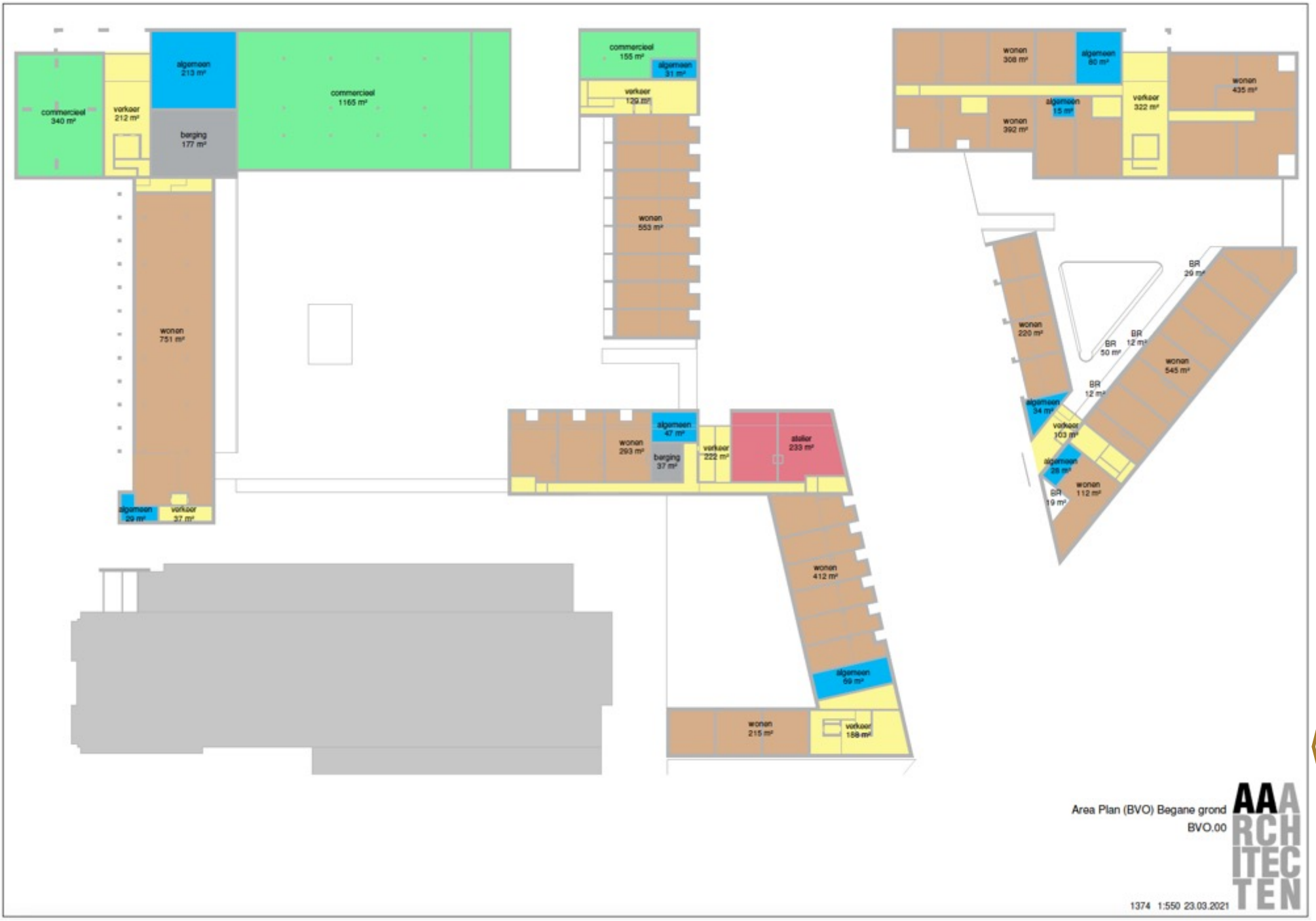
SIJTHOFF CENTER

Area Plan (BVO) -1 kelder
BVO.-1

AA ARCHITECTEN

1374 1:550 23.03.2021

SIJTHOFF CENTER

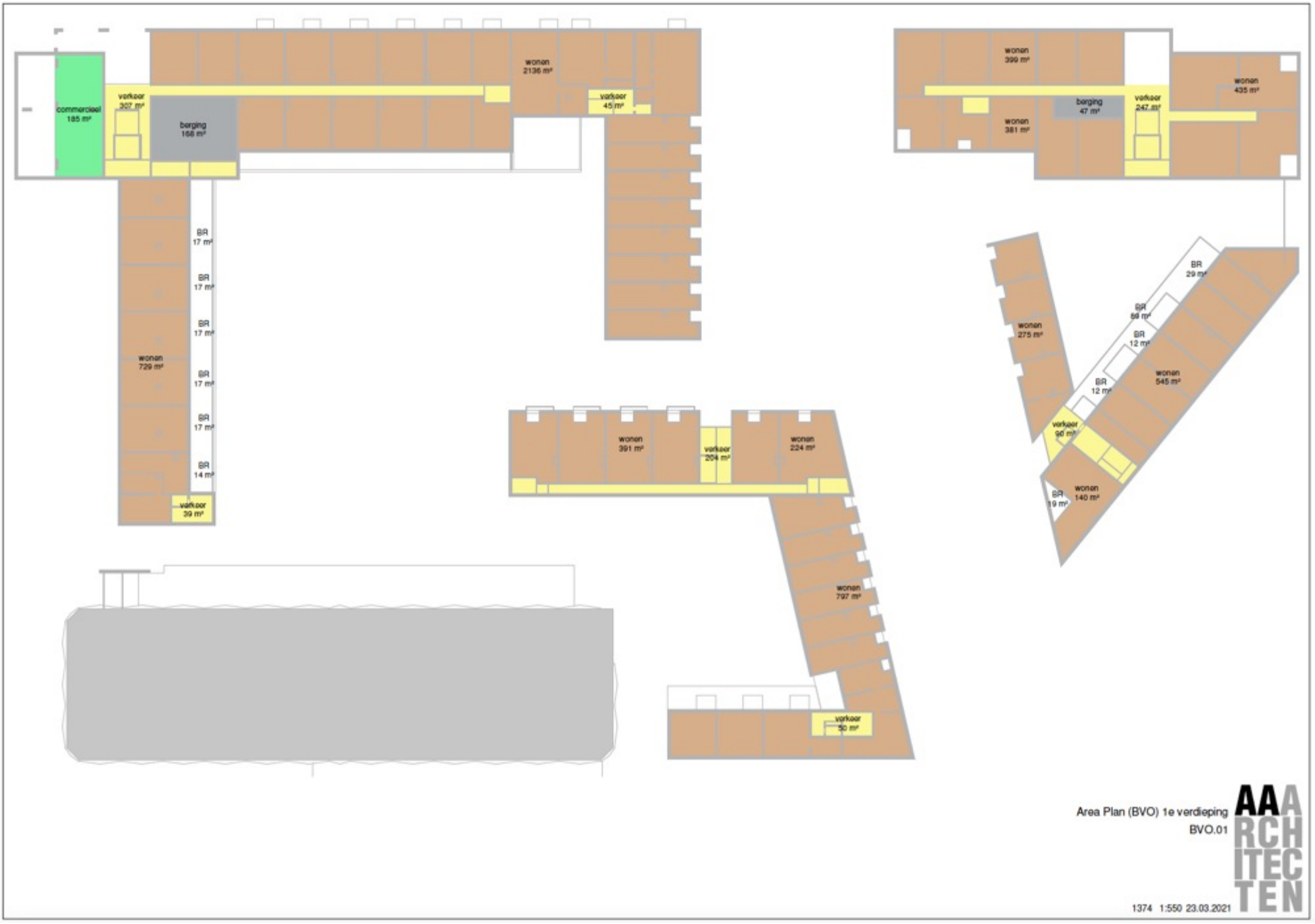


Area Plan (BVO) Begane grond
BVO.00

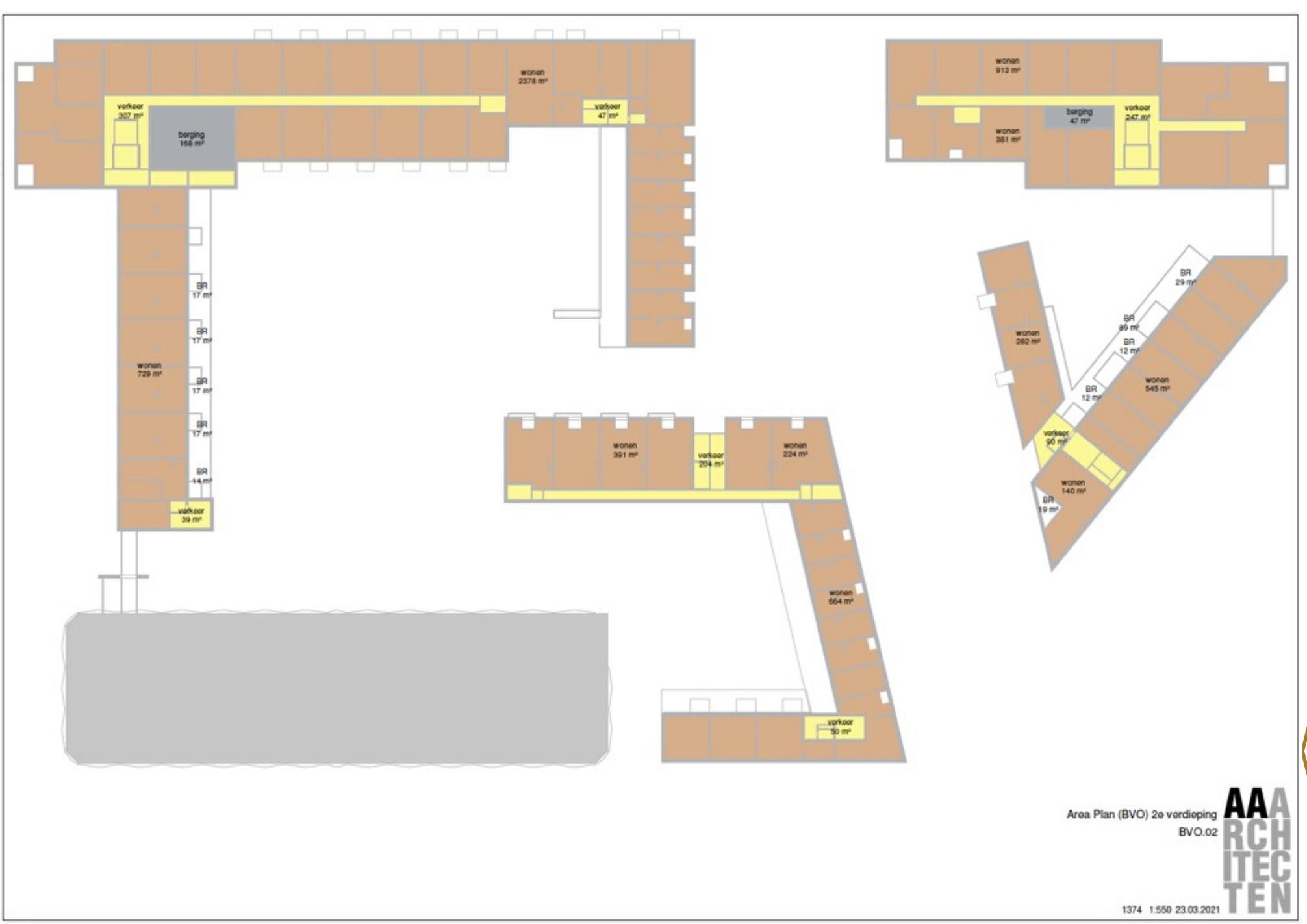
AA ARCHITECTEN

1374 1:550 23.03.2021

SIJTHOFF CENTER



SIJTHOFF CENTER



Area Plan (BVO) 2e verdieping
BVO.02

AA ARCHITECTEN

1374 1:550 23.03.2021

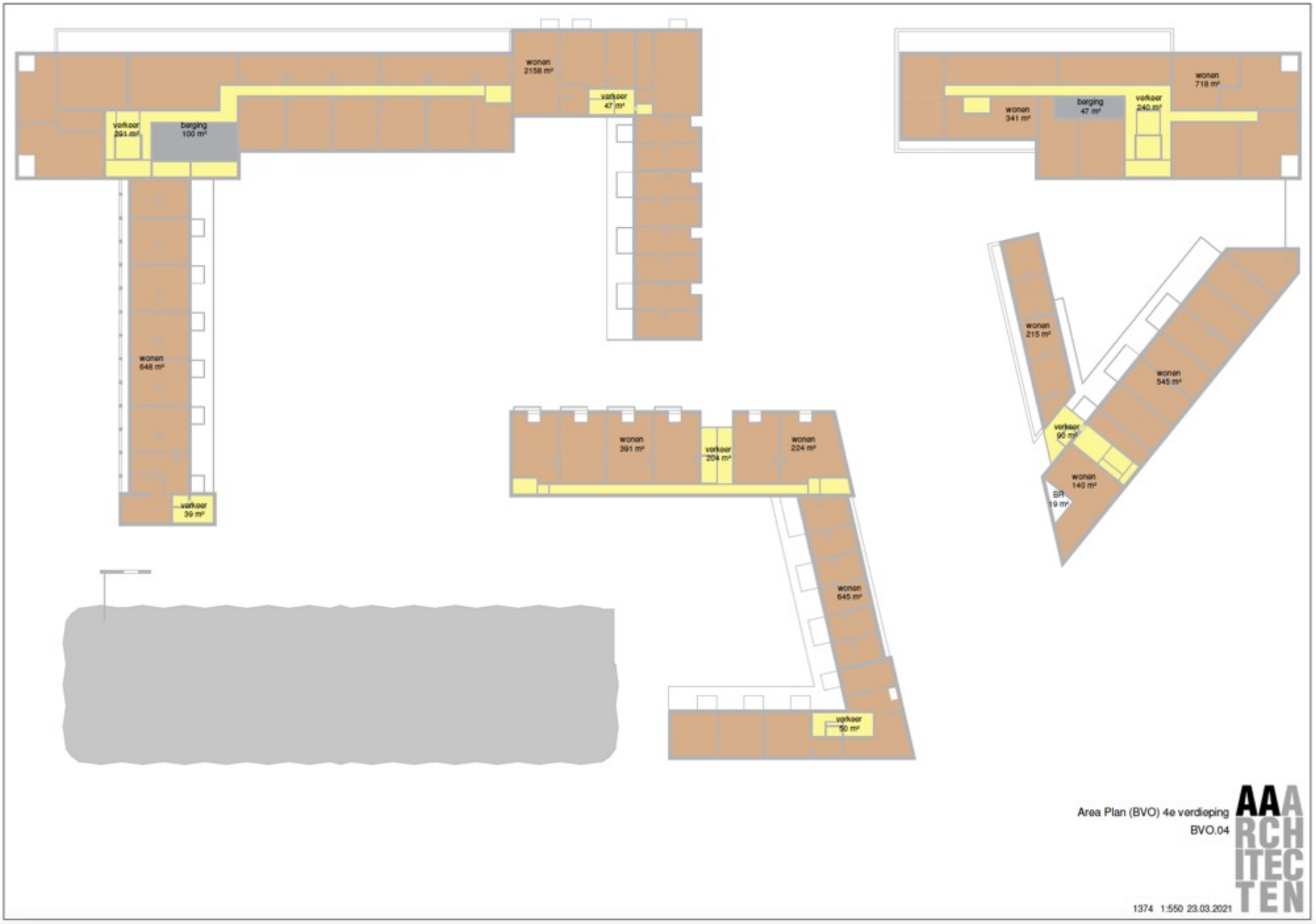
SIJTHOFF CENTER

Area Plan (BVO) 3e verdieping
BVO.03

AA ARCHITECTEN

1374 1:550 23.03.2021

SIJTHOFF CENTER

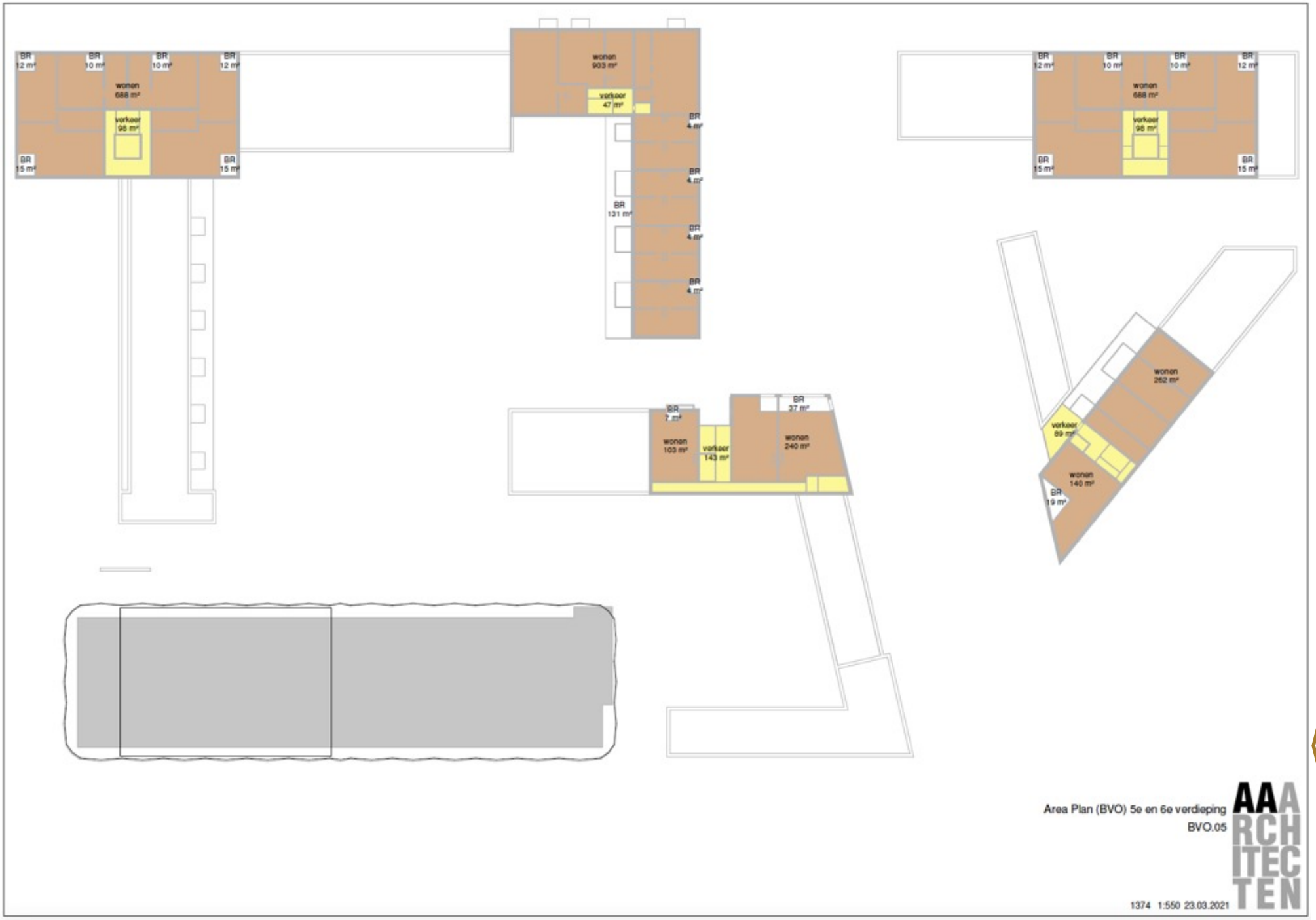


Area Plan (BVO) 4e verdieping
BVO.04

AA ARCHITECTEN

1374 1:550 23.03.2021

SIJTHOFF CENTER

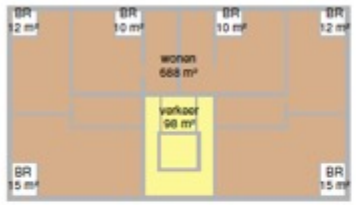


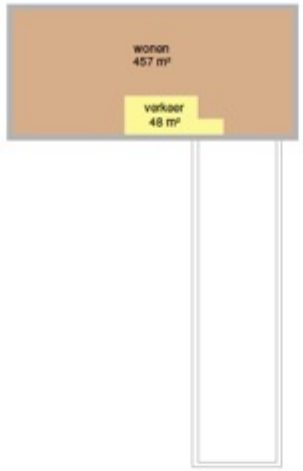
Area Plan (BVO) 5e en 6e verdieping
BVO.05

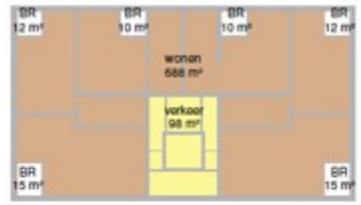
1374 1:550 23.03.2021

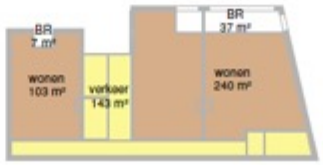
AA ARCHITECTEN

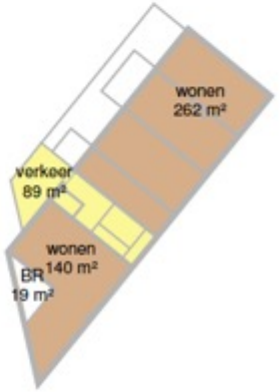
SIJTHOFF CENTER

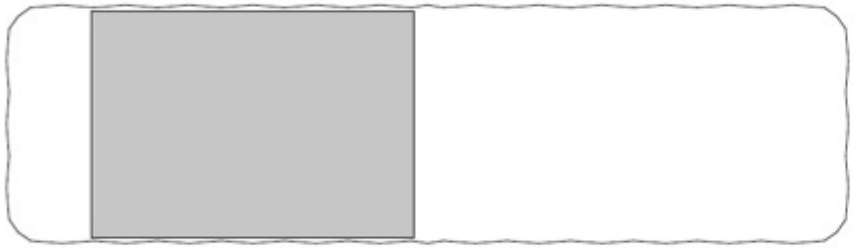










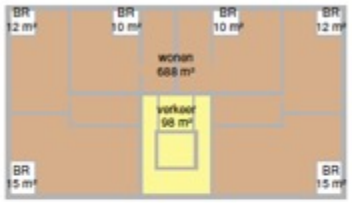


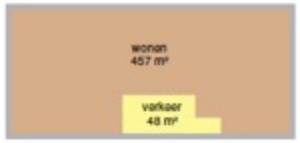
Area Plan (BVO) 7e en 8e verdieping
BVO.07

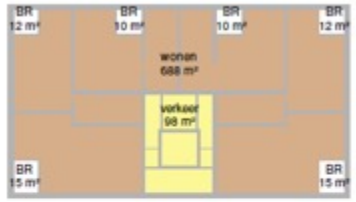
1374 1:550 23.03.2021

AA ARCHITECTEN

SIJTHOFF CENTER





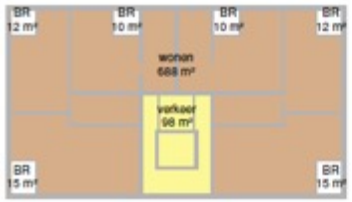


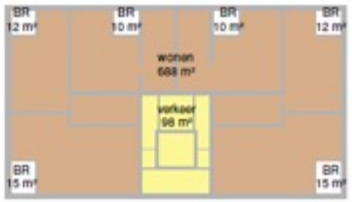
Area Plan (BVO) 9e en 10e verdieping
BVO.09

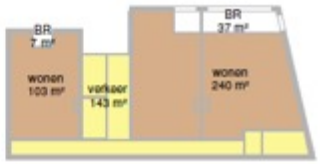
AA ARCHITECTEN

1374 1:550 23.03.2021

SIJTHOFF CENTER







Area Plan(BVO) 11e t/m 39e verdieping

BVO.11

1374 1:550 23.03.2021

AA ARCHITECTEN

SIJTHOFF CENTER

Motie D66 en CDA Verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen

Verzoekt het college

1. Bij de uitwerking van het voorontwerp van de Sijthoff locatie met de projectontwikkelaar te bezien of de hoge toren in de hoek aan het Jaagpad kan worden omgewisseld met een van de lagere torens op deze locatie, **waarbij zon- en windstudies betrokken** worden om **windhinder** op straatniveau zo veel mogelijk te **voorkomen** en het **aantal zonuren in het gebied te maximaliseren;**
2. Bij de ontwikkeling van hoogbouw – en dan met name de woontorens op het Sijthofterrein – alleen ontwerpen met architectonische allure en een ranke uitstraling in aanmerking te laten komen voor bestemmingsplanwijziging;
3. En tot slot maatregelen te nemen tegen geluidsoverlast en stimuleren van schone lucht,

SIJTHOFF CENTER

6. Windklimaat studies

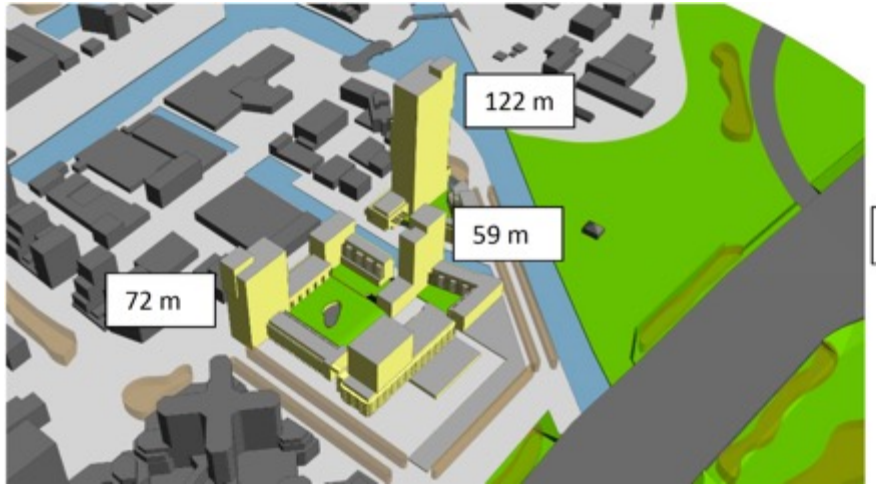
In opdracht van Statenprojekt Development B.V., heeft One Simulations een aantal windhinderonderzoeken uitgevoerd voor de ontwikkeling op het complex gelegen naast het bestaande Sijthoff gebouw, te Rijswijk.

Het lokale windklimaat is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de methode omschreven in de NEN8100.

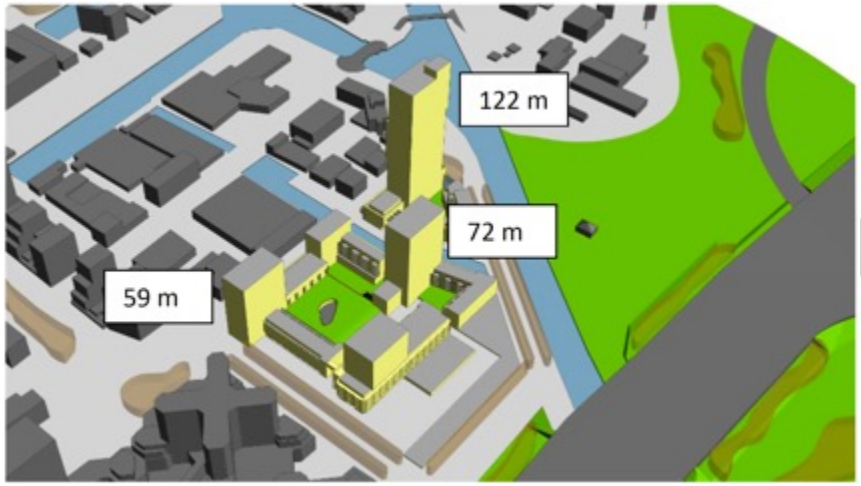
De **NEN8100** maakt gebruik van een classificatie tabel. Vanwege het ontbreken van een toetsingsnorm voor windhinder binnen de gemeente Rijswijk en ter verduidelijking van de onderzoeksresultaten is, op verzoek van de opdrachtgever, het windklimaat getoetst aan de hand van de normstelling omschreven in de nota “actualisering van normen ten aanzien van bezonning en windhinder” van de gemeente Den Haag.

SIJTHOFF CENTER

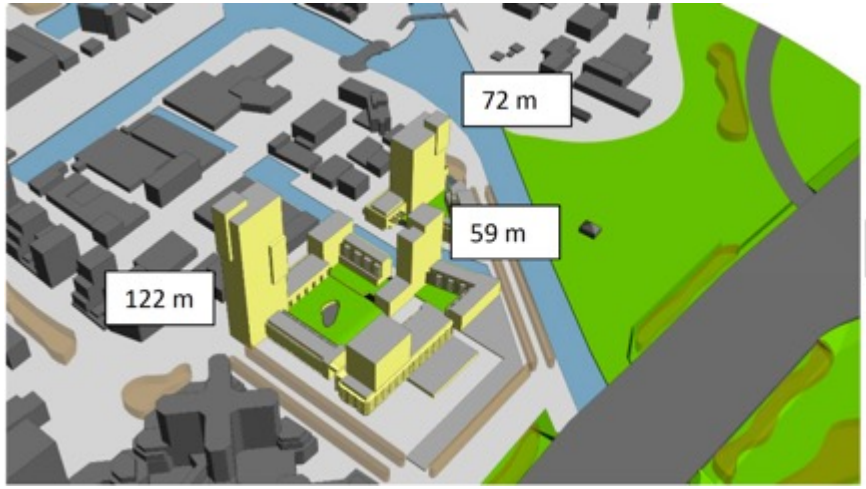
6. Windklimaatstudies voor 4 samenstellingen hoogbouwaccenten



Samenstelling 1

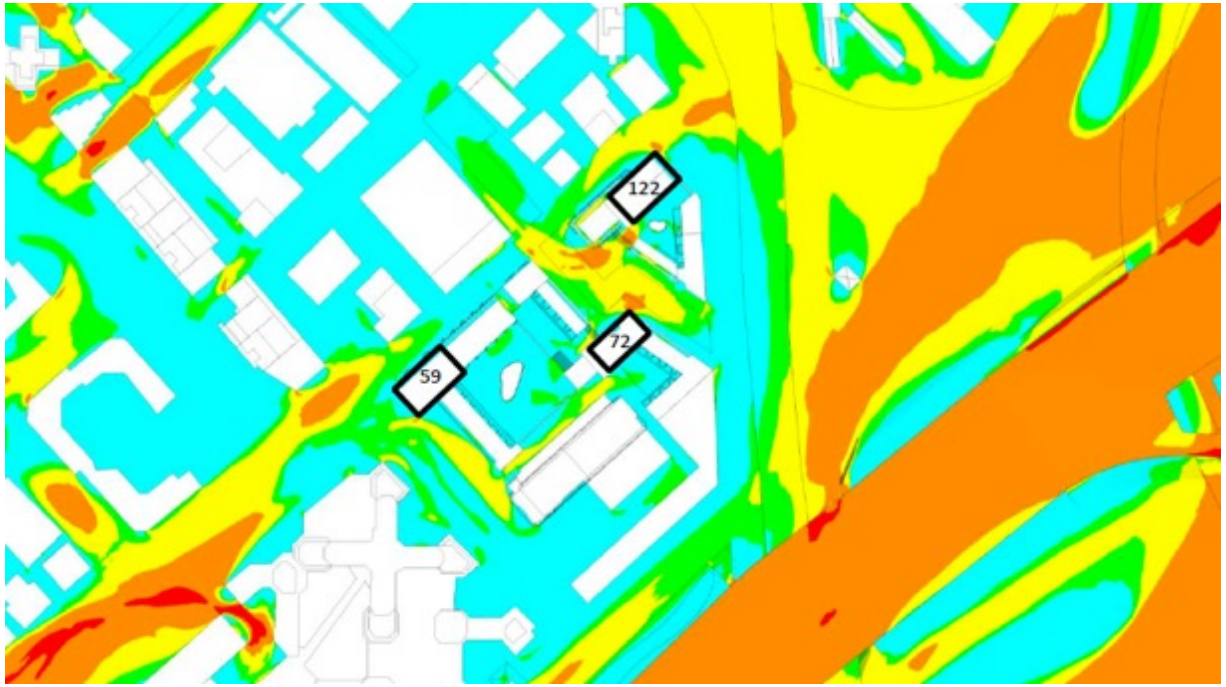


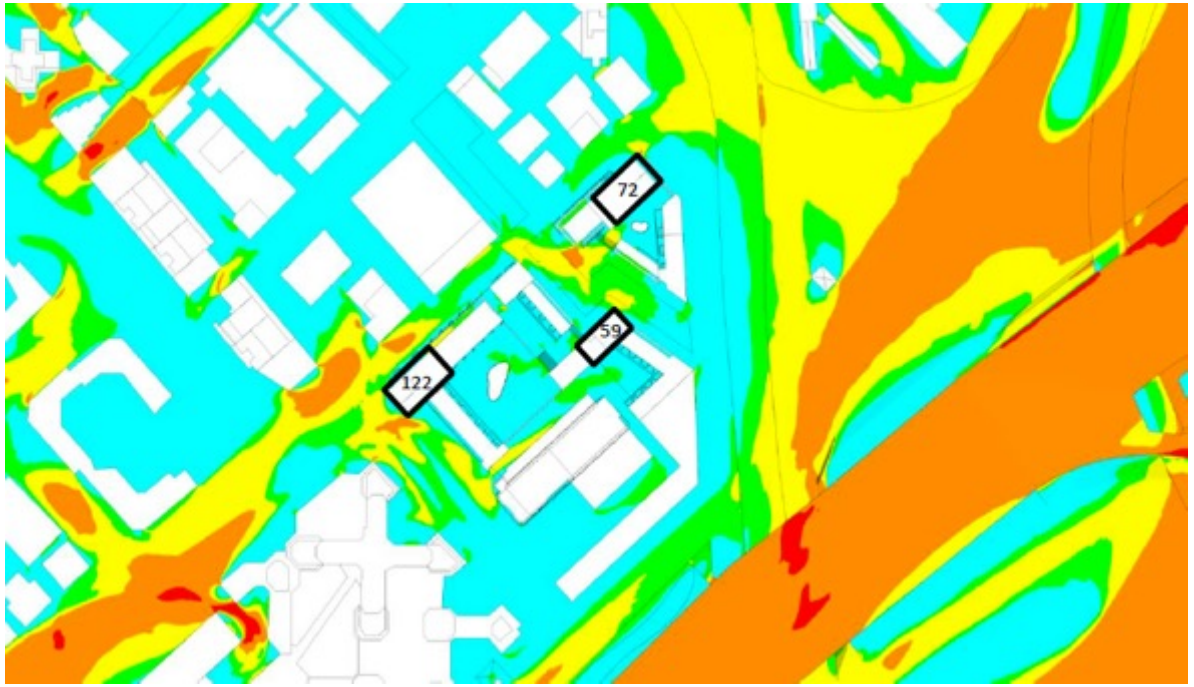
Samenstelling 3

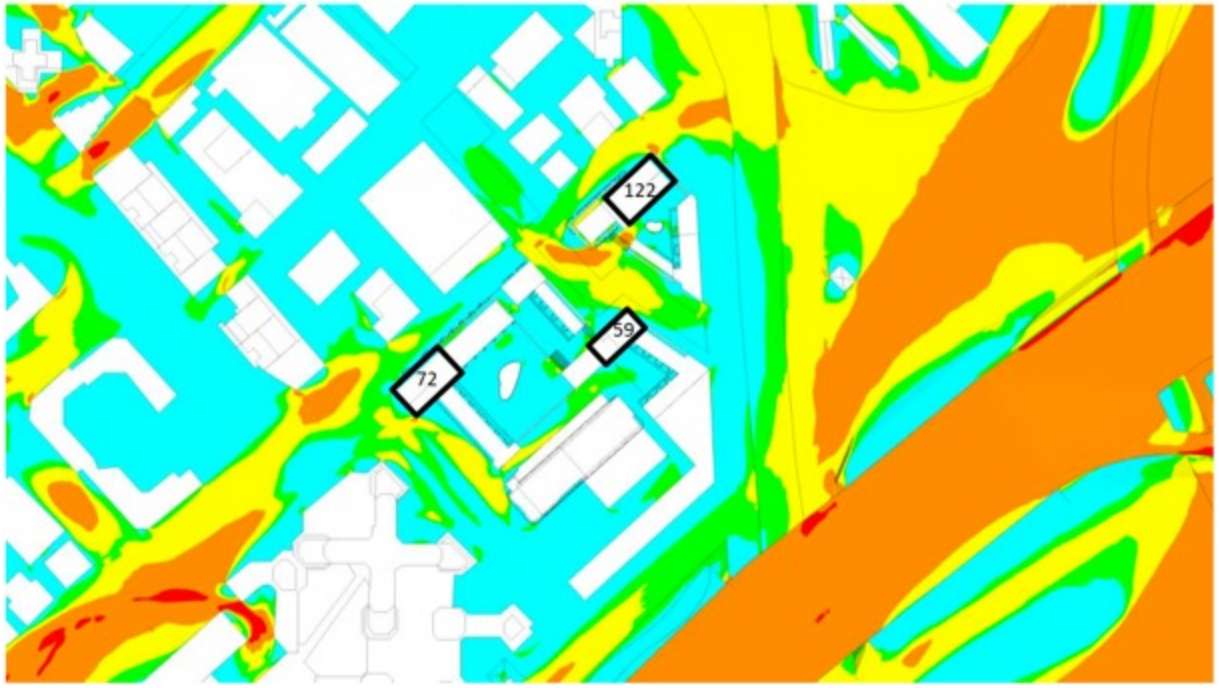


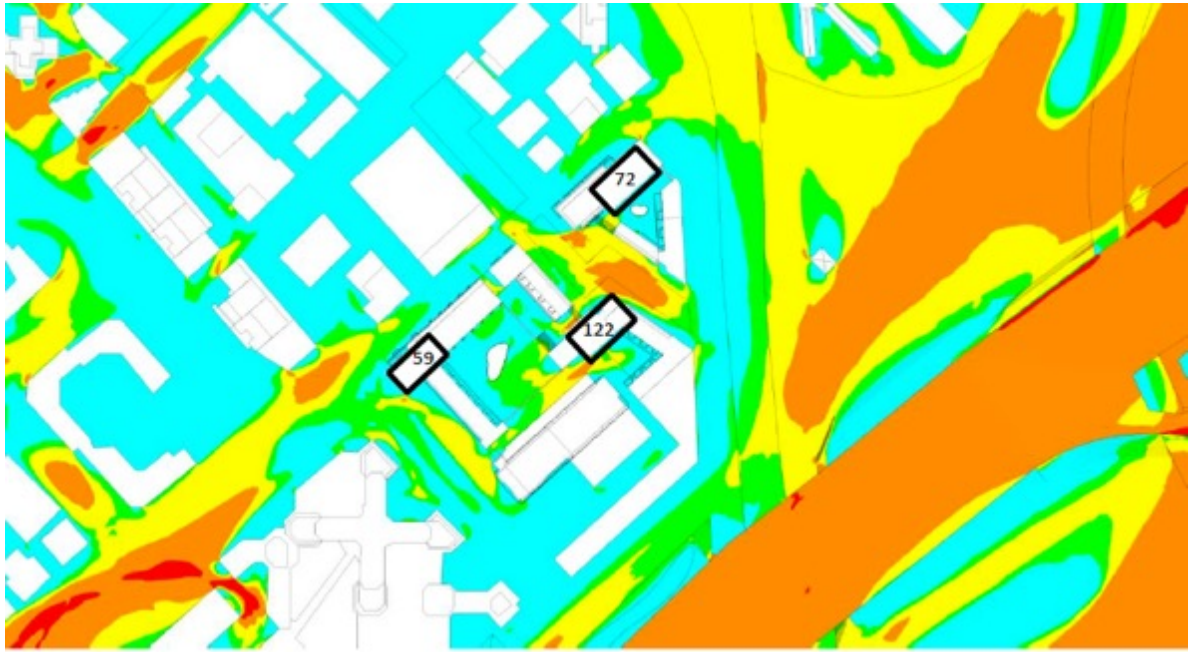
Samenstelling 2

Samenstelling 4


122
72
59


72
59
122


122
59
72


72
122
59

6. Windklimaat studies rapportage

Om de resultaten van de windhinderonderzoeken eenvoudig met elkaar te kunnen vergelijken is een onderscheid gemaakt tussen de volgende vijf zones:

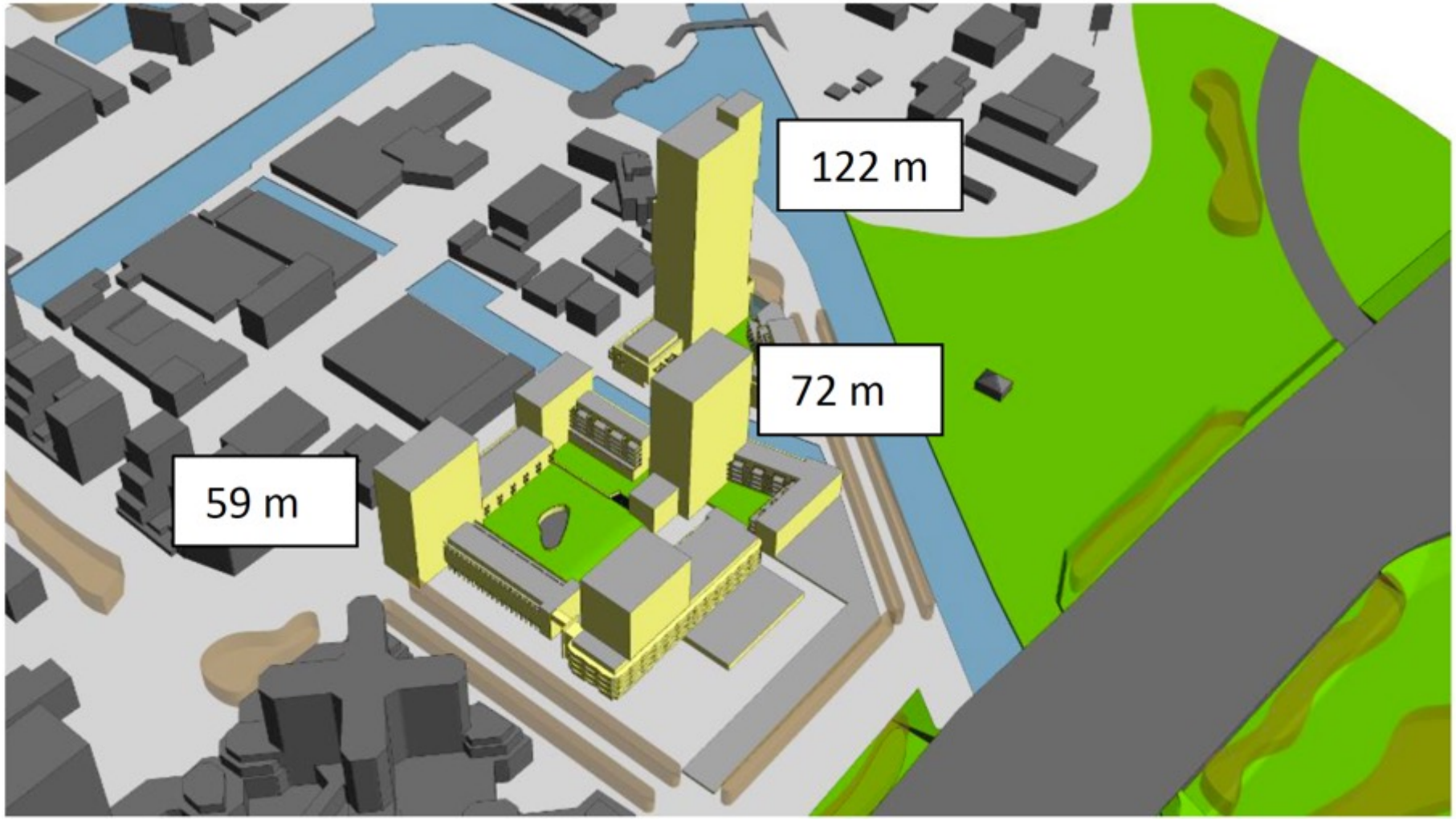
1. Nieuwbouwwijk ten noorden van het Sijthoff complex
2. Noordelijk van het Sijthoff complex
3. Midden van het Sijthoff complex (niet voor samenstelling
4. Zuidelijk van het Sijthoff complex
5. De binnenplaatsen en balkons

Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

De eindrapportage geeft aan dat 3 van de 4 samenstellingen een voldoende windklimaat binnen de normering geven voor de vijf zones.

SIJTHOFF CENTER

6. Windklimaat studies voor 3 samenstellingen hoogbouwaccenten



Samenstelling 3

SIJTHOFF CENTER

7. Bezonningstudies

De Haagse bezonningsnorm gaat er vanuit dat de ondergrens op tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden, moet liggen. In afwijking van de lichte TNO-norm is in de Haagse norm de bezonning van gevels maatgevend, onafhankelijk van de plaats van de ramen. Minimum norm is 2 uur zonuren op een gevel per dag tussen 19 februari en 21 oktober.

Ontwerp voldoet ruimschoots aan de Haagse bezonningsnorm

Onderzoek is vereist indien sprake is van een bouwhoogte van meer dan 25 meter of als de nieuwbouw ten minste 1½ keer de hoogte heeft van de gemiddelde hoogte van de omgeving. Het betreft onder meer gevels van hoofdgebouwen, waarin, in de breedste zin, wordt gewoond.

SIJTHOFF CENTER

Bezonningsstudie Model 1

21 maart /
21 september - 13:00uur

AAA ARCHITECTEN

1374 23.04.2021

SIJTHOFF CENTER

Bezonningsstudie Model 2

21 maart /
21 september - 13:00uur

AAA ARCHITECTEN

1374 23.04.2021

SIJTHOFF CENTER

Bezonningsstudie Model 3

21 maart /
21 september - 13:00uur

AAA ARCHITECTEN

1374 23.04.2021

SIJTHOFF CENTER

19 februari - 12:00uur

19 februari - 13:00uur

SIJTHOFF CENTER

Bezonningsstudie Model 2

19 februari - 12:00uur

AA ARCHITECTEN

1374 23.04.2021

Bezonningsstudie Model 2

19 februari - 13:00uur

AA ARCHITECTEN

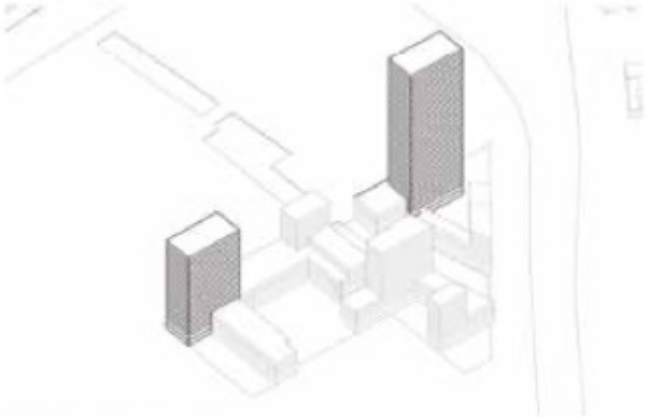
1374 23.04.2021

SIJTHOFF CENTER

Om aan het verzoek om aantal zonuren in het gebied te maximaliseren te voldoen is de **huidige planvorm** de **optimale** locatie voor het hoogteaccent

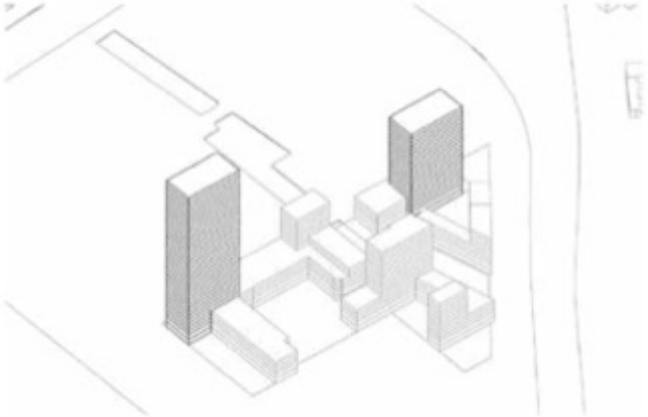
Schaduwstudie Sijthoff complex *uit presentatie bewonersavond 14 oktober 2019*

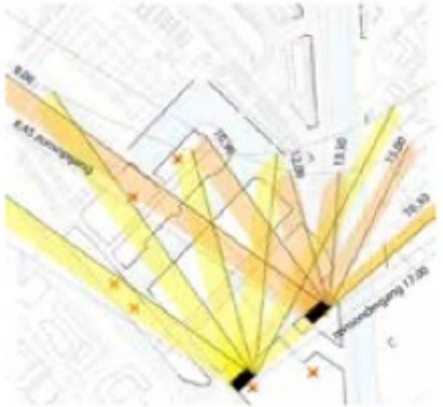
Huidige planvorm



Schaduwval 120m
80% Open ruimte
13% Bouwvelden
7% Bestaande woningen

Variant: wissel

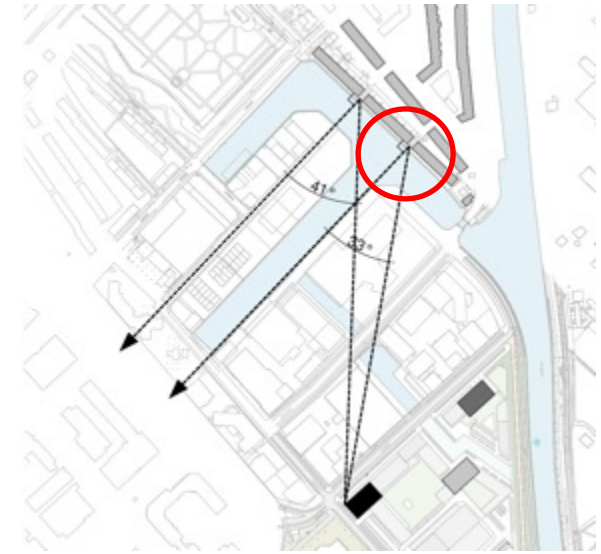


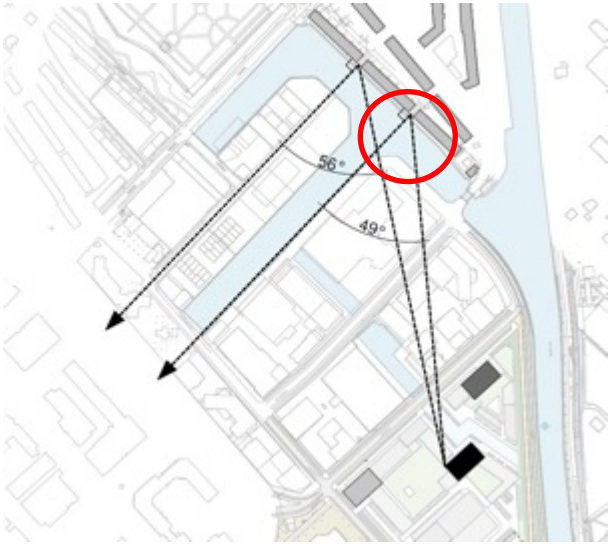


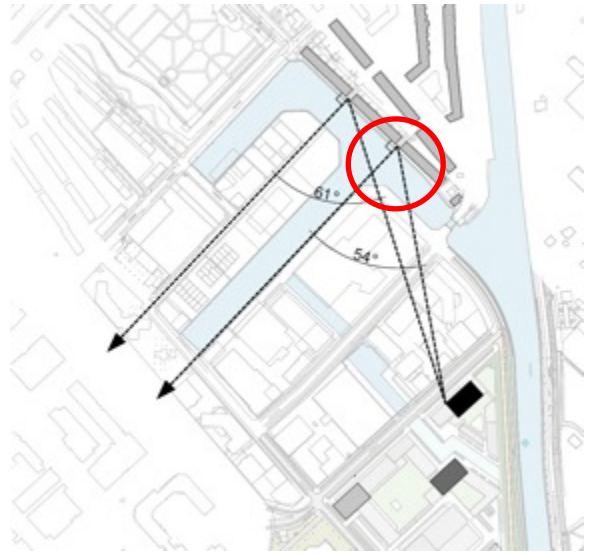
Schaduwval 120m
64% Open ruimte
32% Bouwvelden
4% Bestaande woningen

SIJTHOFF CENTER

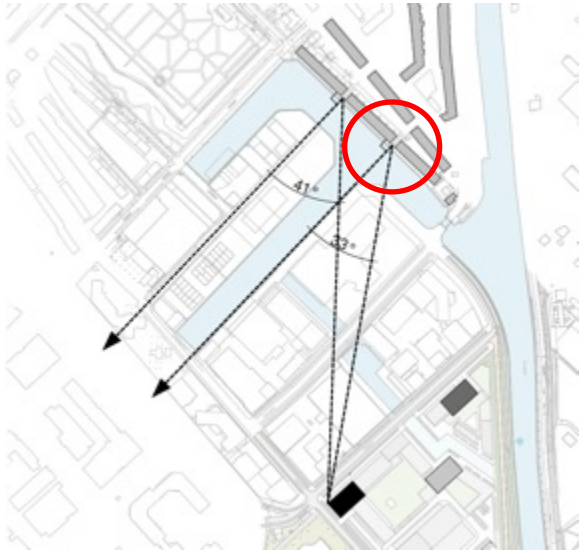
8. Zichtlijnen op hoogteaccent vanuit de Prunuskade





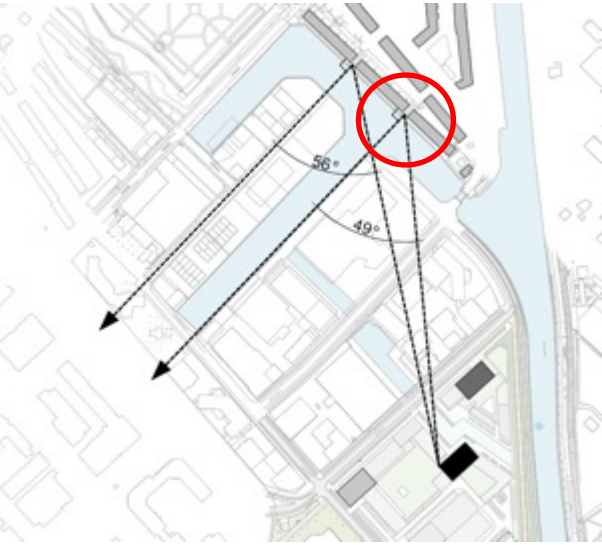


9. Zichtlijnen op hoogteaccent vanuit de Prunuskade



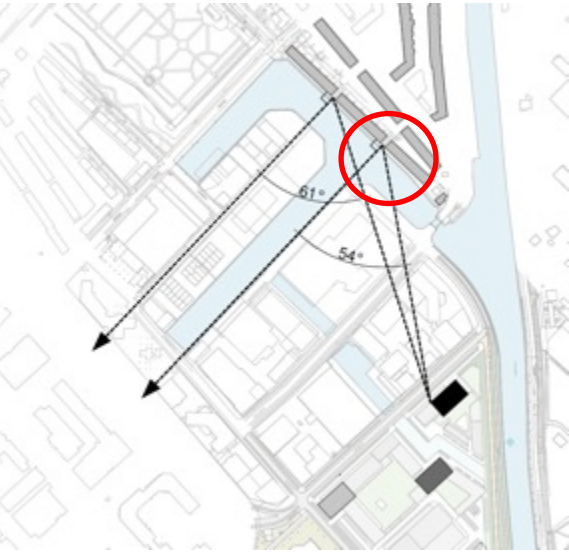
SIJTHOFF CENTER

9. Zichtlijnen op hoogteaccent vanuit de Prunuskade



SIJTHOFF CENTER

9. Zichtlijnen op hoogteaccent vanuit de Prunuskade



SIJTHOFF CENTER

9. Stedenbouwkundig perspectief hoogteaccent

1. Inpassen bestaande architectuur Sijthoff-gebouw
2. Landmark van de etalagezone Havenkwartier
3. Positie t.o.v. EPO gebouw
4. Bezonning Fase 2 Havenkwartier
5. Uit het zicht Prunuskade

SIJTHOFF CENTER

10. Beoordelingscriteria locatie hoogteaccent

1. Bezonning en schaduw bestaande woningen
2. Bezonning en schaduw toekomstig ontwikkelgebied en binnen de ontwikkeling
3. Windklimaat
4. Stedenbouwkundig Landmark Havenkwartier en de Etalagezone Plaspoelpolder
5. Positie t.o.v. 112 meter hoog EPO Gebouw
6. Presentatie en behoud bestaande Architectuur Sijthoff-gebouw in de bebouwing
7. Zicht op hoogbouw vanuit 90 ° Prunuskade

Suggesties voor beoordelingscriteria kunt u indienen via de website

SIJTHOFF CENTER

Motie Groen Havenkwartier CDA D66

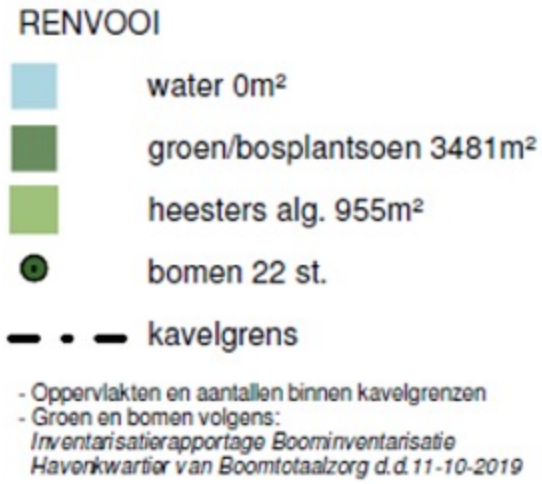
Verzoekt het college er voor zorg te dragen dat:

1. De door hoogbouw-accenten vrijkomende ruimte benut wordt voor daadwerkelijk zichtbaar en fraai aangelegde groenzones - onder het motto: liever nog een onsje meer groen dan water - met bomen en sierlijke beplanting, als een eigentijdse invulling van het oorspronkelijk karakter van Rijswijk als park- en rozenstad. Waarbij gevarieerd wordt in soort en hoogte van bomen en heesters en de uitstraling hiervan bij het door de wijk lopen duidelijk aanwezig is;
2. Onderzoek wordt gedaan naar huidige ecologische waarden in het gebied en de directe omgeving, rekening houdend met historie en het belang van bestaande groenvoorzieningen. Met dit onderzoek te zorgen dat de ontwikkelingen in het Havenkwartier aansluiten op de verbetering van de biodiversiteit en het groen in heel Rijswijk;
3. Bij het uitwerken van de visie breder te kijken dan alleen de openbare ruimte. Door in te zetten op natuurinclusief bouwen door de private partijen. Met daktuinen, groene gevels, vogelkasten in gevels en bijenhotels in de muren. Waarbij als uitgangspunt geldt dat het groen in de hele wijk aanwezig is, zodat in de wijk als geheel rekening wordt gehouden met de biodiversiteit.
4. Bij de verharding in het gebied zoveel mogelijk gebruik te maken van waterdoorlatende verharding op opritten en parkeerplaatsen, zowel in publieke als private zones.

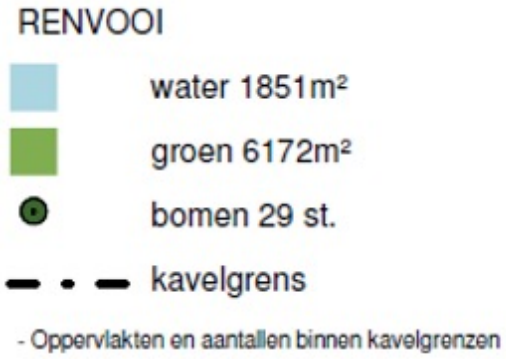
SIJTHOFF CENTER

10. Groenplan Plangebied Sijthoff-locatie in cijfers

Huidige situatie

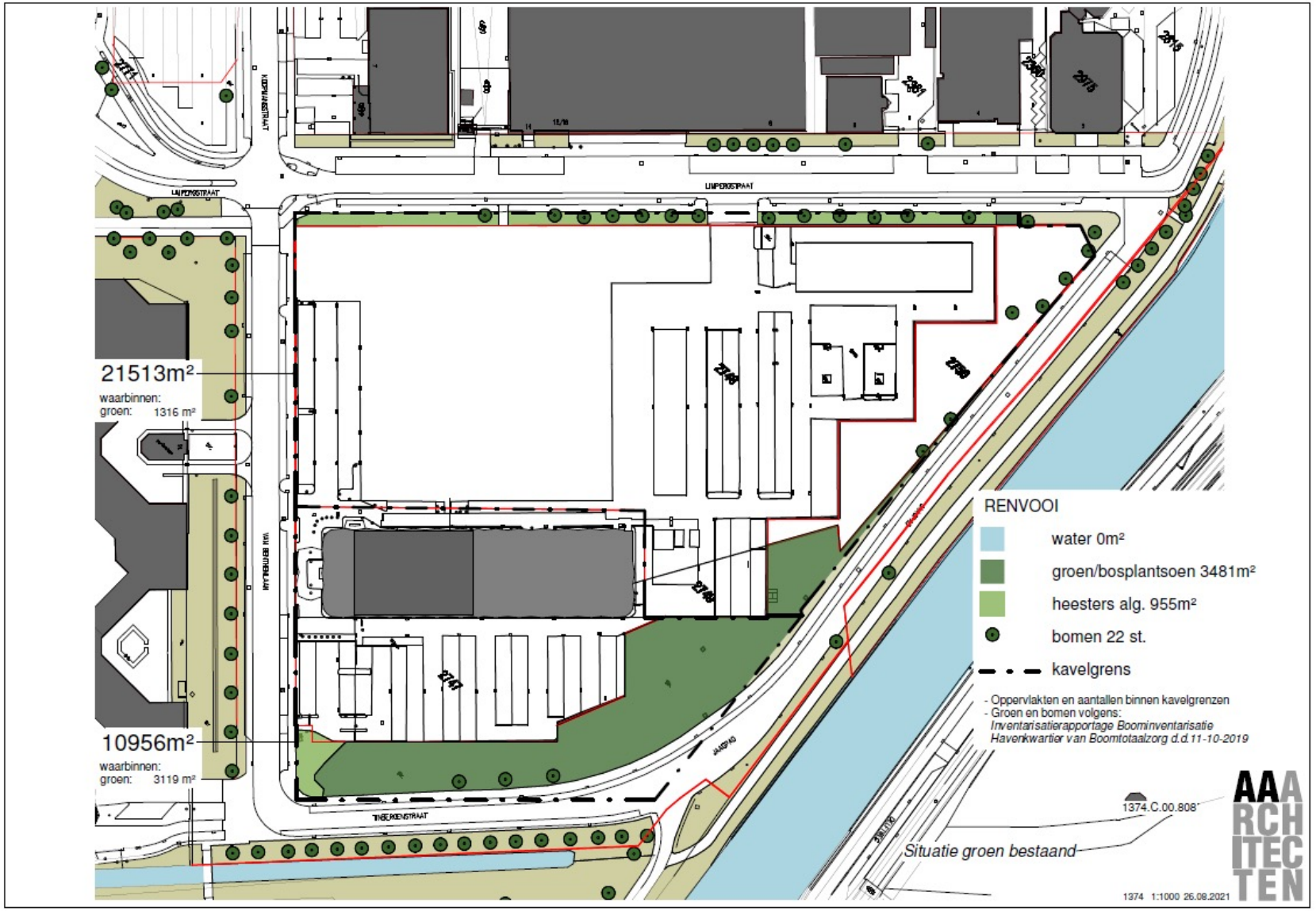


Nieuwe situatie



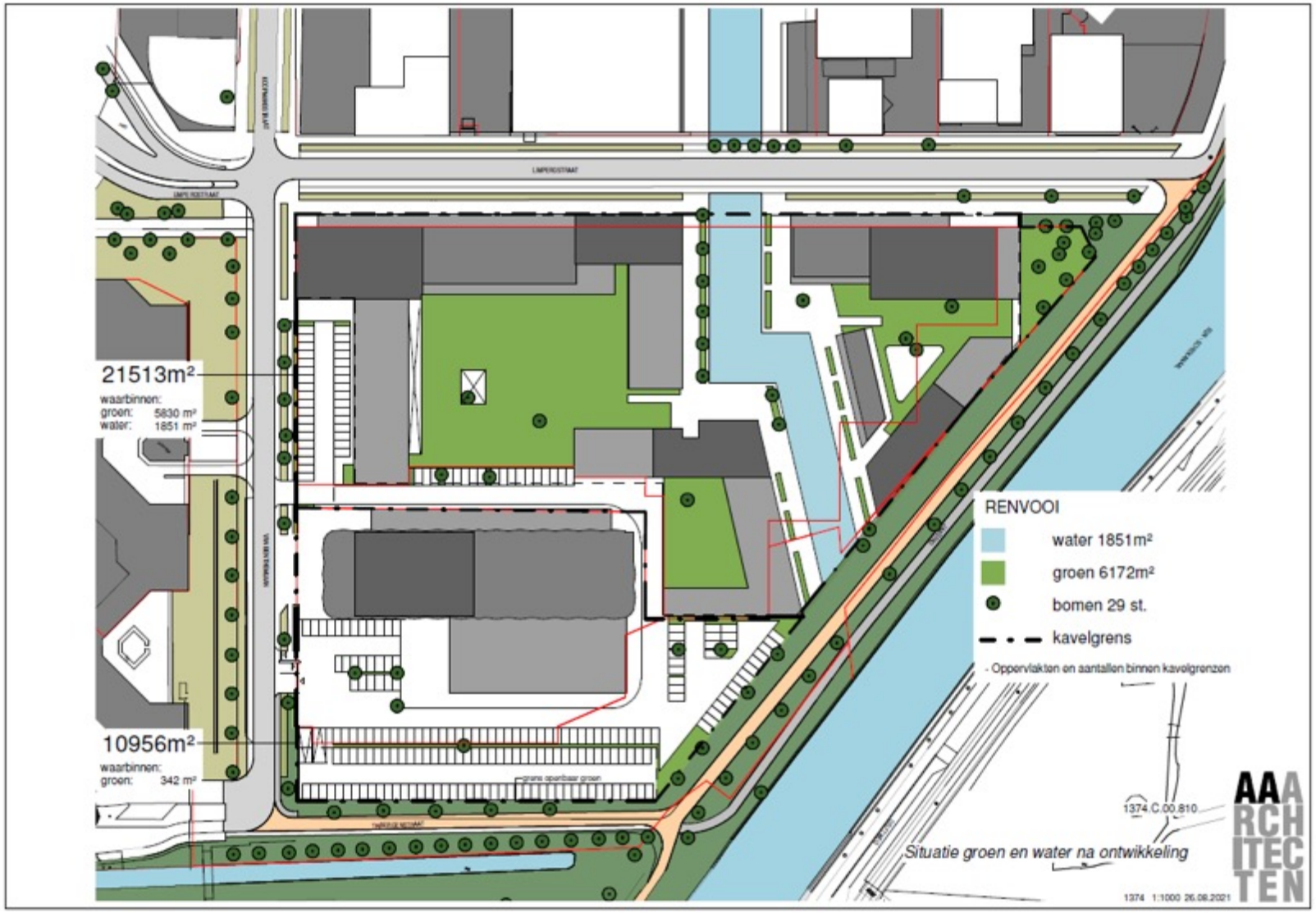
SIJTHOFF CENTER

10. Groenplan en impressies



SIJTHOFF CENTER

10. Groenplan en impressies



SIJTHOFF
CENTER

SIJTHOFF
CENTER

11. Vragen

Hartelijk dank voor uw aandacht.
Zijn er nog vragen?

SIJTHOFF CENTER