



Sijthoffpark

Rijswijk

23 januari 2023

Michiel Juttman Projectmanager
Wijnand Bouw Landschapsarchitect
Gert-Jan Kruijning Architect



Motie Groen Havenkwartier

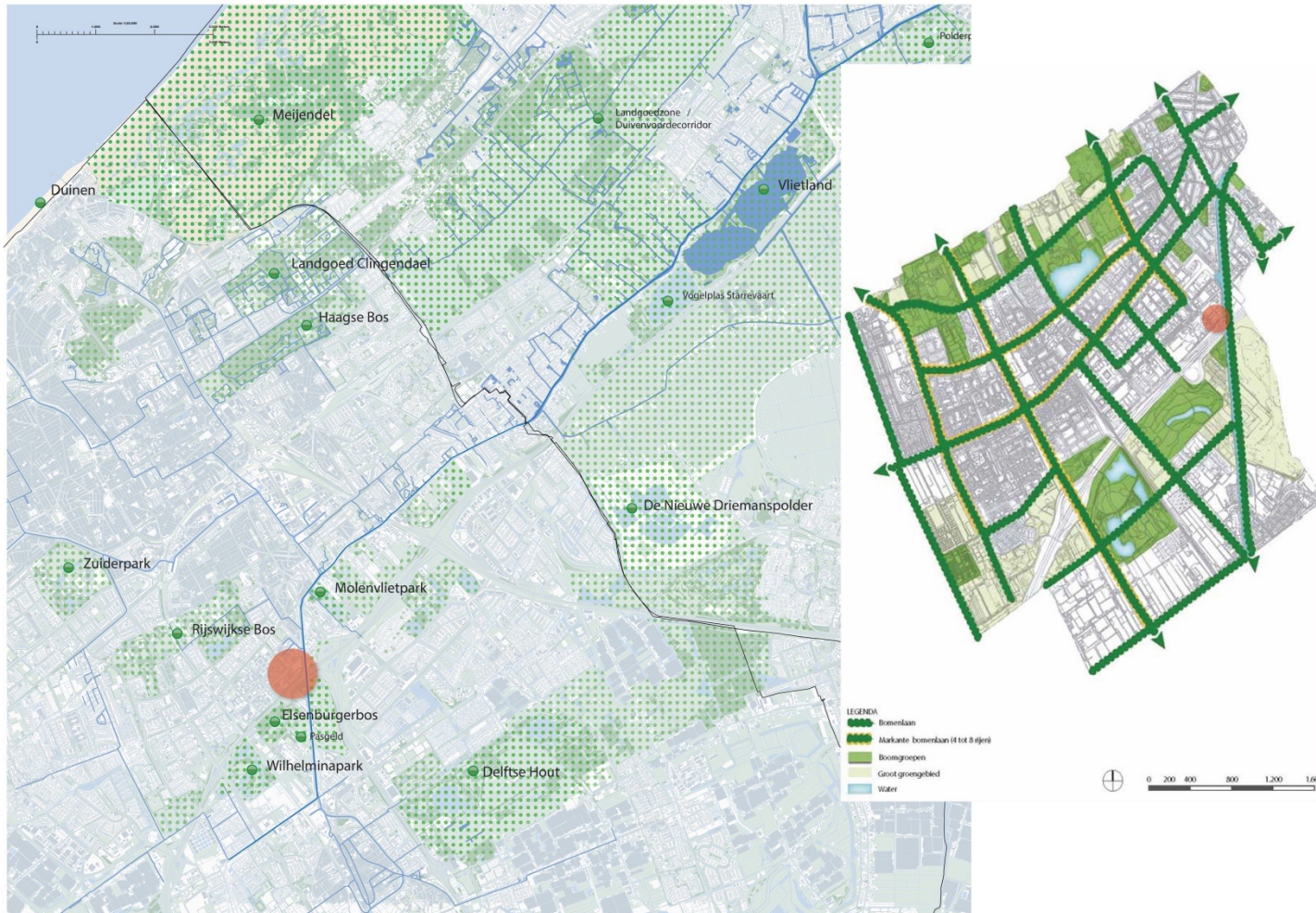
- Verzoekt het college er voor zorg te dragen dat:
 1. De door hoogbouw-accenten vrijkomende ruimte benut wordt voor daadwerkelijk zichtbaar en fraai aangelegde groenzones - onder het motto: liever nog een onsje meer groen dan water - met bomen en sierlijke beplanting, als een eigentijdse invulling van 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 bijenhôtels 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.

6 doelstellingen voor Sijthoff

1. Natuurinclusieve leefomgeving;
2. Sterk vergroenen;
3. Water vasthouden;
4. Vergroten openbaarheid;
5. De Vliet als voorkant;
6. Zorgvuldige overgangen privé – openbaar.



1 natuurinclusieve leefomgeving



1 natuurinclusieve leefomgeving



Hoofdassen



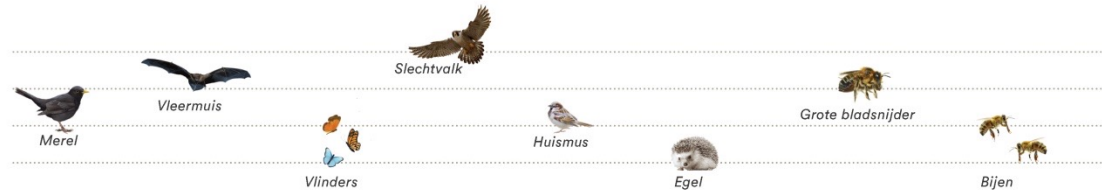
Toegankelijkheid



Groen en blauw



1 natuurinclusieve leefomgeving



1 natuur inclusieve leefomgeving



Trekken aan: bijen, vlinders

Nectarwaarde ●●●●●●
Stuifmeelwaarde ●●●●●●

Acer capillipes

Trekken aan: bijen, vlinders

Nectarwaarde ●●●●○
Stuifmeelwaarde ●○○○○

Euonymus europaeus

Trekken aan: bijen, vlinders

Nectarwaarde ●○○○○○
Stuifmeelwaarde ●○○○○○

Achillea millefolium

Trekken aan: vogels, kleine zoogdieren

Nectarwaarde ●●●●●●
Stuifmeelwaarde ●●●●●●

Gras met kruiden

Trekken aan: bijen, vlinders, vogels, mensen

Nectarwaarde ●○○○○○
Stuifmeelwaarde ●○○○○○

Amelanchier

Trekken aan: bijen, vlinders

Nectarwaarde ●○○○○○
Stuifmeelwaarde ●○○○○○

Crataegus monogyna

Trekken aan: insecten, bijen, vlinders

Nectarwaarde ●●●●●●
Stuifmeelwaarde ●●●●●●

Lythrum salicaria

Trekken aan: insecten

Nectarwaarde ○○○○○○
Stuifmeelwaarde ●●●●●●

Filipendula ulmaria (L.) Maxim

Trekken aan: bijen, vlinders

Nectarwaarde ●○○○○○
Stuifmeelwaarde ●●○○○○

Betula pendula

Trekken aan: vogels, kleine zoogdieren

Nectarwaarde ●●●○○○
Stuifmeelwaarde ●●●○○○

Fagus sylvatica

Trekken aan: insecten, bijen, vlinders

Nectarwaarde ●●●●●●
Stuifmeelwaarde ○○○○○○

Sedum telephium

Trekken aan: insecten

Nectarwaarde ○○○○○○
Stuifmeelwaarde ○○○○○○

Luronium natans

Trekken aan: bijen, vlinders

Nectarwaarde ●●●●●●
Stuifmeelwaarde ●●●●●●

Tilia platyphyllos

Trekken aan: bijen, vlinders, vogels

Nectarwaarde ●○○○○○
Stuifmeelwaarde ●○○○○○

Viburnum opulus

Trekken aan: insecten, bijen, vlinders

Nectarwaarde ○○○○○○
Stuifmeelwaarde ●○○○○○

Hypochaeris radicata

Trekken aan: insecten

Nectarwaarde ○○○○○○
Stuifmeelwaarde ○○○○○○

Potamogeton natans

Trekken aan: bijen, vlinders, vogels, kleine zoogdieren

Nectarwaarde ●●●●●●
Stuifmeelwaarde ●●●●●●

Prunus avium 'Udense Spaanse'

Trekken aan: insecten, bijen, vlinders

Nectarwaarde ○○○○○○
Stuifmeelwaarde ●●●○○○

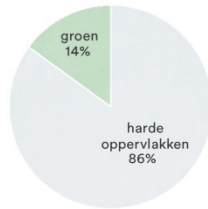
Clematis vitalba

Trekken aan: insecten, bijen, vlinders

Nectarwaarde ●●●○○○
Stuifmeelwaarde ○○○○○○

Parthenocissus tricuspidata

2 sterk vergroenen

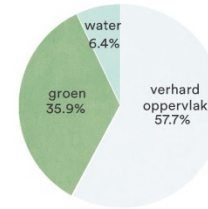
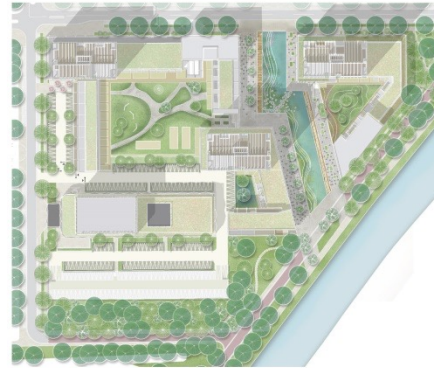


Huidige situatie

Totale oppervlakte ontwikkellocatie (inclusief aankoop gemeentelijke gronden): 28.762 m²

Verhard oppervlak: ongeveer 25.000 m² (86%)

Groen: ongeveer 3.645 m² (14%)

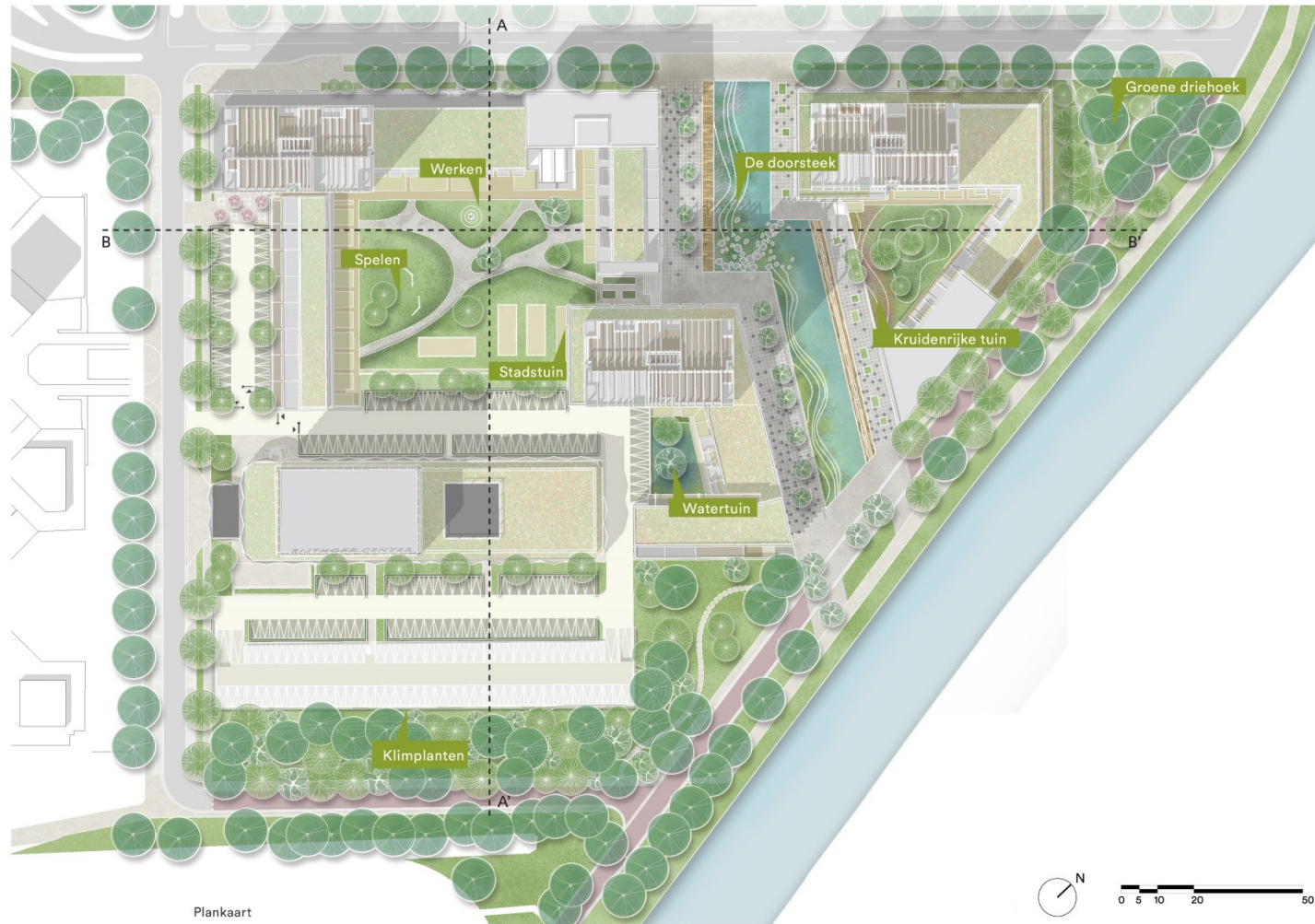


Voorgesteld ontwerp

TOTALE OPPERVAKTES OPENBARE RUIMTEN EN GROEN OP EIGEN PERCEEL	
water	1.848 m ²
groen	1.060 m ²
openbare ruimte	2.024 m ²
Totaal (semi) openbaar	5.832 m²
groen	4.503 m ²
groen (semi) openbaar	1.060 m ²
Totaal groen	5.653 m²



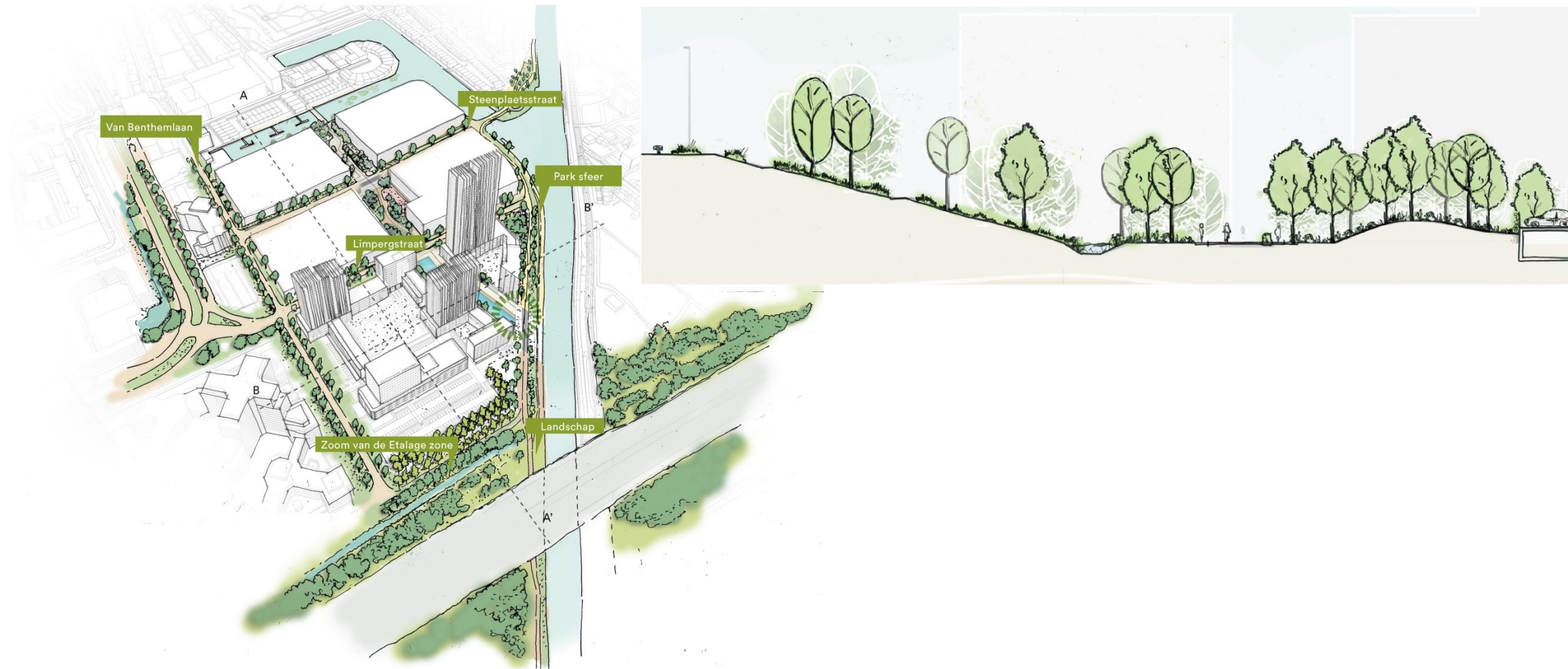
2 sterk vergroenen



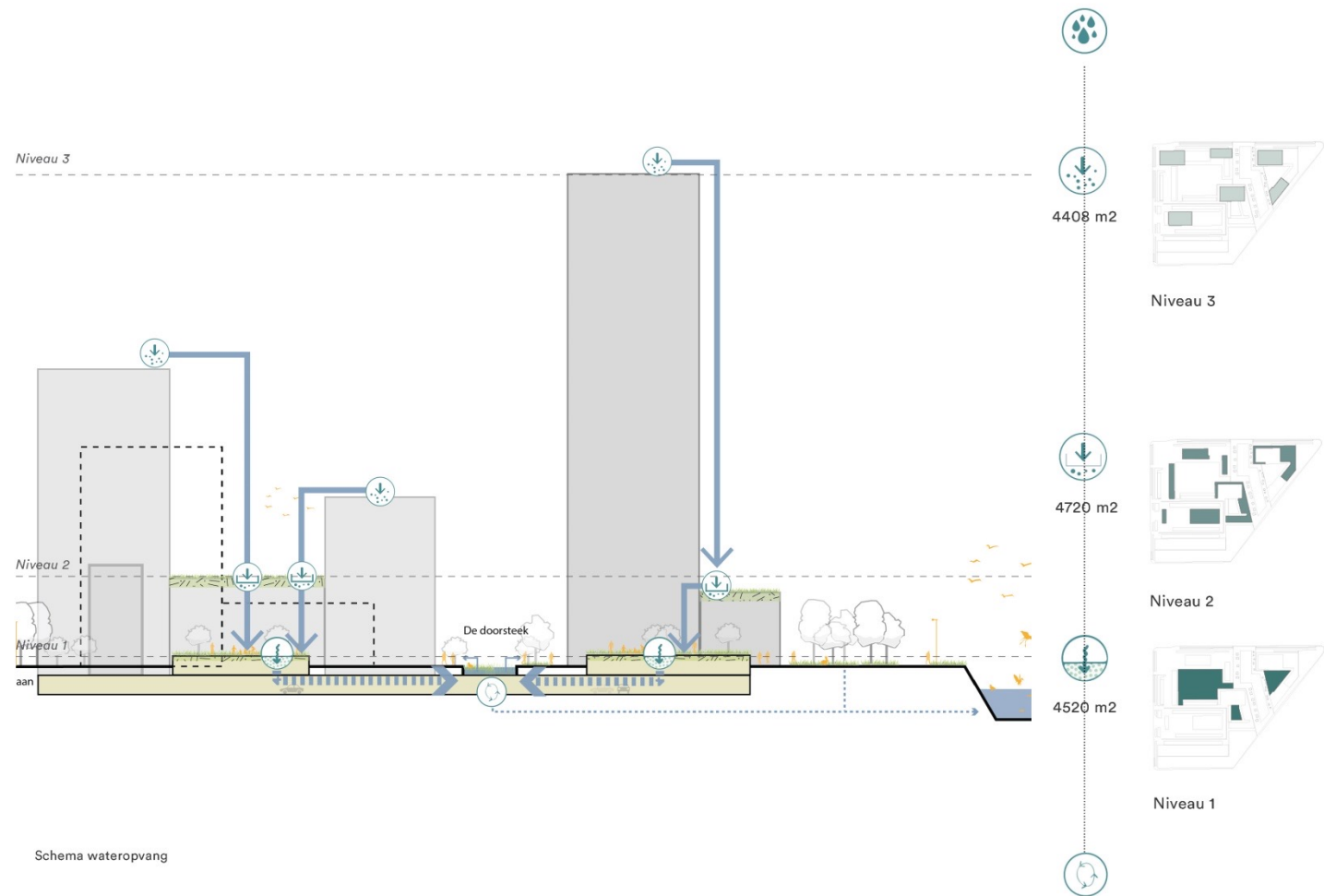
2 sterk vergroenen



2 sterk vergroenen



3 Water vasthouden



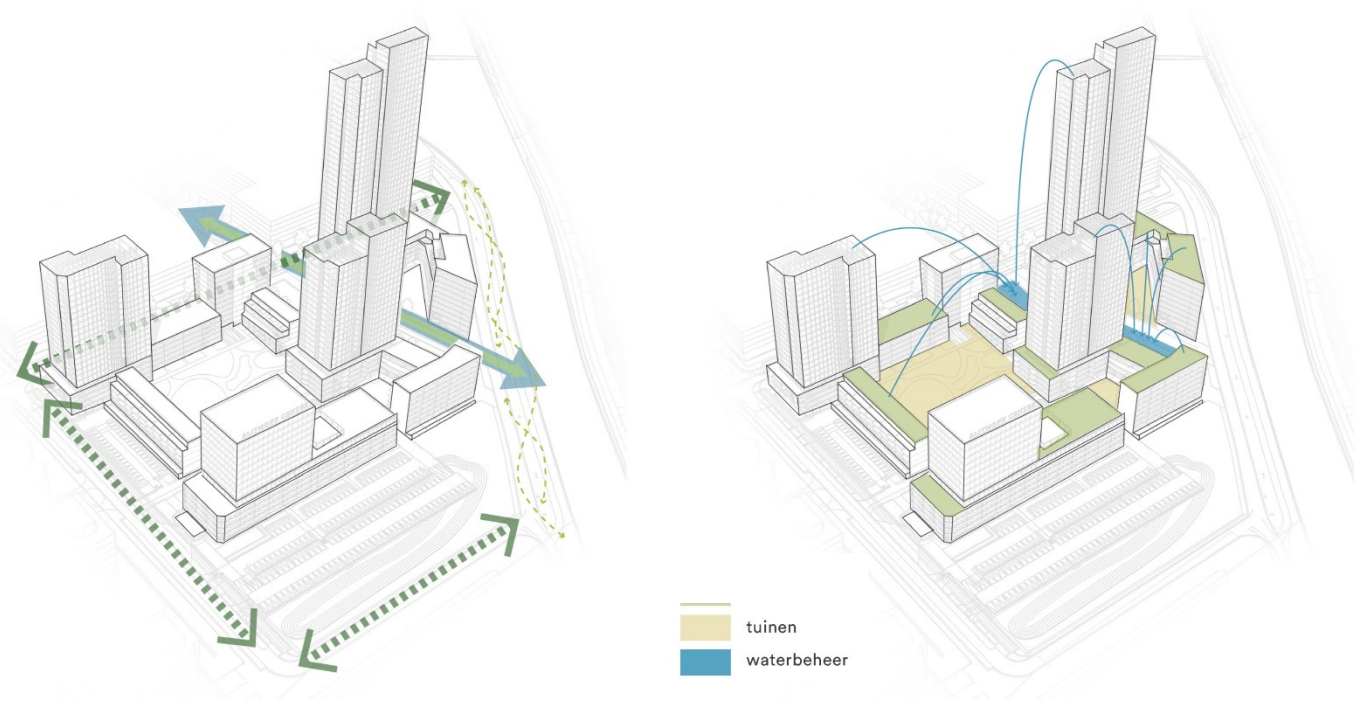
3 Water vasthouden



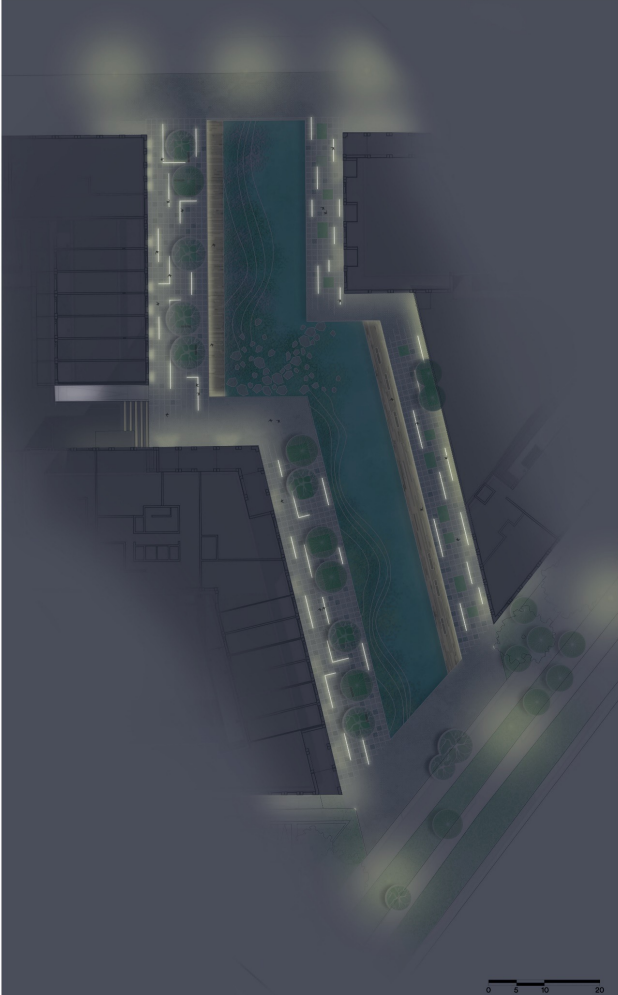
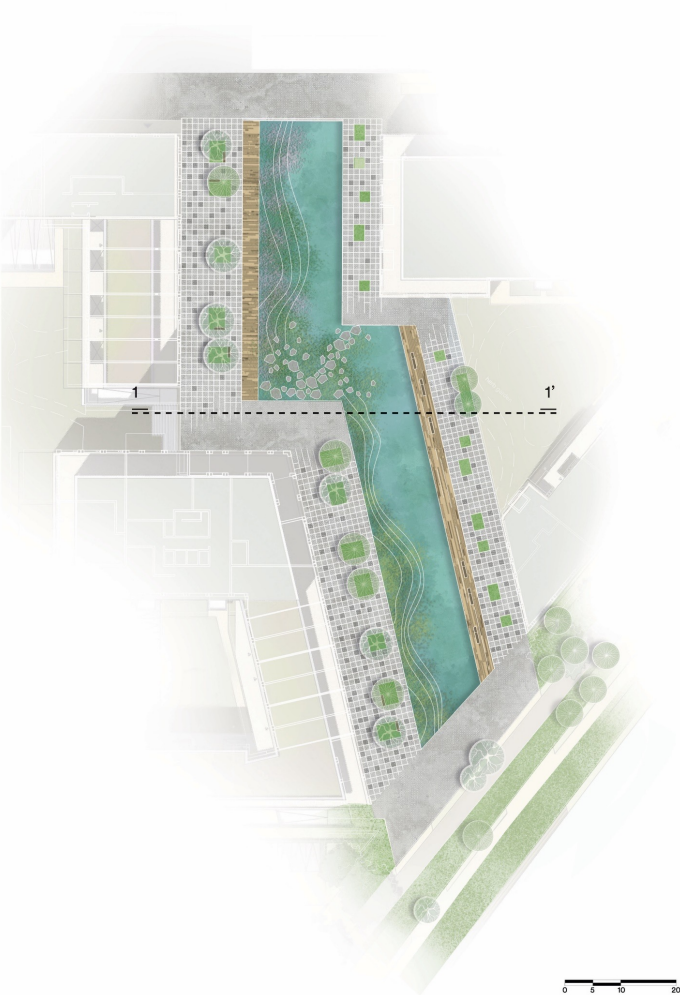
3 Water vasthouden



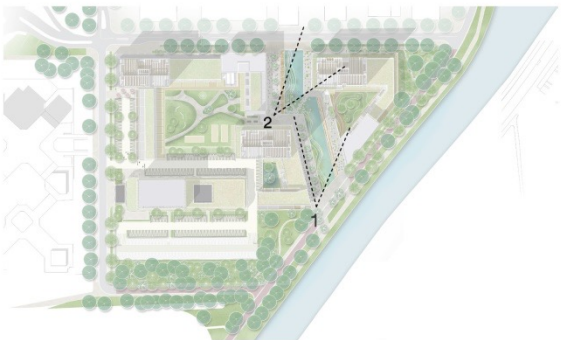
4 Vergroten openbaarheid



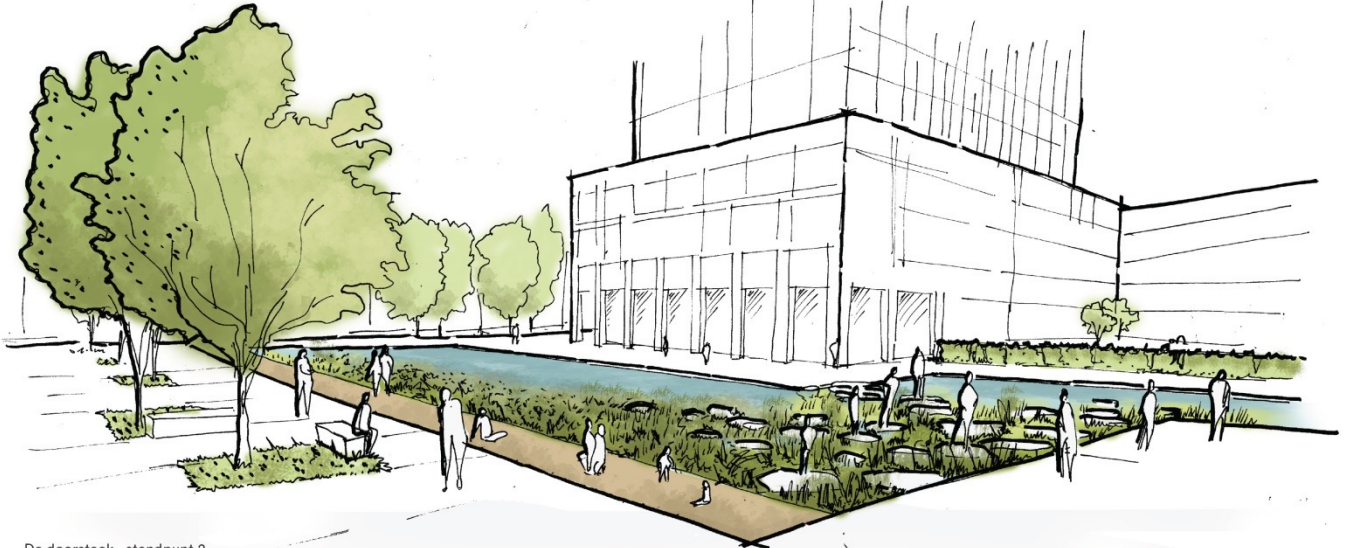
4 Vergroten openbaarheid



4 Vergroten openbaarheid



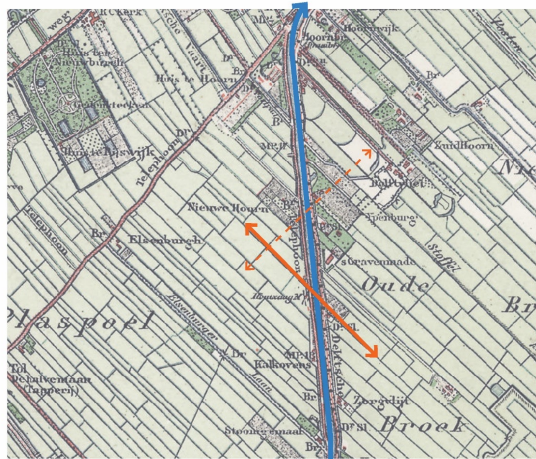
De doorsteek - standpunt 1



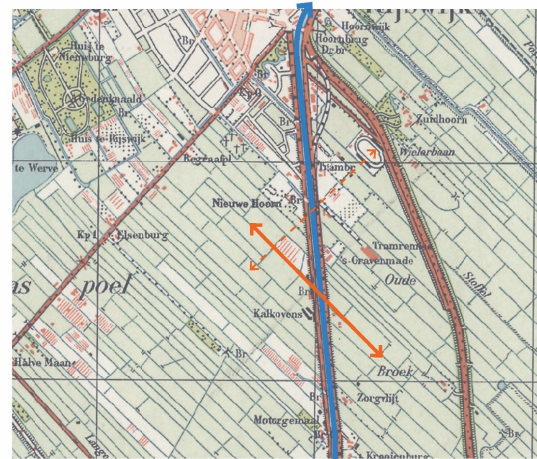
De doorsteek - standpunt 2



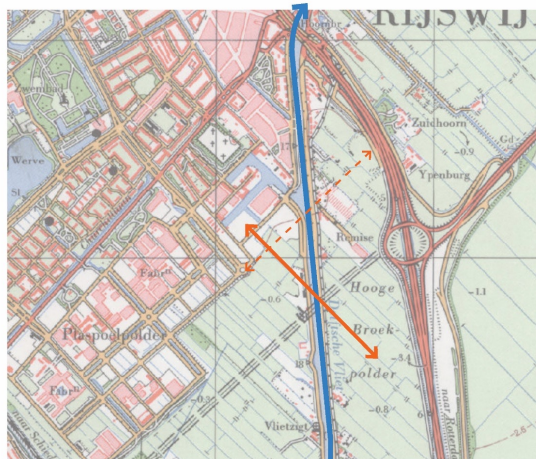
5 Vliet als voorzijde



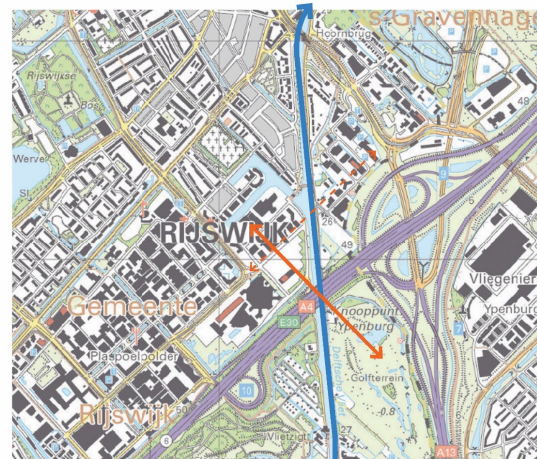
1900



1934

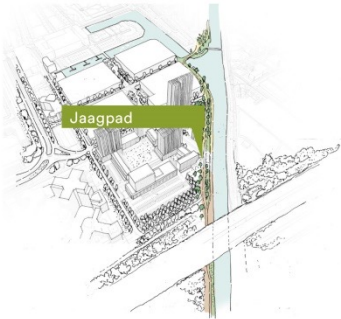


1970

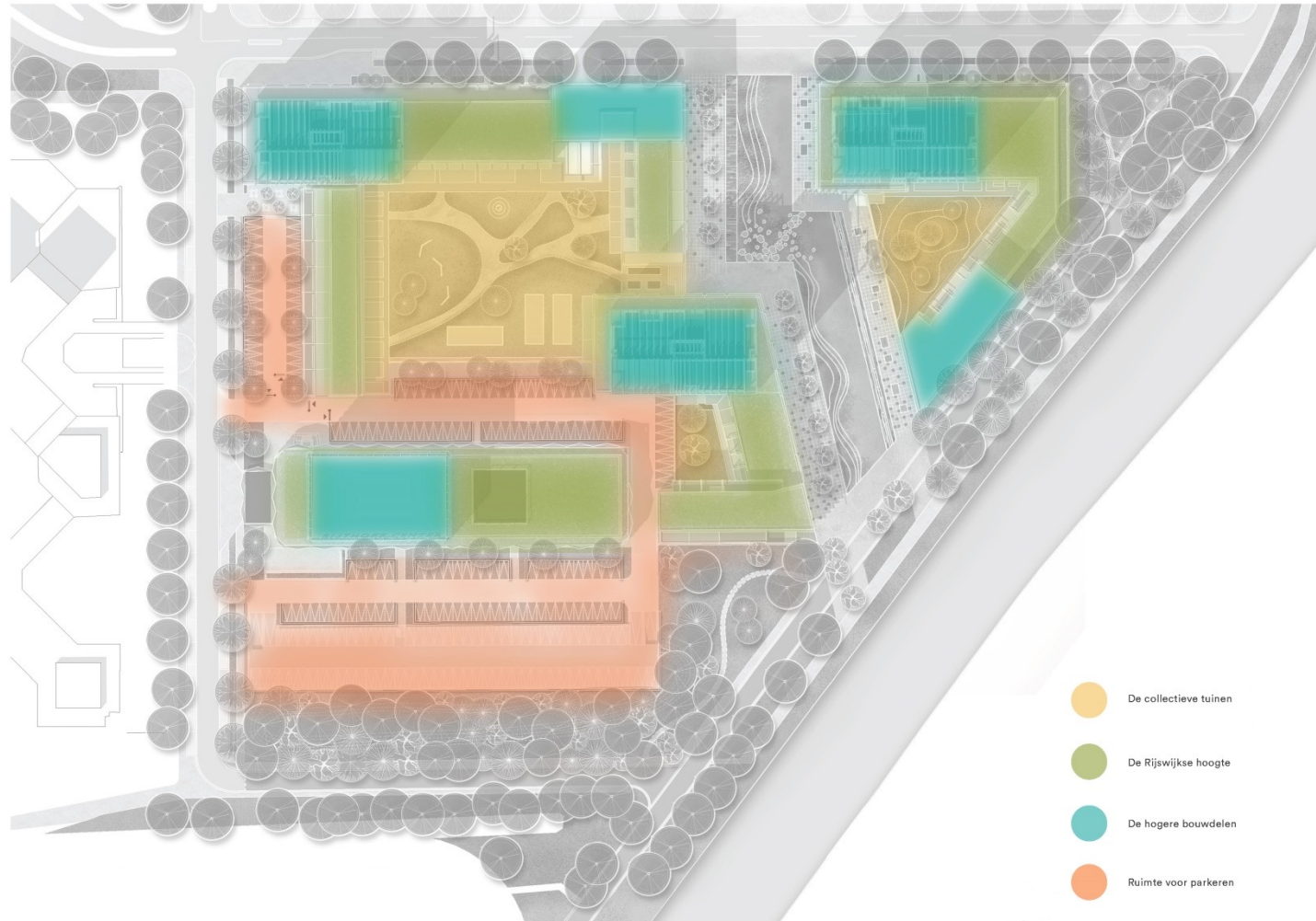


1921

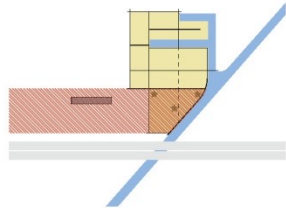
5 Vliet als voorzijde



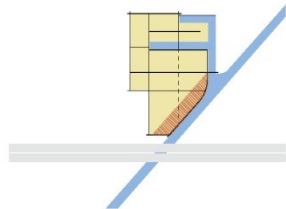
6 Zorgvuldige overgangen



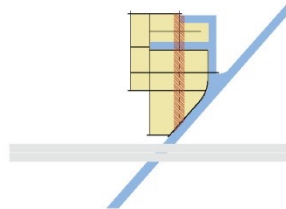
6 Zorgvuldige overgangen



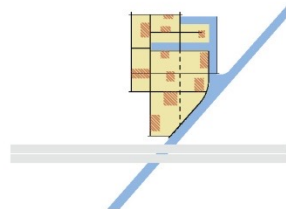
Etalagezone



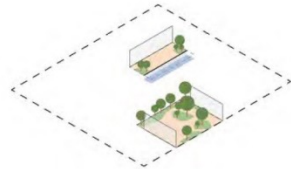
Vlietzone



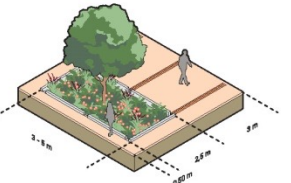
De doorsteek



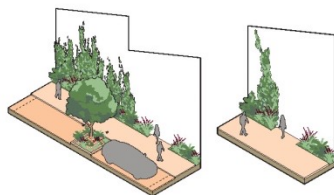
Pocketparks



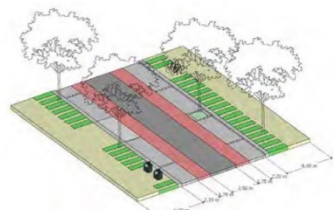
Pocket tuinen



Regentuin



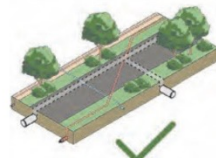
Een straat met biodiversiteit



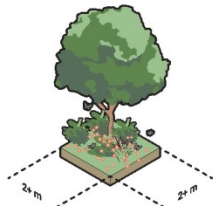
Ontwerpprincipes van de openbare ruimte



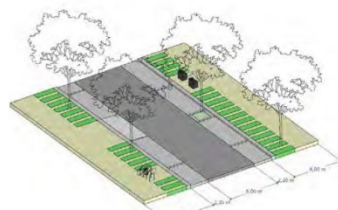
Bomen geven verkoeling door schaduw



Principes boomaanplant



Principes boomaanplant



Ontwerpprincipes van de openbare ruimte



Mendès, LAND'ACT / SCHEMA, Frankrijk



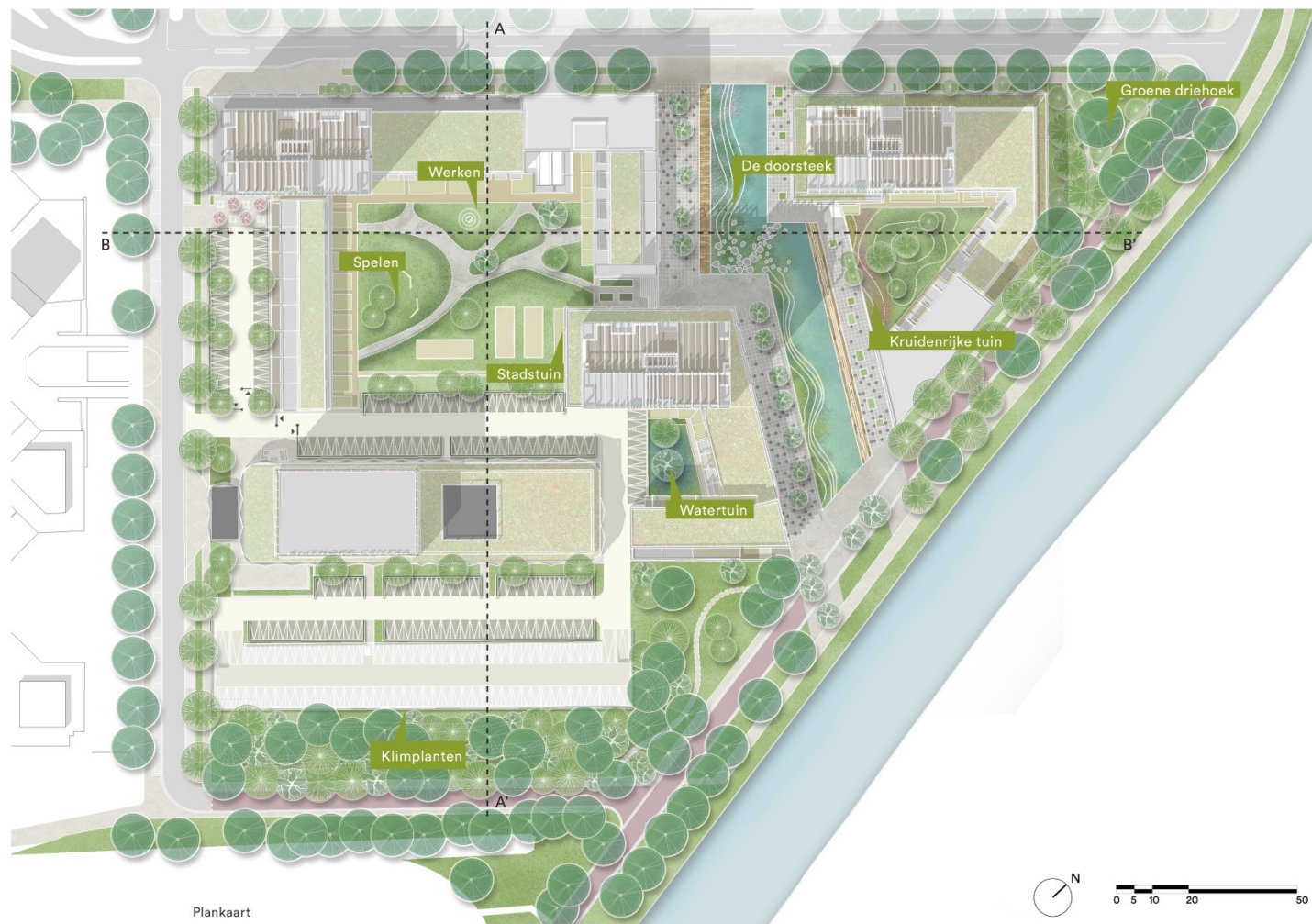
Groen straatprofiel, foto door Strada



Jaktgatan and Lovingsgatan, AJ Landskap, Sweden



plankaart



Motie: Verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen

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 één 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**.

Motie: Verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen

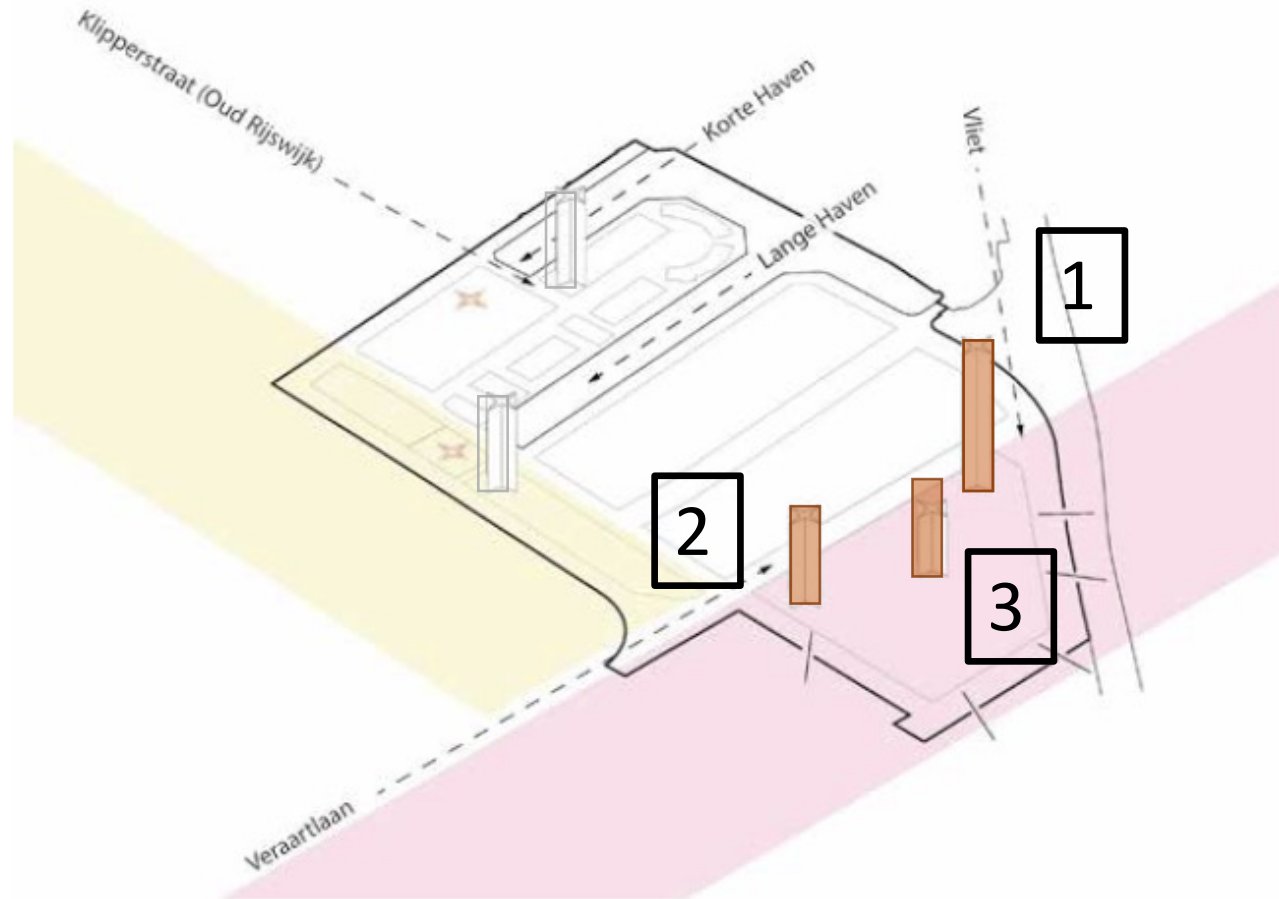
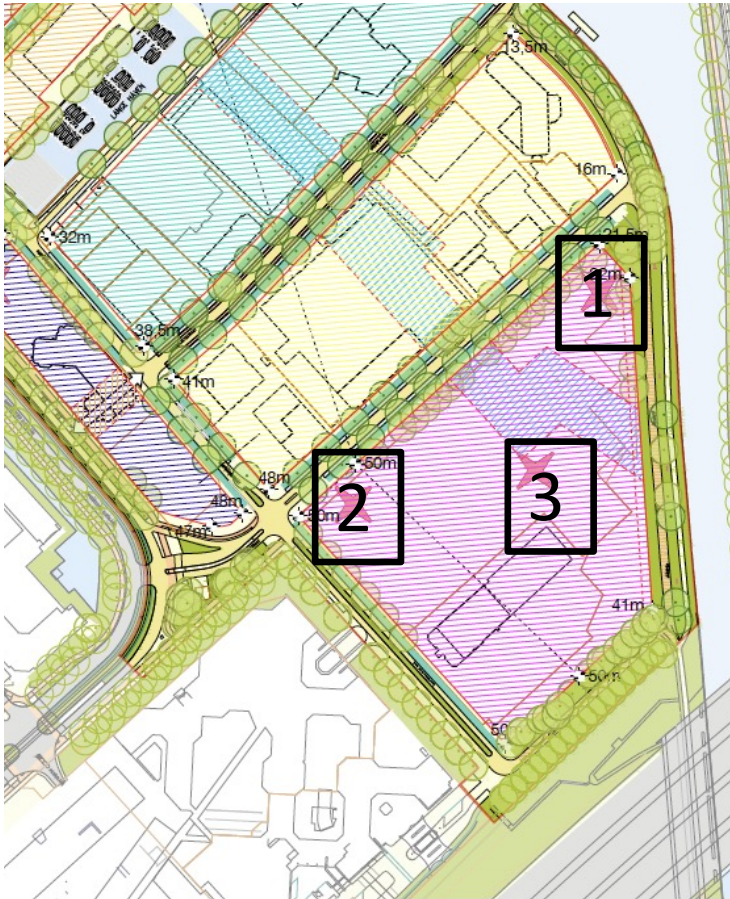
Deel 1: Onderzoek of de hoge toren in de hoek aan het Jaagpad kan worden omgewisseld met één van de lagere torens op deze locatie.

Vastgestelde Beoordelingscriteria:

1. **Bezinning / schaduw** woningen omgeving en fase 2
2. **Windklimaat** 5 zones rond en binnen ontwikkeling
3. Stedenbouwkundig Landmark
4. Positie t.o.v. EPO gebouw
5. Positie t.o.v. bestaande Sijthoff icoon
6. Bezinning en schaduw binnen ontwikkeling Sijthoffpark
7. Zicht op hoogbouw vanuit Prunuskade
8. Geluidsbuffer tussen A4 en het Havenkwartier

Beoordelingscriteria positie hoge toren – 3 posities:

1. Aan Vliet
2. Nabij EPO – hoek Limpergstraat – Van Benthemlaan
3. Midden in plangebied



Bezinning / Schaduw omgeving en woningen in fase 2

Strenge (zware) TNO-norm zoals opgenomen is in het Ontwikkelkader. Eis: minimaal 3 zonuren op de gevel tussen 21 januari en 21 november (gedurende 10 maanden).

Conclusie 1: huidig ontwerp voldoet ruimschoots aan de strenge (zware) TNO norm.

Conclusie 2: positie 1 geeft de minste schaduwslag op de bebouwing in het gebied

Windhinder – gemodelleerd en beoordeeld op 5 zones rond en binnen ontwikkeling

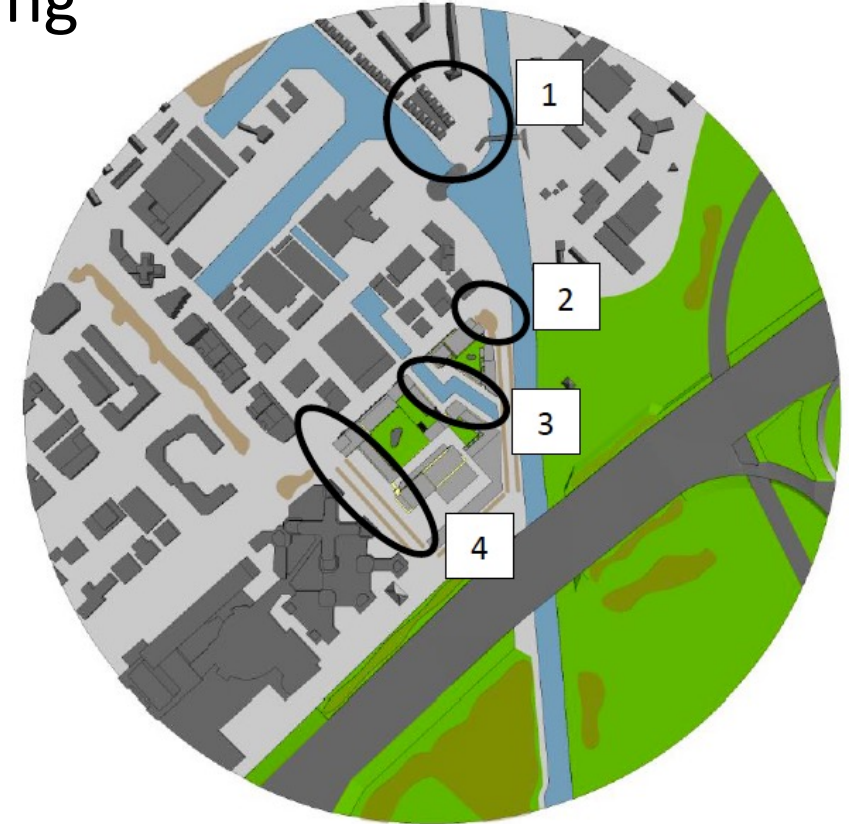
Het lokale windklimaat is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de methode omschreven in de NEN8100.

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.

Windhinder 5 zones rond en binnen ontwikkeling

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

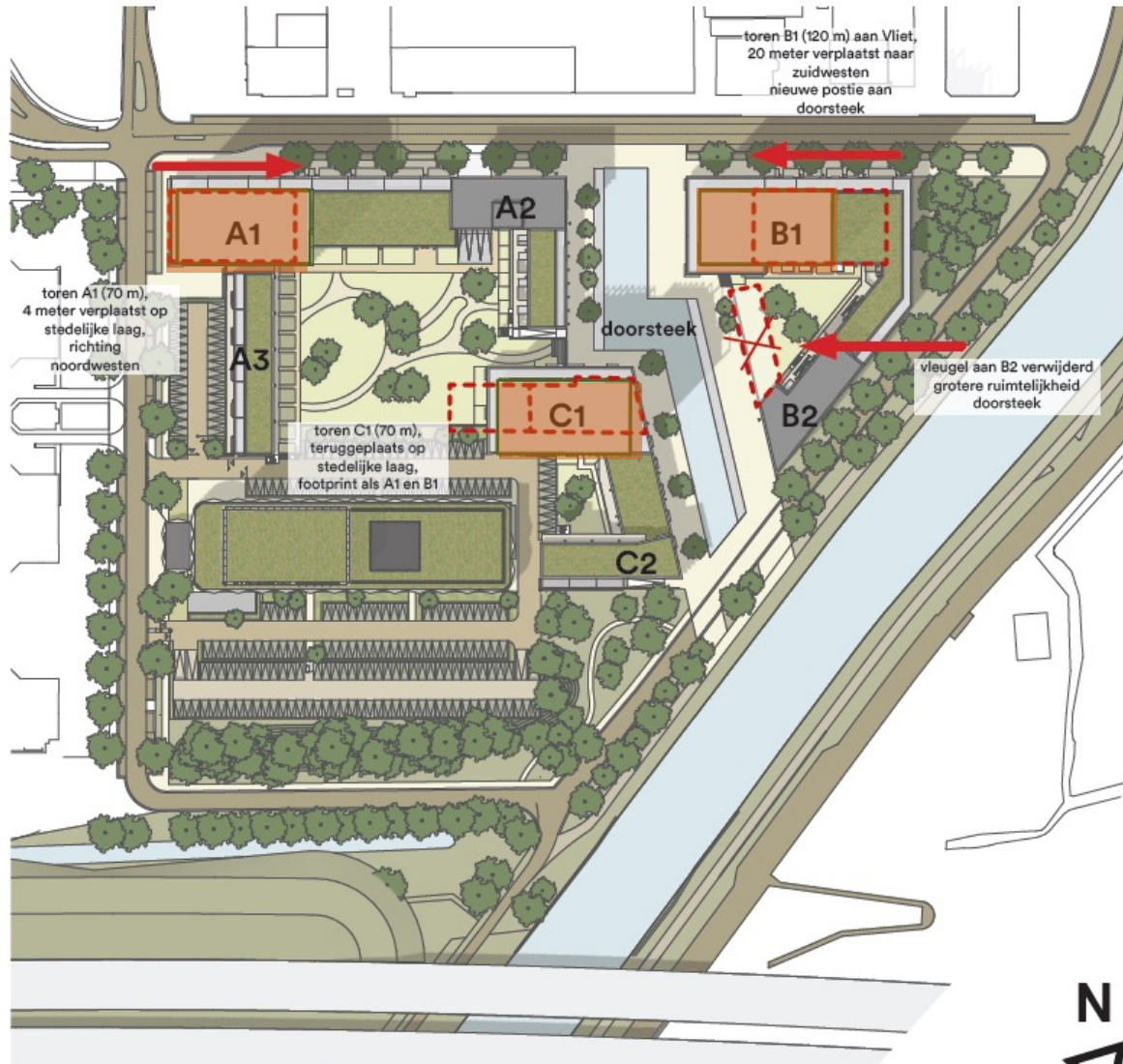
1. Kop Prunuskade
2. Limpergstraat – Jaagpad aan Vliet
3. Doorsteek Sijthoff complex
4. Van Benthemlaan
5. De binnenplaatsen en balkons van het complex



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.

Aanpassing positie torens na participatie 8 december 2021



positie torens 2019

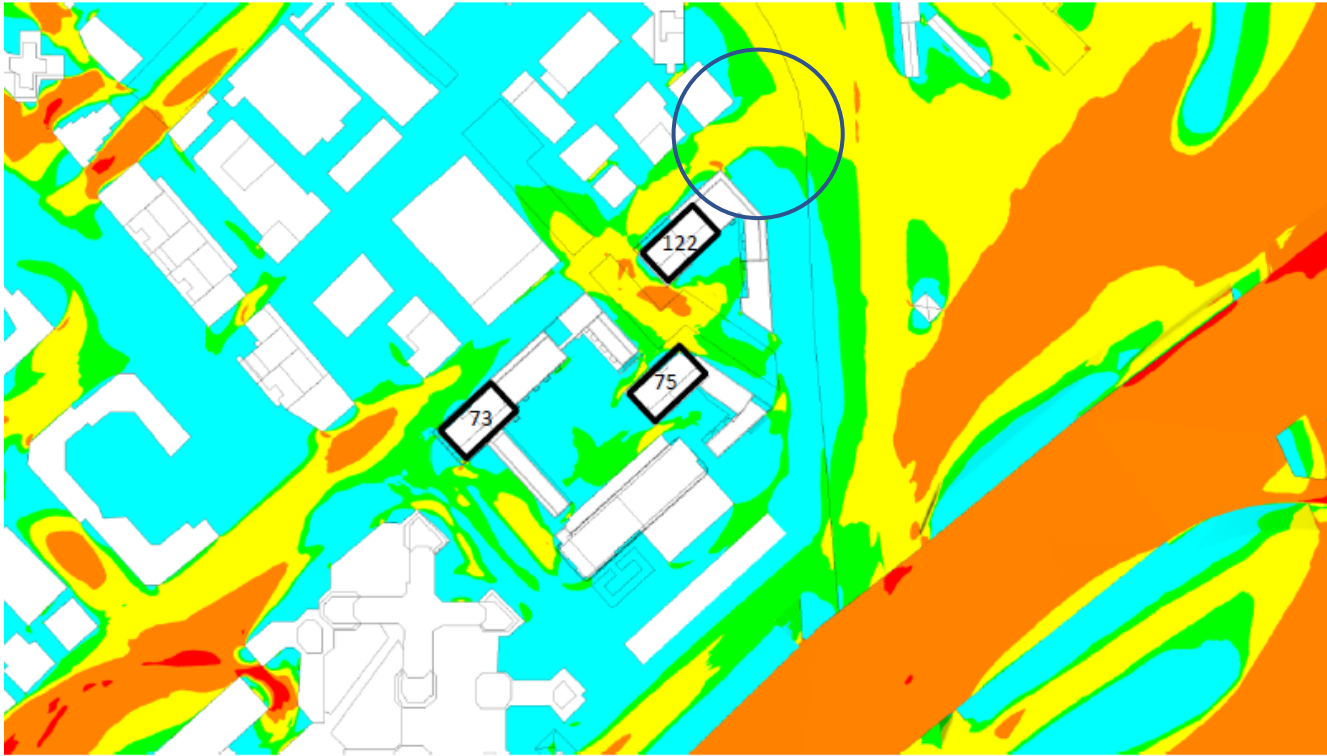


nieuwe positie torens 2022



Herpositionering torens

Aanpassing positie torens – verdere verbetering windklimaat aan Vliet



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

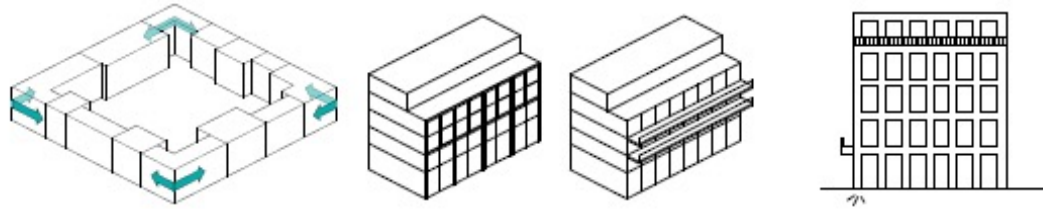
Beoordelingscriteria / Positie Toren	Positie 1 Hoek Limpergstraat / Jaagpad	Positie 2 midden in ontwikkeling langs het water	Positie 3 Hoek Limpergstraat / Van
1 Bezinning / Schaduw woningen omgeving en fase 2	3	2	1
2 Windhinder 5 zones rond en binnen ontwikkeling	3	1	2
3 Stedenbouwkundig Landmark	3	2	1
4 Positie tov EPO Gebouw	3	2	1
5 Presentatie bestaande architectuur Sijthoff gebouw	3	1	2
6 Bezinning / Schaduw binnen ontwikkeling	3	1	2
7 Zicht op hoogbouw v.u. Prunuskade	3	2	1
8 Geluidsbuffer tussen A4 en het Havenkwartier	3	2	1
Totale punten score positie	24	13	11

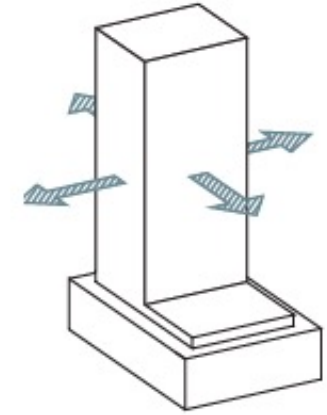
Beste positie volgens beoordelingcriterium	
Voldoet aan normering	
Voldoet niet aan normering of beoordelingscriterium	

Motie: Verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen

Deel 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;





6.2 REGELS ETALAGEZONE BKP

- hogere accenten van Sijthoff zichtbaarheid van Rijswijk aan de A4.
- EPO als de liggende glazen reus > hoogte-accenten de verticale representanten van Rijswijk als groene woonstad.
- EPO abstract met onbegrensheid op de koppen > hoogteaccenten van Sijthoff onbegrensheid in verticale zin, onschalbaar.
- de ranke gebouwen lossen op in de hoogte
- Sprankelende, slanke en alzijdige torens met allure
- Van veraf hoogteaccenten omzoomd door een groene context
- Dichterbij vormen de torens een ensemble van volumes waaruit de Sijthoff ontwikkeling is opgebouwd, waarin ook het bestaande karaktervolle Sijthoff gebouw is opgenomen;

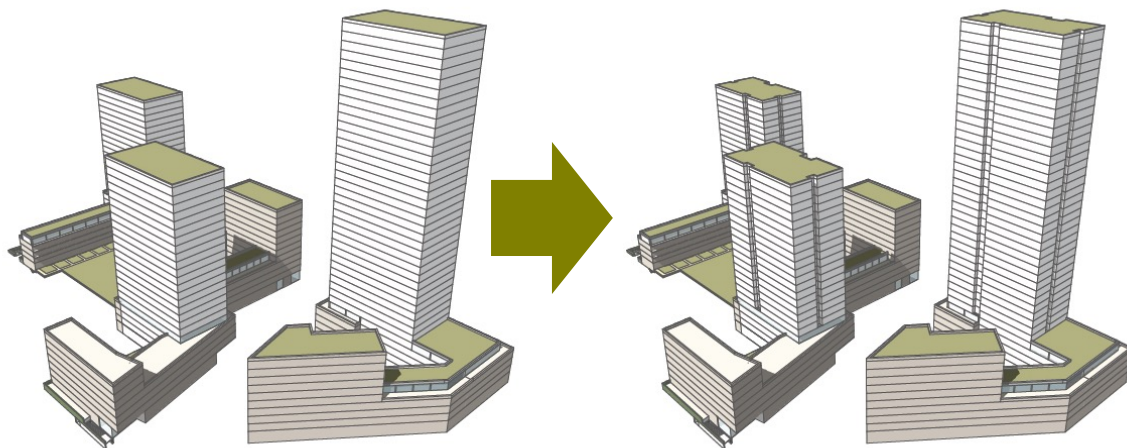
RANDVOORWAARDEN

- Dynamische compositie, samenhangend met Sijthoff gebouw
- Hoogteaccent met groen omzoomd

UITGANGSPUNTEN

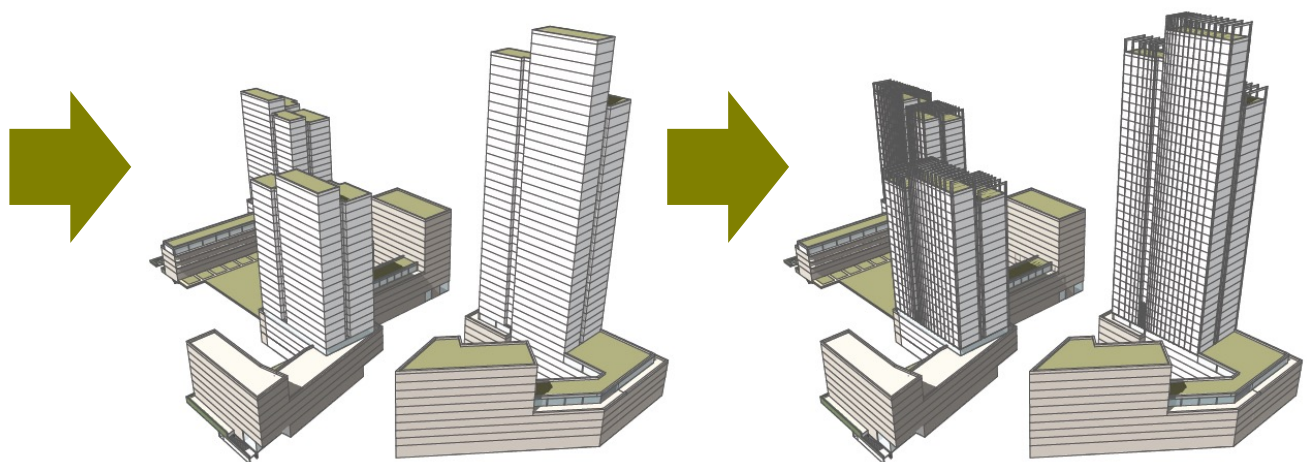
- Gezicht naar de buitenwereld
- Krachtig architectonisch ontwerp
- Verticaliteit in ontwerp toren

Referenties bekronde, ranke, verticale torens, gezicht Havenkwartier op afstand



massa opbouw torens op stedelijke laag

rankere torens door opdelen footprint in 4 kwadranten



hoogte verschillen in top, versterken verticaliteit torens

toevoeging lamellen maken de torens onschalbaar/ onbegrensd



EDP Headquarters, Manuel Aires Mateus





Noordwest gevel, haven zijde

|



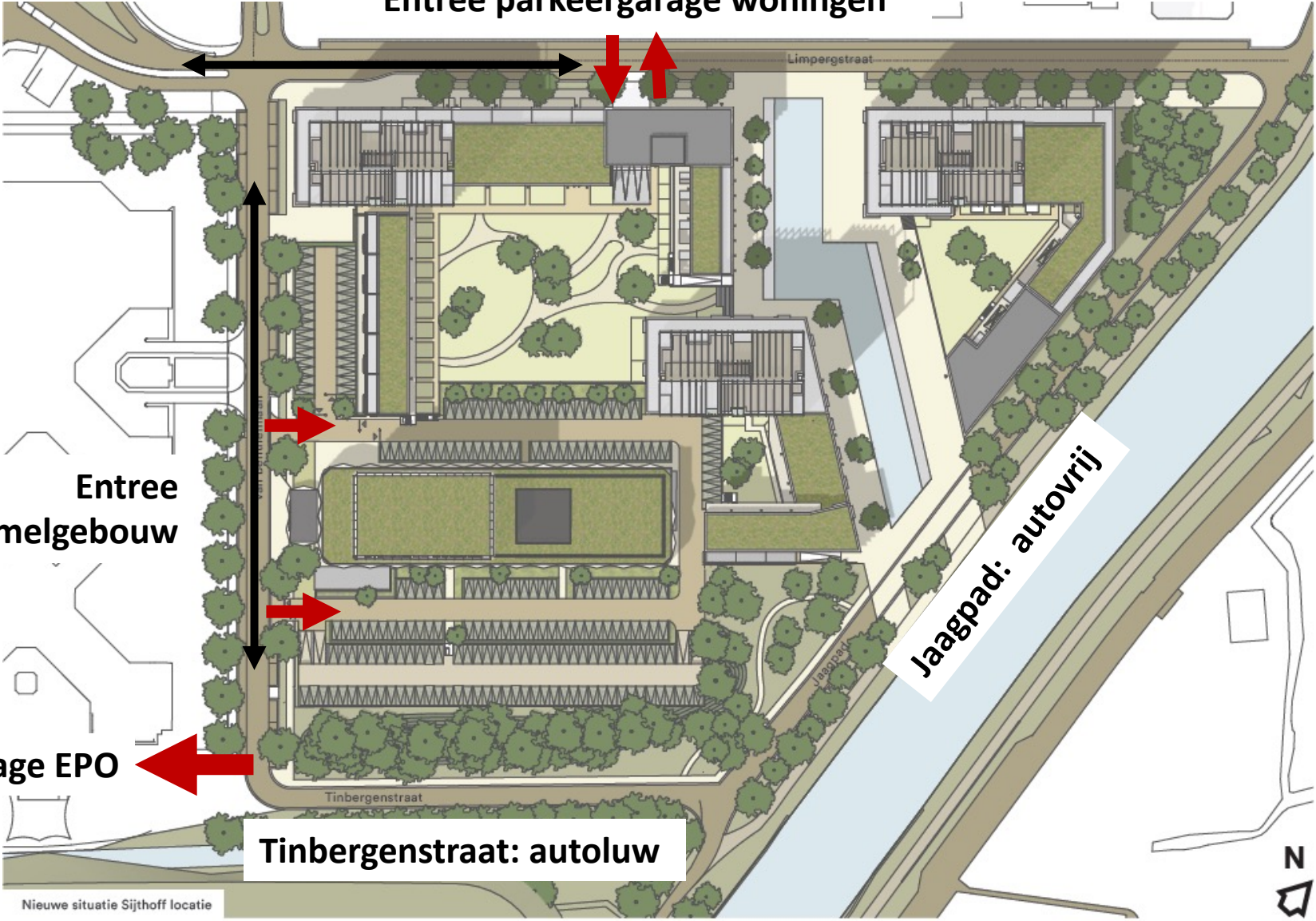
Noordoost gevel, Vliet zijde

Etalagezone Rijswijk

Havenkwartier Rijswijk

bouwplafond uit ontwikkelkader

Entree parkeergarage woningen



**Entree
bedrijfsverzamelgebouw**

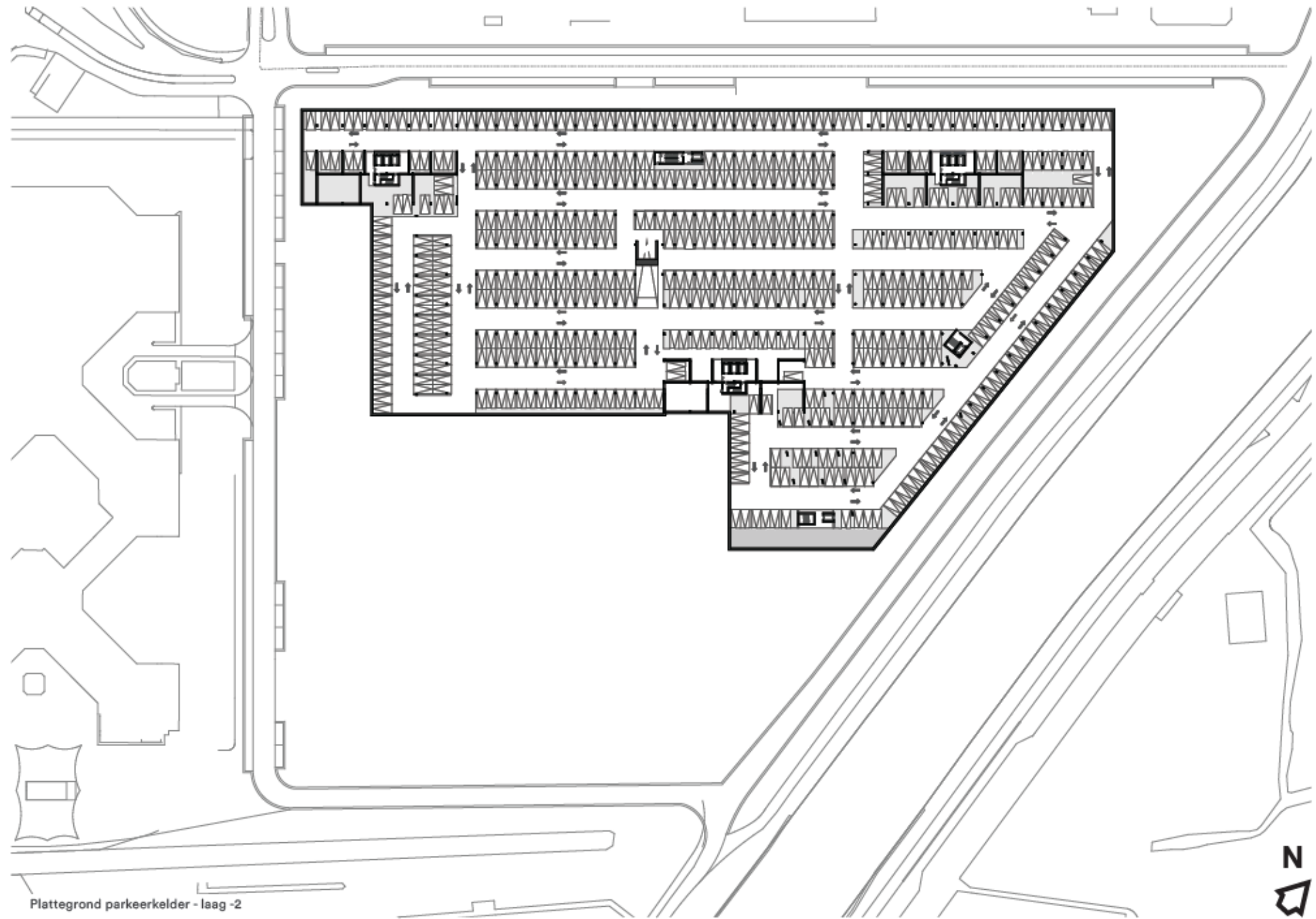
Entree P - garage EPO

Tinbergenstraat: autoluw

Jaagpad: autovrij

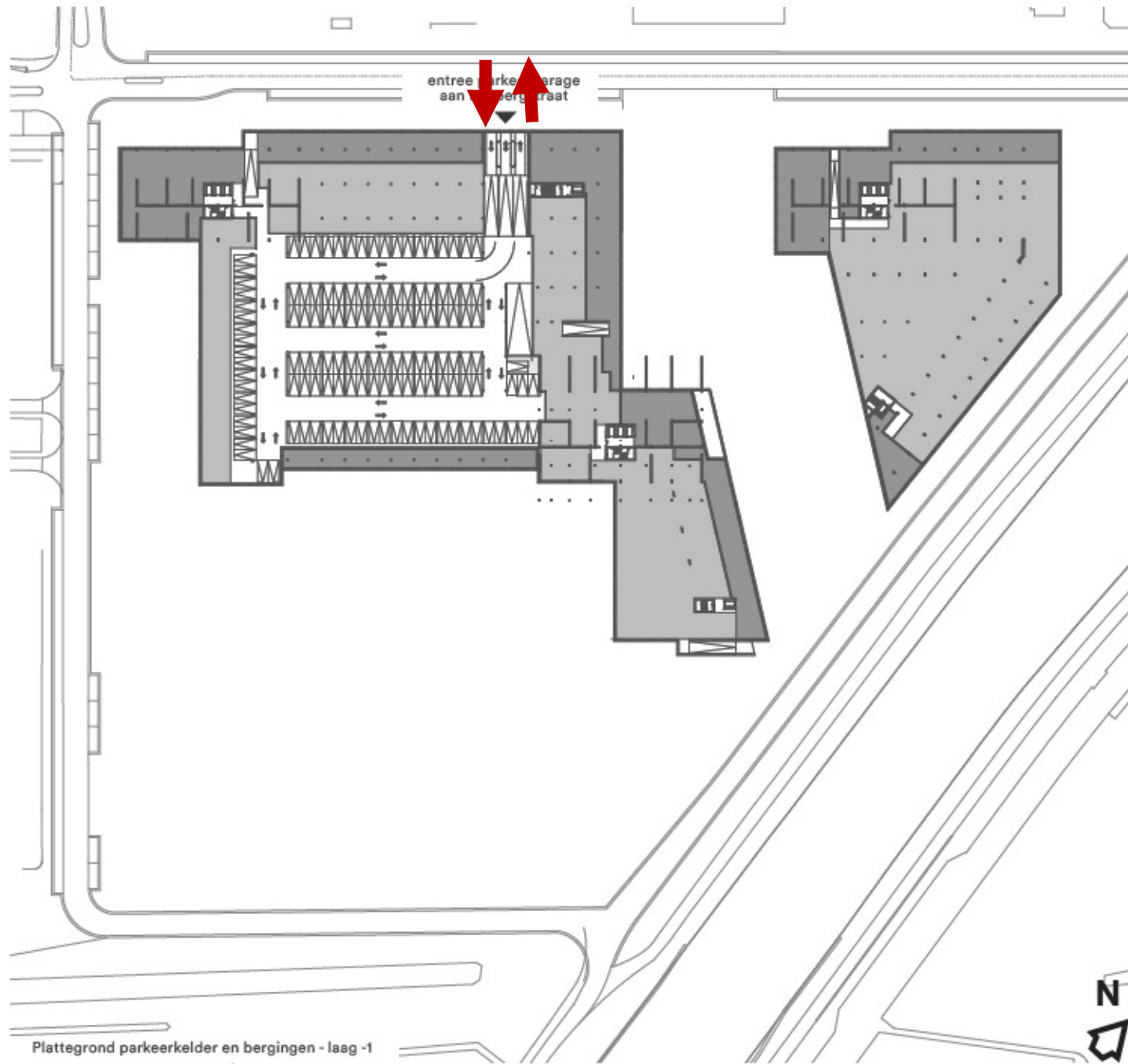
Nieuwe situatie Sijthoff locatie

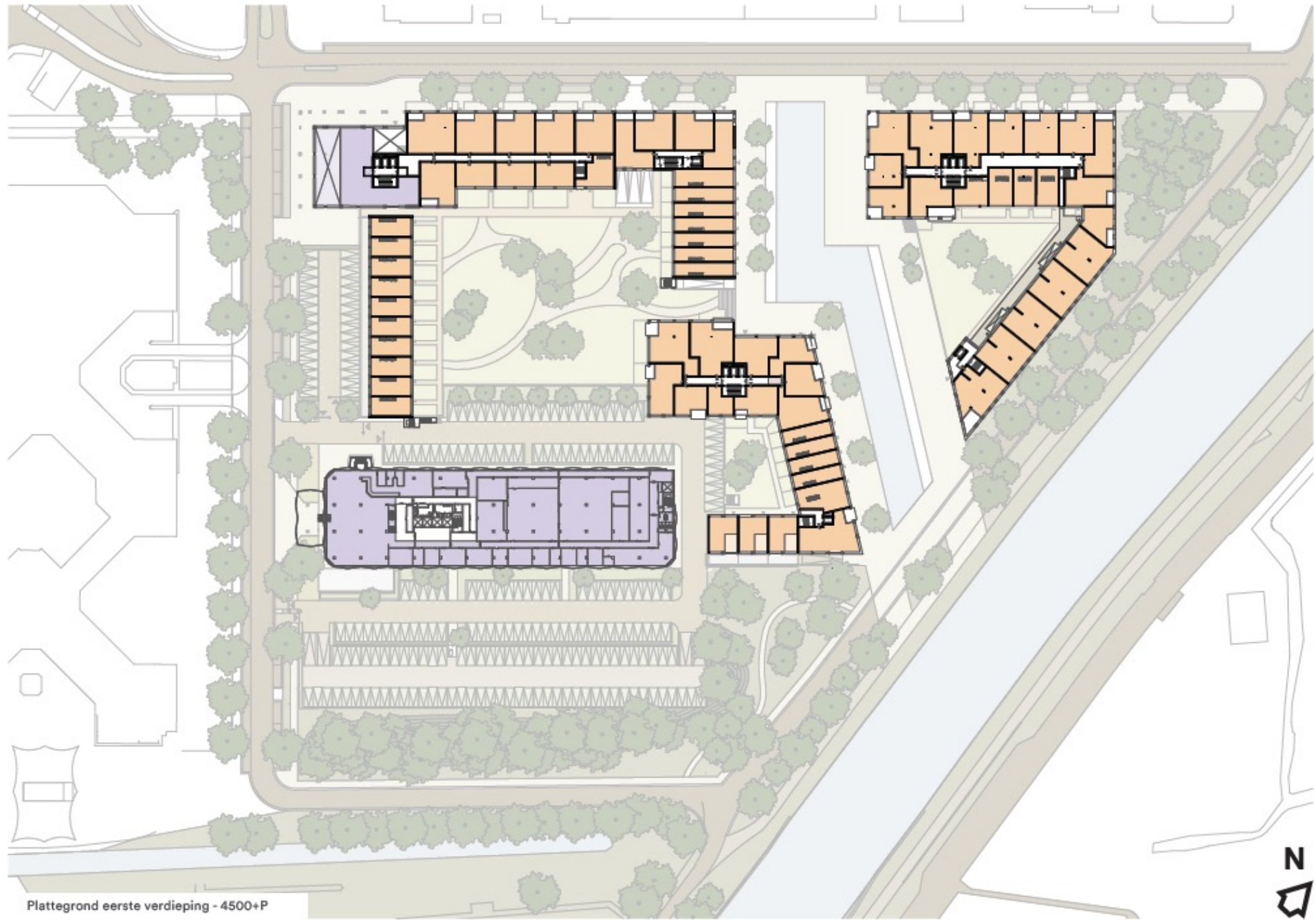




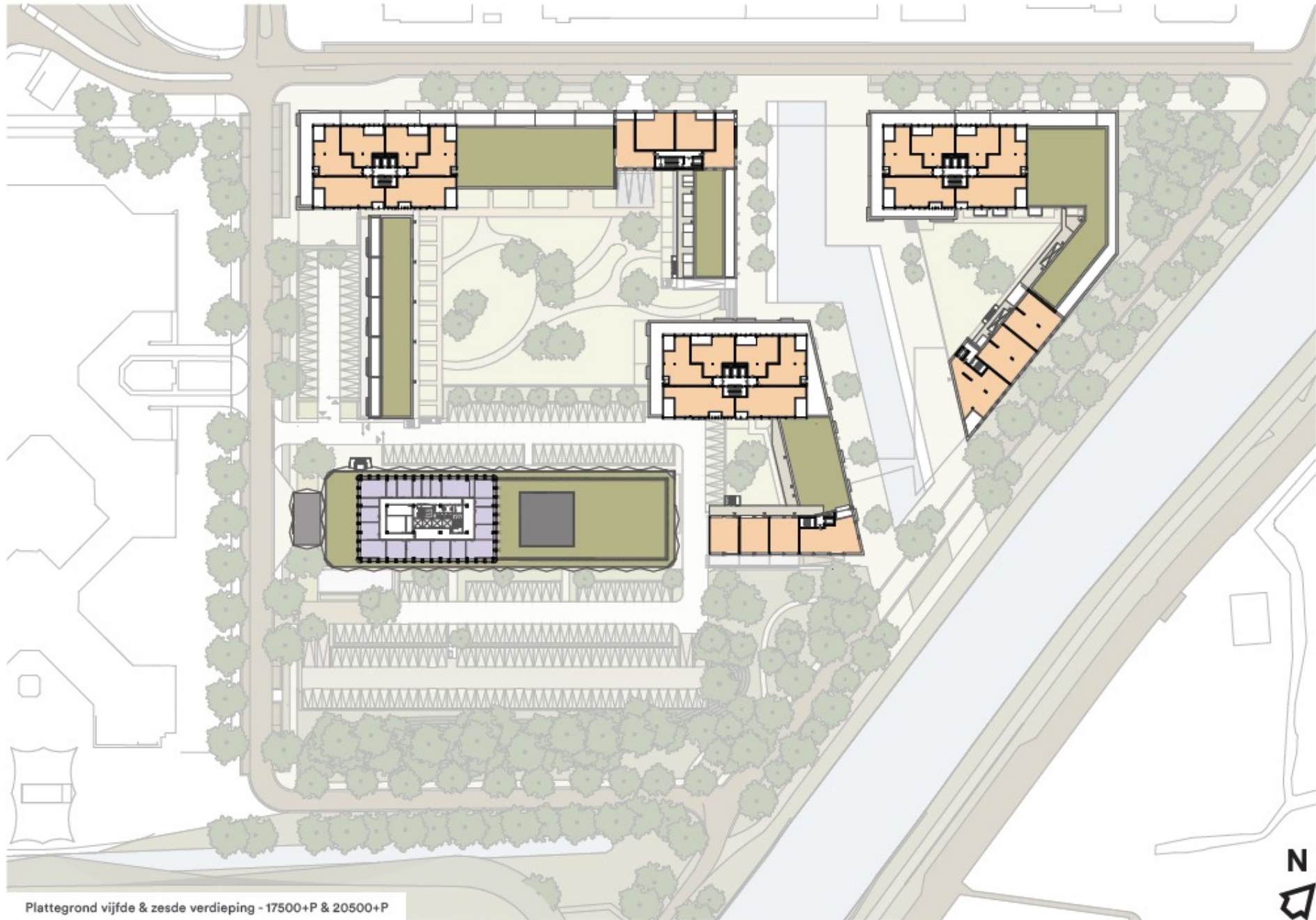
Plattegrond parkeerkelder - laag -2



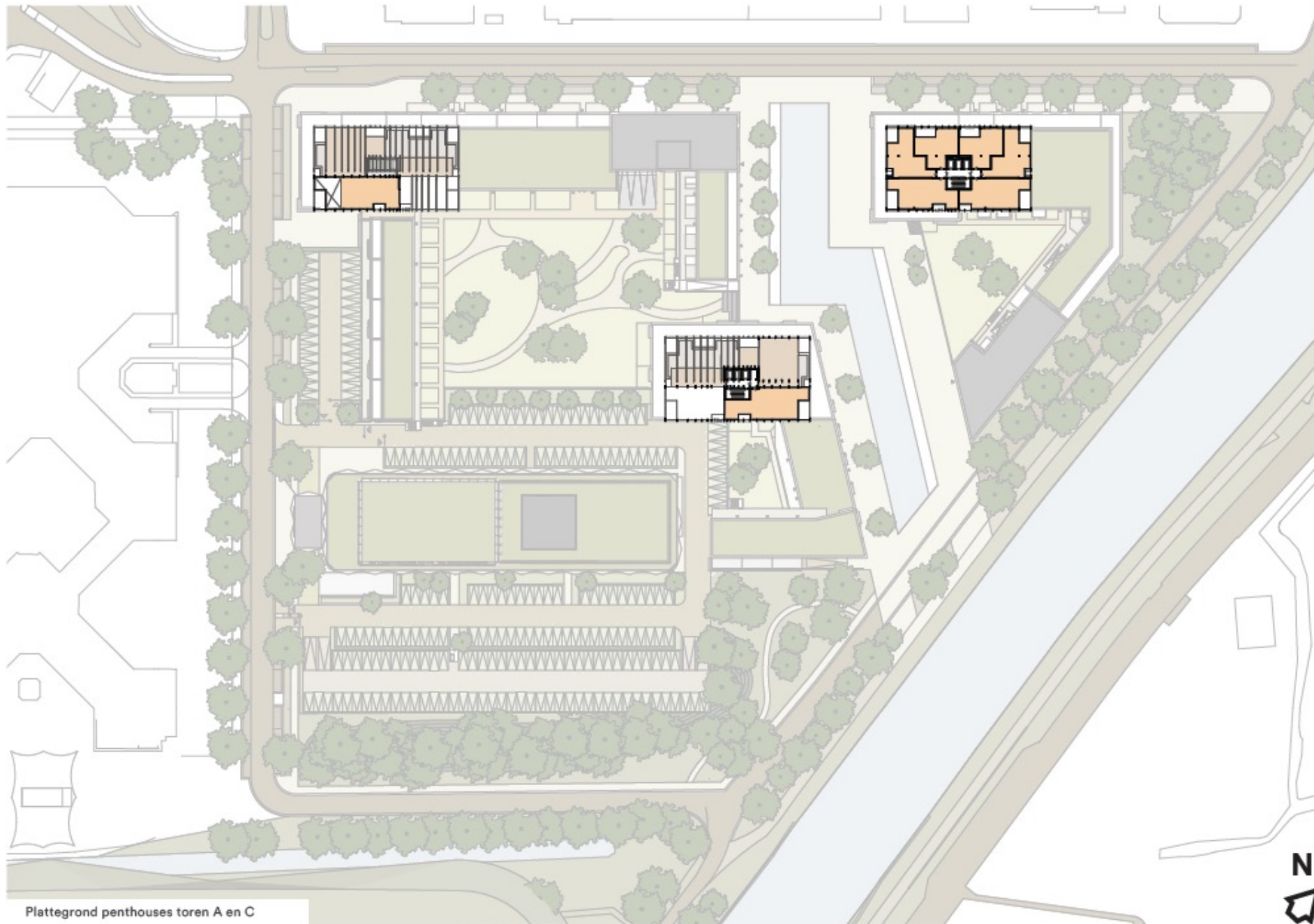




Plattegrond eerste verdieping - 4500+P



Plattegrond vijfde & zesde verdieping - 17500+P & 20500+P



Plattegrond penthouses toren A en C

Motie: Verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen

Deel 3: En tot slot **maatregelen** te nemen **tegen geluidsoverlast** en **stimuleren van schone lucht**.

1. Sijthoffpark zorgt voor geluidsreductie binnen de locatie zelf door de omsloten gezamenlijke groene hoven.
2. Sijthoffpark draagt bij aan de afscherming door middel van de hoogte van de plintbebouwing, Rijswijkse Hoogte i.c.m. coulissewerking van Hoogbouw- accenten.
3. Door verkeersbewegingen te beperken (zie slide 42 met entrée p- garage) , groene binnenhoven aan te leggen en waar mogelijk begroeiing in de verdere uitwerking te betrekken wordt schone lucht gestimuleerd.

Geluidsbuffer tussen A4 en Havenkwartier – quickscan geluid



Afbeelding 2: Geluidsbelasting rijkswegen basismodel, oostzijde

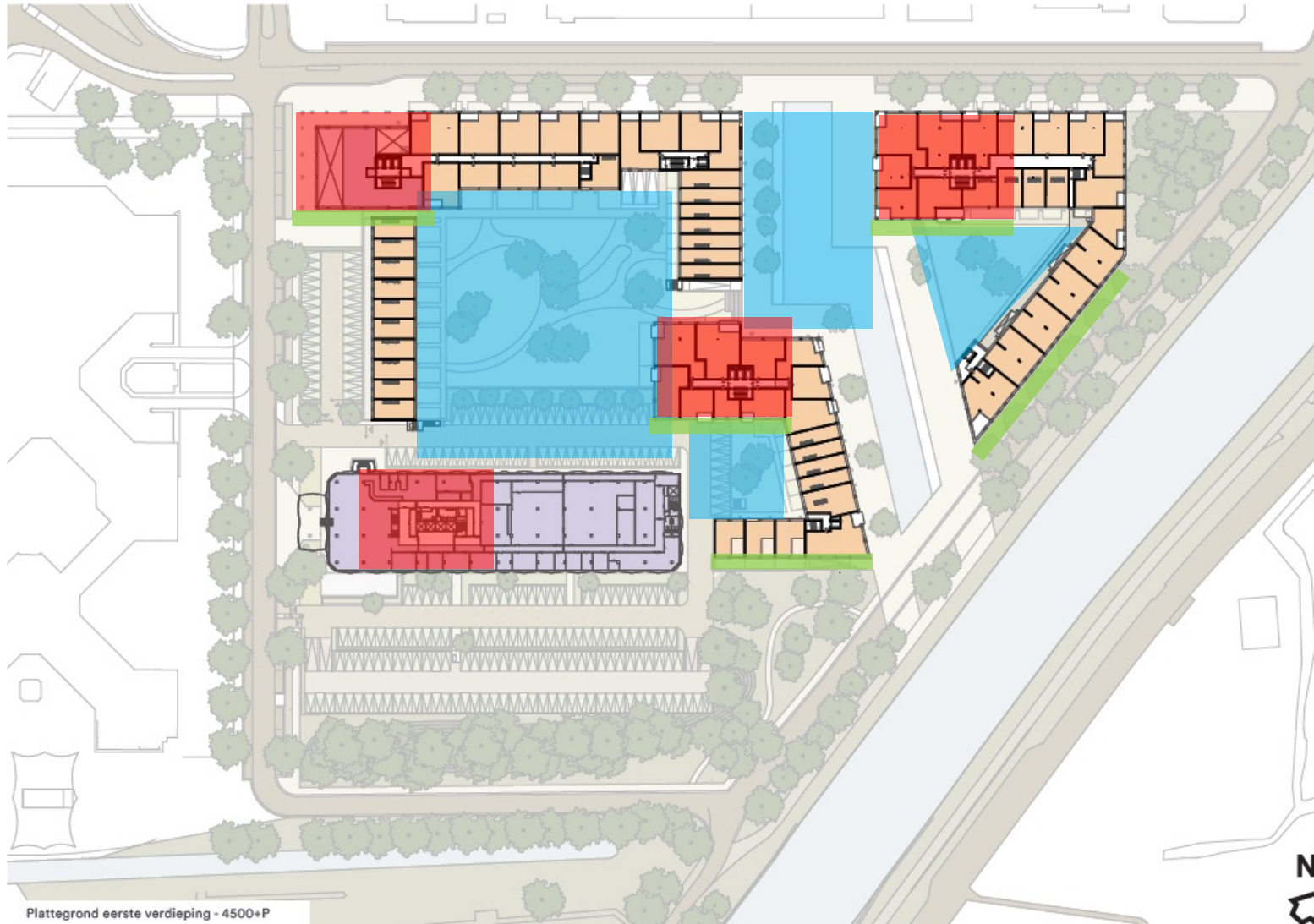


Afbeelding 3: Geluidsbelasting lokale wegen basismodel, zuidzijde

Conclusie:

Door plaatsen van de hoge toren aan de Vliet zal geluid van de A4 meer worden geweerd dan door deze op andere positie te plaatsen

Door het creëren van **binnenhoven** in het gebied realisatie van **geluidsluwe zones**

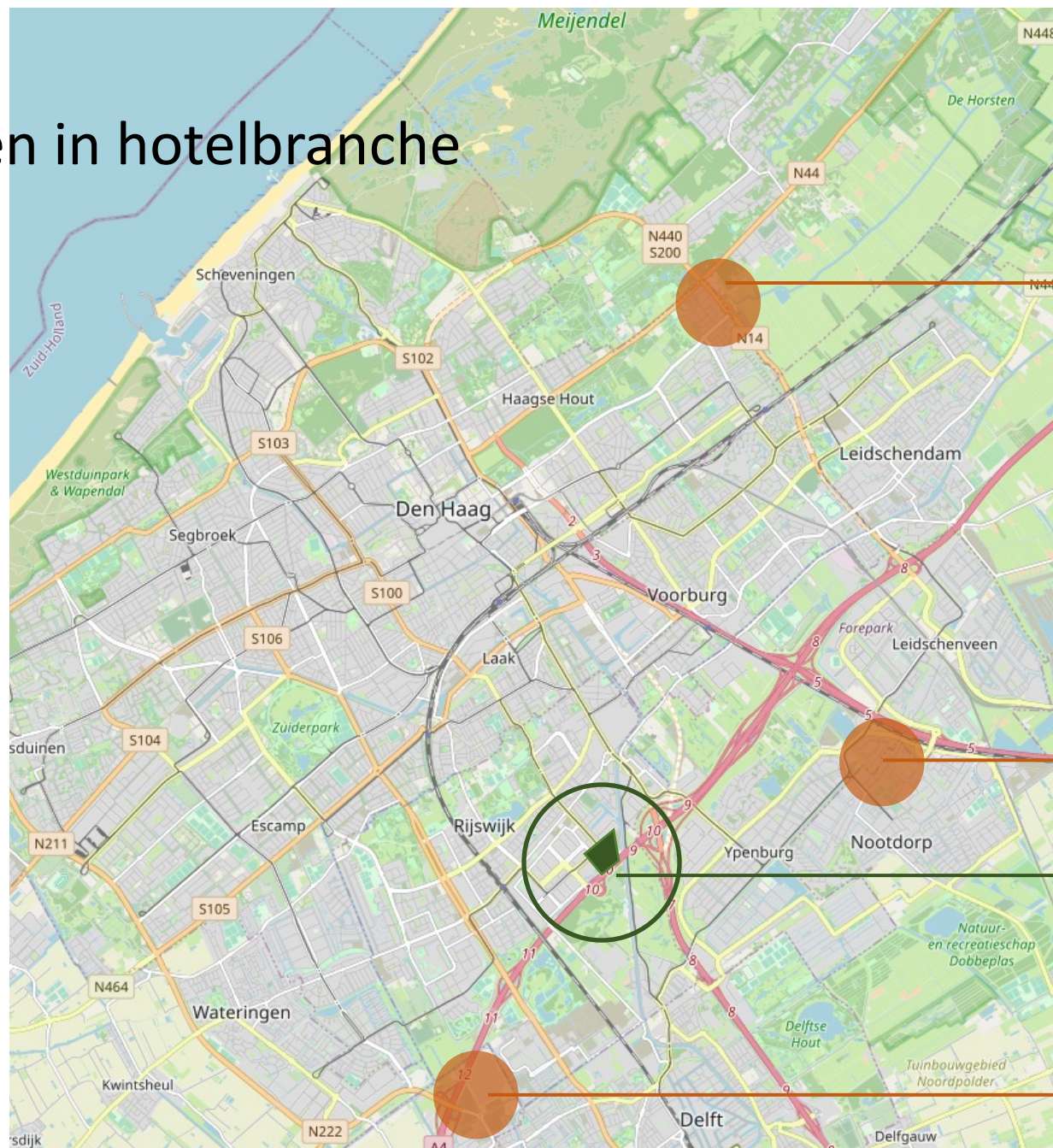


Geluidsluw binnenhof

Geluidsblokkades A4 voor
achtergebied Havenkwartier

Dove gevels

Recente ontwikkelingen in hotelbranche



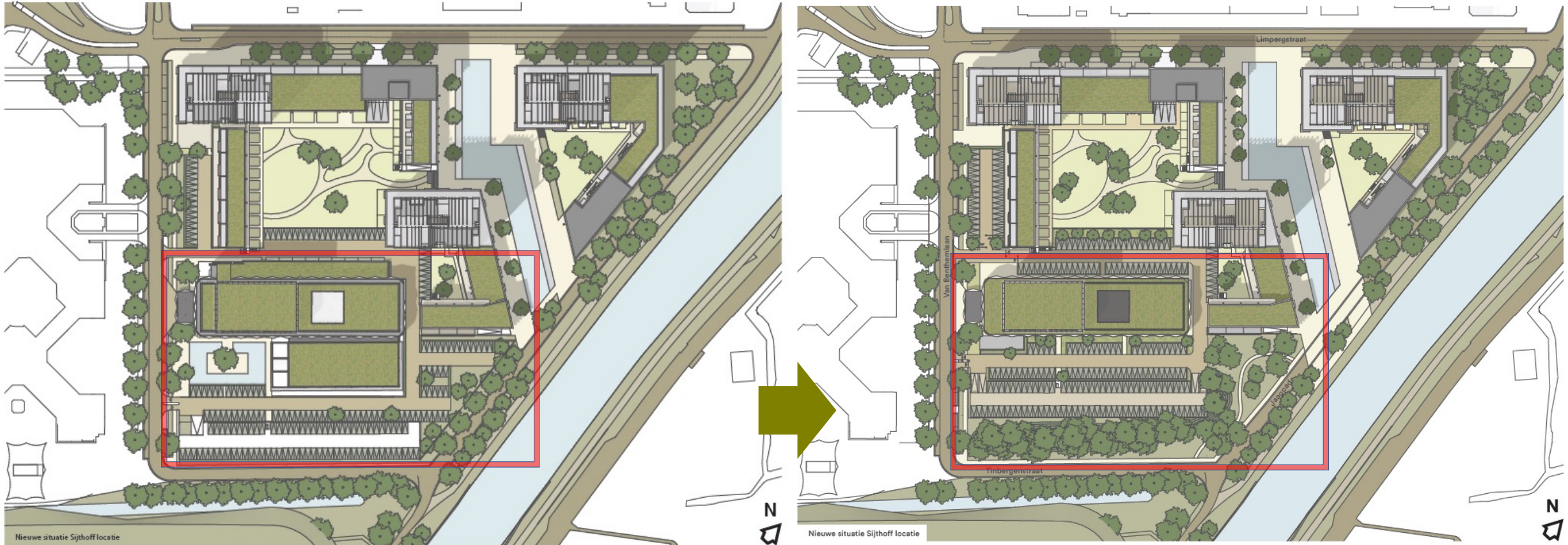
Uitbreiding Van der Valk Wassenaar met 134 kamers tot 226 kamers

Uitbreiding Van der Valk Nootdorp met 50 kamers tot 192 kamers

Sijthoffpark

Nieuwbouw Van der Valk Delft 142 kamers

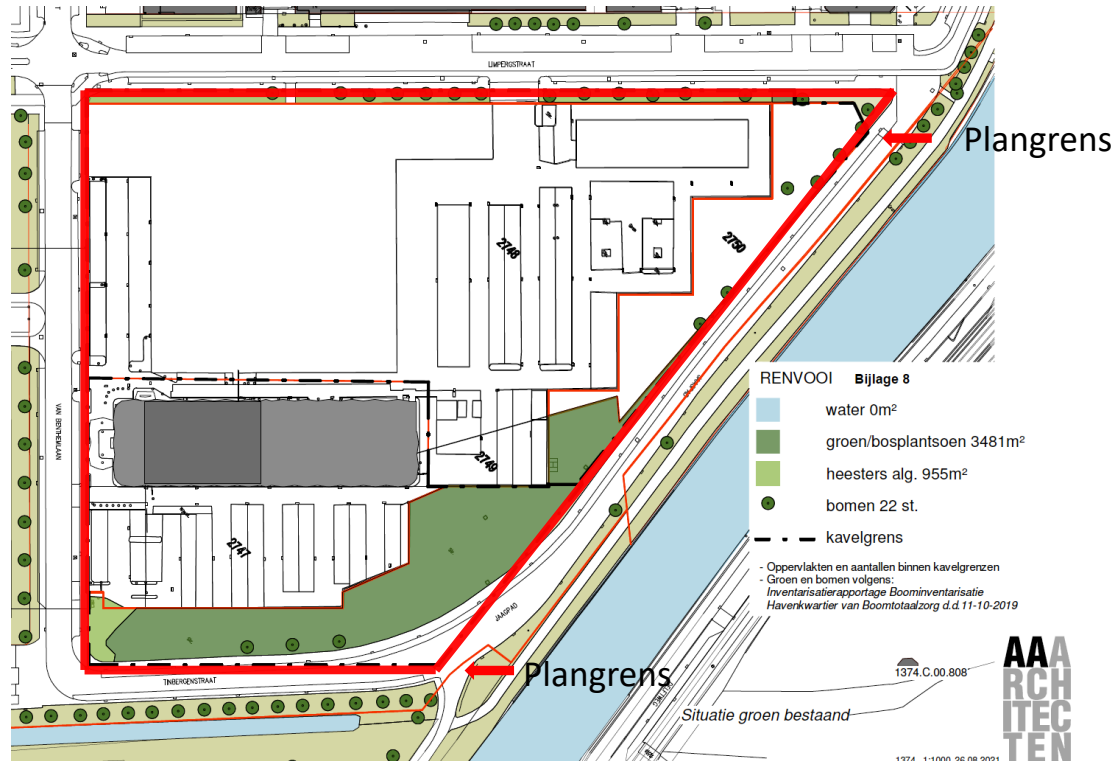
Plan Sijthoff-gebouw van Hotel naar bedrijfsverzamelgebouw met een stay-over functie



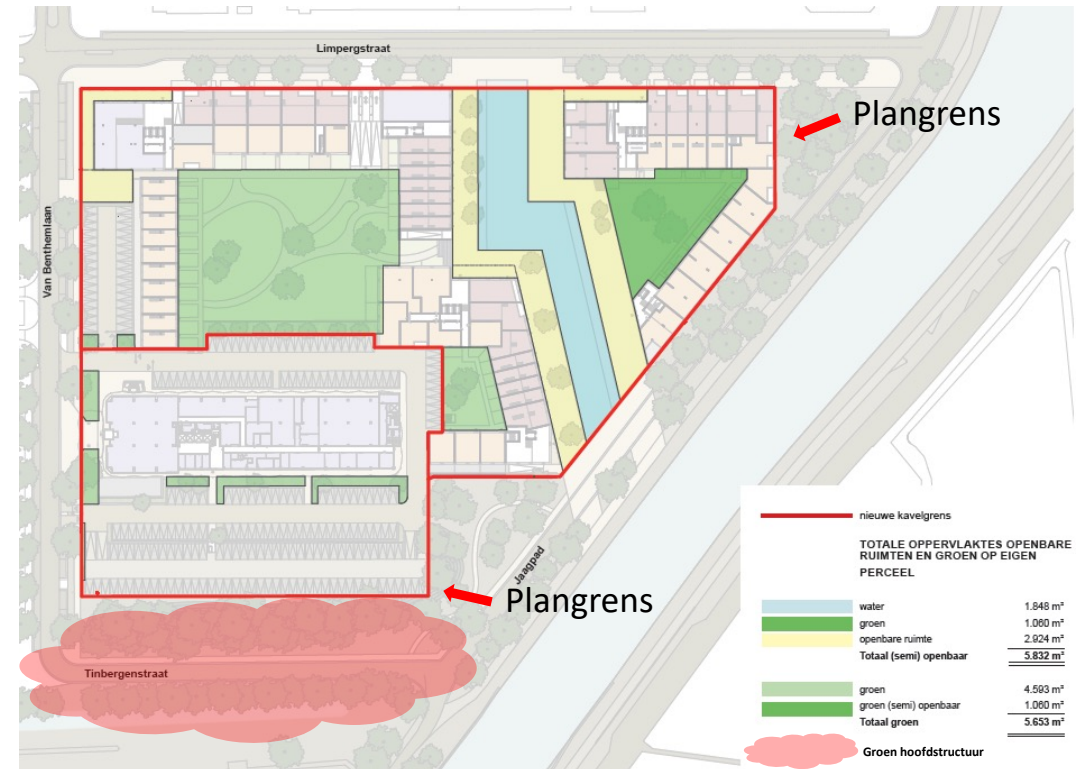
1. Afschalen van het Ruimtelijk Programma voor de herontwikkeling Sijthoff gebouw
2. Behoud openbaar groen Tinbergenstraat en hoek Jaagpad / Vliet
3. **Minder verkeersbewegingen > Schonere lucht**

Plangebied verkleind voor meer openbaar groen en het behoud van de groene hoofdstructuur

Plangebied februari 2022



Plangebied januari 2023



Vanaf A4 richting Delft



Overzijde Vliet – Delftweg



Vlietzone richting Sijthofflocatie



Sfeerimpressie collectieve binnentuin



Doorsteek vanaf Limpergstraat richting Vliet



Sfeerimpressie Doorsteek



Sfeerimpressie collectieve binnentuin



Richting Sijthoffgebouw - Van Benthemlaan



Sijthoffgebouw vanaf Jaagpad - Vliet



Vlietzone richting Sijthofflocatie



SIJTHOFF CENTER



Sijthoffpark

Rijswijk

23 januari 2023

Onderliggende publicaties vind u op:

www.sijthofflocatie.nl

- Windonderzoeken
- Zonnestudies
- Participatieverslagen
- Planontwikkeling

