



Participatieverslag

Sijthoff locatie – Havenkwartier Rijswijk

Inhoud

1. Inleiding
2. Het participatietraject
 - o 2a. Participatie aanpak
 - o 2b. Betrekken belanghebbenden: benadering per schil
 - o 2c. Meedenken
 - o 2d. Persoonlijke gesprekken
3. Het inhoudelijke resultaat
 - o 3a. Algemeen
 - o 3b. Verkeer en parkeren
 - o 3c. Hoogbouw
 - o 3d. Groen
 - o 3e. Ideeën die zijn ontvangen op de thema's:
 - o Binnentuinen
 - o Binnenwater en Vliet
 - o Voorzieningen
 - o Duurzaamheid
 - o Mobiliteit
 - o Doelgroep
4. Vervolgstappen en nawoord

Bijlagen in dit document

- a) Adressen participatiegebied 1e schil
- b) Beoordeling enquête
- c) Verslag 1e participatiebijeenkomst
- d) Verslag 2e participatiebijeenkomst
- e) Overzicht online ontvangen inbreng

Bijlagen als separaat document

1. Onderzoek bezonning
2. Onderzoek wind
3. Onderzoek geluid
4. Verslag overleg Havencollectief – 25 november 2021
5. 1^e Brief Havencollectief - d.d. 17 december 2021
6. Reactie op 1^e brief Havencollectief - d.d. 6 januari 2022
7. 2^e brief Havencollectief - d.d. 17 januari 2022
8. Reactie op 2^e brief Havencollectief - d.d. 18 januari 2022

1. Inleiding

De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het Havenkwartier te transformeren van een deels verpauperde bedrijvenlocatie tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is. De gemeente wil dit realiseren door woningen te bouwen, de openbare inrichting te verbeteren en het gebied met bijvoorbeeld meer horeca aantrekkelijker, maar ook veiliger te maken voor ondernemers. Daarbij is er aandacht voor groen tussen de gebouwen en moet het water toegankelijk worden gemaakt om van te kunnen genieten.

De transformatie van het Havenkwartier is een omvangrijke opgave met veel verschillende belangen. De gemeente en de ontwikkelaars zijn al langere tijd in gesprek met belanghebbenden over de toekomstige ontwikkelingen. Het ontwikkelkader voor het Havenkwartier is, na een door de gemeente uitgevoerd participatietraject, door de gemeenteraad vastgesteld in maart 2021. Om te komen tot bouwplanaanvragen binnen het gebied is vervolgens gedetailleerder onderzoek nodig en wordt een eigen participatietraject door de ontwikkelaars van de deelplannen doorlopen. Het participatietraject voor de Sijthoff locatie is zodoende in oktober 2021 in gang gezet.

Voor u ligt het verslag van dit traject. Dit document start in het volgende hoofdstuk met een overzicht hoe het traject is doorlopen. Daarna wordt in hoofdstuk 3 in hoofdlijnen in beeld gebracht wat de participanten inhoudelijk hebben meegegeven. Op deze inbreng wordt per thema een reactie gegeven door de ontwikkelaar en architect, waarin wordt aangegeven welke inbreng meegenomen wordt om verder te onderzoeken en af te wegen tijdens de uitwerking van de plannen. Ook wordt onderbouwd welke inbreng niet wordt meegenomen. Tot slot lichten we in hoofdstuk 4 kort de vervolgstappen toe.

2. Het participatietraject

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe de participatie is vormgegeven en in welke mate van de mogelijkheden gebruik is gemaakt. De inhoudelijke inbreng en de reactie van de ontwikkelaar en architect hierop is weergegeven in hoofdstuk 3.

Het beoogde plan voor de Sijthoff locatie heeft een belangrijk aandeel in het nieuw te ontwikkelen Havenkwartier in Rijswijk, met 672 woningen, deels vormgegeven in woontorens, 1850 m² commerciële ruimten en de herontwikkeling van het Sijthoff gebouw naar een hotel (Sijthoff Center). De herontwikkeling van het Sijthoff Center is geen onderdeel van dit participatietraject, aangezien de bestemmingswijziging hiervoor eerder al is afgerond.

Het participatietraject Sijthoff locatie staat niet op zichzelf en moet in samenhang gezien worden met de stappen en participatiemomenten die de afgelopen jaren door de gemeente zijn gezet.

De plannen voor het Havenkwartier zijn in juli 2019 door de gemeente gepresenteerd aan omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden tijdens een inloopbijeenkomst. Ook zijn er met afzonderlijke belanghebbenden(groepen) gesprekken gevoerd onder andere naar aanleiding van de inspraakreacties die zij hadden ingediend. In de periode daarna zijn er nog diverse stappen doorlopen om de plannen verder af te stemmen, al was dat met enige vertraging in verband met de Corona omstandigheden. Op 2 maart 2021 heeft er uiteindelijk een stemming plaatsgevonden binnen de gemeenteraad over het ontwikkelkader voor het Havenkwartier. Deze is

goedgekeurd en biedt het kader waarbinnen de verdere ontwikkeling van het Havenkwartier kan plaatsvinden.

In aanloop naar de vaststelling van het ontwikkelkader Havenkwartier in maart 2021, zijn ook enkele uitgangspunten voor het plan voor de Sijthoff locatie aangepast. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Versmalling van de hoogste toren naar een meer ranke toren, door de breedte aan te passen van ca. 70 meter naar uiteindelijk ca 42 meter.
- Door het versmallen is de hoogte van de toren ook aangepast om zo het beoogde aantal woningen te kunnen realiseren (van 100 naar ca 122 meter hoog), zonder in te boeten op de kwaliteit op straatniveau. Door dit in de hoogte op te lossen blijft de gewenste uitstraling van prettig verblijfgebied met groen, ruimte en water behouden.
- Ook is de hoogste toren een stuk naar binnen geplaatst, ten gunste van de zichtlijn langs de Vliet.

Moties

Bij de behandeling van het ontwikkelkader in de Raad, zijn de volgende moties aangenomen die van belang zijn voor de Sijthoff locatie:

Motie – Verhoog de leefbaarheid en niet alleen de gebouwen

- 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;
- Bij de ontwikkeling van hoogbouw – en dan met name de woontorens op het Sijthoffterrein – alleen ontwerpen met architectonische allure en een ranke uitstraling in aanmerking te laten komen voor bestemmingsplanwijziging;
- En tot slot maatregelen te nemen tegen geluidsoverlast en stimuleren van schone lucht.

In aanloop naar het participatietraject zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om in gesprek met de omwonenden en andere belanghebbenden te kunnen vaststellen wat de optimale positie van de torens is binnen de Sijthoff locatie. Ook is een geluidsonderzoek gedaan. Bij de inhoudelijke toelichting van de participatie in hoofdstuk 3 wordt hier verder bij stilgestaan.

Motie – Groen Havenkwartier (samengevat)

- Door de hoogbouw vrijkomende ruimte benutten voor daadwerkelijk zichtbaar en fraai aangelegde groenzones met voldoende variatie.
- Onderzoek doen naar de ecologische waarden in het gebied en de directe omgeving, waardoor rekening gehouden wordt met historie en het belang van bestaande groenvoorzieningen en wordt bijgedragen aan biodiversiteit en groen.
- Bij de uitwerking breder te kijken dan alleen de openbare ruimte, door in het zetten op natuur inclusief bouwen. Uitgangspunt is dat groen in de hele wijk aanwezig is en zo rekening wordt gehouden met biodiversiteit in de hele wijk.
- Bij verharding zoveel mogelijk gebruik maken van waterdoorlatende verharding op opritten en parkeerplaatsen, zowel in publieke als private zones.

Het thema groen en natuur inclusief bouwen wordt eveneens in hoofdstuk 3 inhoudelijk verder behandeld.

2a. Participatie aanpak

Mede gezien het hiervoor genoemde voortraject is het participatie niveau vastgesteld op 'raadplegen'. Het gaat daarbij om het verzamelen van ideeën, meningen en aandachtspunten van belanghebbenden en geïnteresseerden. Deze inbreng wordt zorgvuldig afgewogen en worden waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Het is niet altijd mogelijk een idee te honoreren. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een idee niet past binnen de beleidsregels van de overheid of financieel niet haalbaar is. Het kan dus zijn dat de gemeente en ontwikkelaar anders besluiten dan de voorkeur van de betrokkenen die geconsulteerd zijn.

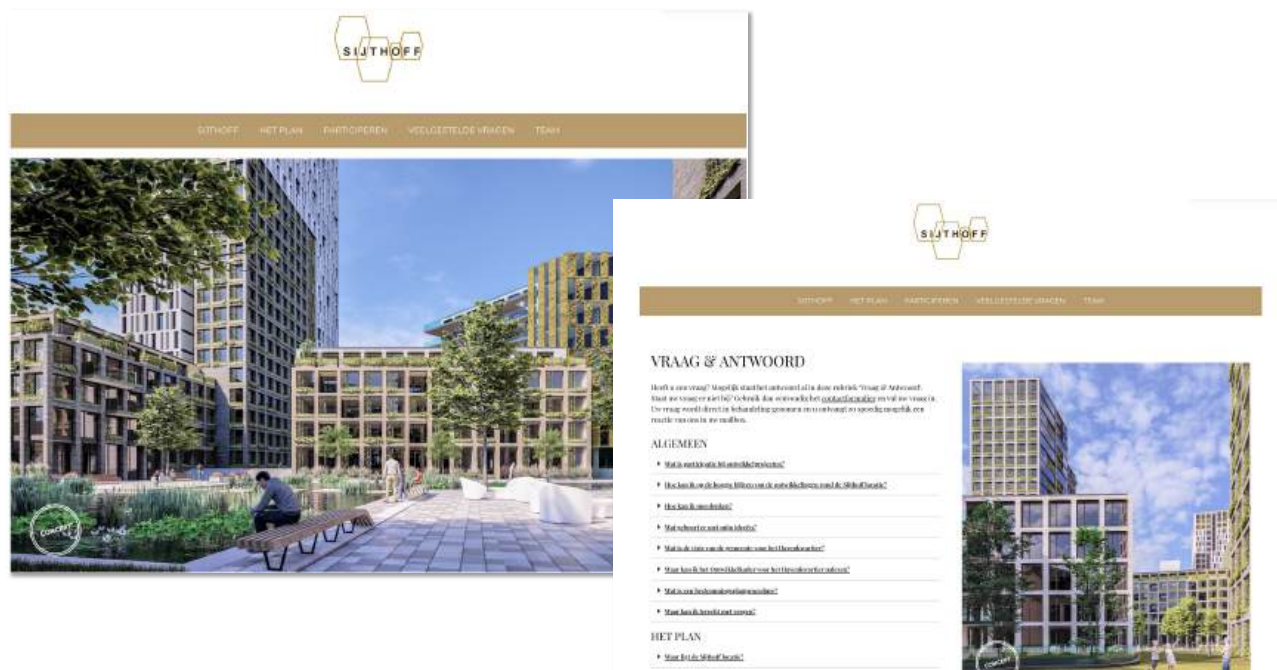
Het schetsplan dat vanuit eerdergenoemde stappen is ontstaan gold als startpunt van het participatietraject. Op basis van deze schets hebben we omwonenden en andere belanghebbenden gevraagd mee te denken over de plannen.

Participatietraject

Het participatietraject ging begin oktober van start met het lanceren van de participatie website en een wervingscampagne om de omgeving uit te nodigen deel te nemen aan het participatietraject. Tot medio december 2021 stond de mogelijkheid open om inbreng te delen. Er zijn diverse mogelijkheden aangeboden om inbreng te delen. Deze worden hieronder toegelicht. Ook wordt stilgestaan bij de aanpak om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij het participatietraject.

Participatie website

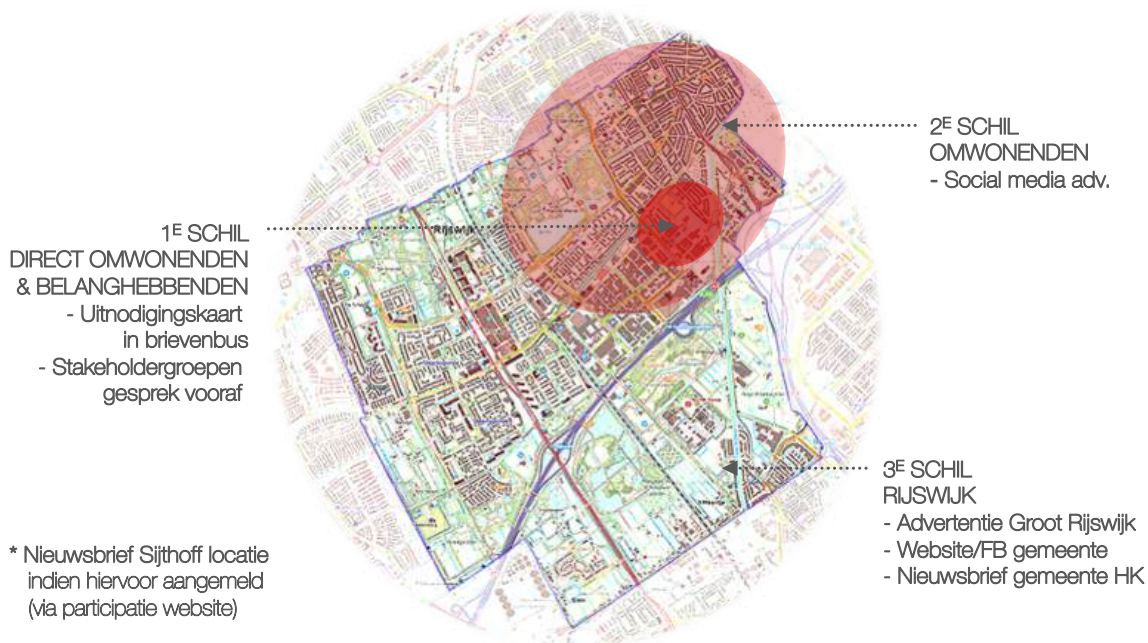
De participatiewebsite www.sijthofflocatie.nl is bij de start van het participatietraject gelanceerd met informatie over de beoogde plannen, veelgestelde vragen en antwoorden en een toelichting op het participatietraject. Vanaf dit moment is de mogelijkheid opengesteld om via de website vragen te stellen of inbreng delen via het contactformulier. Websitebezoekers werden uitgenodigd zich in te schrijven voor de nieuwsbrief van de Sijthoff locatie, zodat ze automatisch op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen.



Fragmenten participatiewebsite

2a. Betrekken belanghebbenden: benadering per schil

Het Havenkwartier wordt straks een belangrijke landmark voor Rijswijk waarbij de Sijthoff locatie een prominente plek inneemt. Om die reden is naast het uitnodigen van de direct betrokkenen, zoals omwonenden en ondernemers met naastgelegen bedrijven, breder gecommuniceerd over de start van het participatietraject. Bij deze werving is gewerkt met 3 zogenoemde 'schillen'.



Van de buitenste schil naar binnen toe worden er meer gerichte middelen toegevoegd om belanghebbenden en geïnteresseerden te betrekken bij de participatie:

3e schil: heel Rijswijk

Om alle inwoners van Rijswijk te bereiken zijn de algemene website en Facebook van de gemeente inzet.

Ook is er een aparte pagina voor de Sijthoff locatie aangemaakt binnen de projectpagina van de gemeente voor het Havenkwartier (www.rijswijk.nl/projecten/havenkwartier).

In de periodieke nieuwsbrief van de gemeente over het ontwikkelgebied Havenkwartier is de informatie over de participatie Sijthoff locatie ook opgenomen.

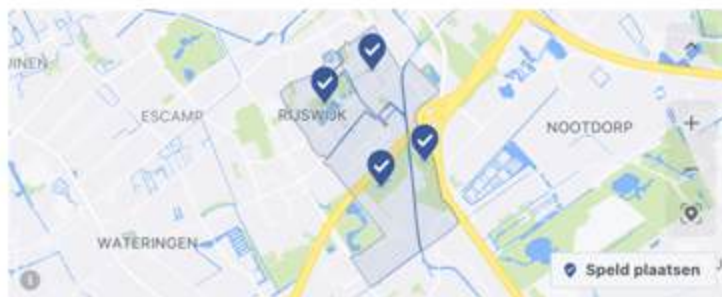
Daarnaast is een advertentie geplaatst in het weekblad Groot Rijswijk (publicatie 14 oktober 2021) met een uitnodiging om deel te nemen aan het participatietraject. Het weekblad Groot Rijswijk heeft een oplage van 26.000 en daarnaast is de krant online beschikbaar.





2e schil: omwonenden

Om een bredere groep omwonenden te bereiken, is bovendien een social media campagne ingezet met als doelgroep 18+ in de omliggende gebieden. Zie hiervoor onderstaande kaart.



1e schil: direct omwonenden en omliggende bedrijven

Alle dicht omwonenden en direct omliggende bedrijven zijn nog extra geattendeerd op de start van de participatie met een uitnodigingskaart in de brievenbus. Hierin stond informatie over de start van de participatie voor de Sijthoff locatie en een uitnodiging voor de 1^e participatie bijeenkomst op 3 november 2021. Deze 1029 adressen zijn in bijlage 1 opgenomen.

Geachte heer/mevrouw,

Het Havenkwartier ontwikkelt zich de komende jaren tot een uniek stukje Rijswijk, waar rond een stads-haven wonen, werken en recreëren hand in hand gaan. In maart van dit jaar heeft de gemeenteraad ingestemd met het Ontwikkelkader voor dit gebied. Binnen deze richtlijnen is in opdracht van Statenproject Development BV een schetsontwerp gemaakt voor de Sijthoff locatie. Met deze brief nodigen we u van harte uit om deel te nemen aan het participatietraject, om zo informatie te krijgen over de plannen en mee te denken over de verdere uitwerking van deze ontwikkeling.

DENKT U MEE?
We horen graag wat voor u belangrijke aandachtspunten binnen het plan zijn. Denk bijvoorbeeld aan voorzieningen, groeninrichting, parkeren en duurzaamheid. Maar uiteraard zijn we ook benieuwd naar uw ideeën over andere onderwerpen. Met de inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden komen we zo tot de best mogelijke uitwerking van het plan. We gaan graag met u in gesprek!

Via de website sijthofflocatie.nl/participatie kunt u deelnemen aan het participatietraject en wordt u geïnformeerd over de ontwikkelingen. Ook kunt u zich op de website aanmelden voor de Sijthoff nieuwsbrief, zodat u automatisch op de hoogte blijft van de ontwikkelingen en belangrijke data in het participatietraject.

MELD U AAN VOOR DE INFORMATIEBIJEEKOMST
Het participatietraject start op woensdagavond 3 november aanstaande met een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst maken we kennis, lichten we het schetsontwerp toe, tonen we uitkomsten van diverse onderzoeken en vertellen we hoe het participatietraject verloopt. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om alvast uw aandachtspunten en ideeën mee te geven.

Op de website kunt u zich tot uiterlijk maandag 25 oktober aanmelden voor deze bijeenkomst. U ontvangt dan vooraf een bevestiging van uw deelname met daarin verdere details. In de bijlage van deze brief leest u meer over de Corona regels die we verplicht zijn te volgen voor deze bijeenkomst.

VERVOLG PARTICIPATIE-TRAJECT
Vanaf 5 november aanstaande kunt u op de website deelnemen aan een enquête over diverse thema's. U heeft tot en met 21 november de tijd om deze enquête in te vullen. Begin december volgt dan een 2e participatiebijeenkomst waarin we de ontvangen inbreng bespreken en de conclusies delen. Voor deze 2e bijeenkomst kunt u zich vanaf 5 november via de website aanmelden.

Mocht u niet in de gelegenheid zijn om de bijeenkomsten bij te wonen, dan kunt u uw inbreng ook online delen via het contactformulier op de website. Wilt u liever een persoonlijk gesprek inplannen? Ook dat kunt u eenvoudig via de website regelen. Op de website kunt u straks bovendien de presentaties van de verschillende bijeenkomsten inzien.



Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? U kunt het contactformulier op de website gebruiken om uw vraag te stellen of u kunt rechtstreeks mailen naar info@sijthofflocatie.nl

Graag tot ziens op 3 november!
Hartelijke groet,
Team Participatie Sijthofflocatie

Wat?	Informatiebijeenkomst Sijthoff locatie
Wanneer?	Woensdagavond 3 november 2021, ontvangst vanaf 19:00 tot ca. 21:00 uur
Waar?	De Loods, Treubstraat 25 - 31 2288 EH Rijswijk



DELOODS

Binnenzijde uitnodigingskaart (verspreiding brievenbus)

Met de stakeholders in het gebied is vooraf of bij de start van het participatietraject contact geweest om de start van het participatietraject aan te kondigen en de beoogde plannen af te stemmen. Dit betreft de volgende partijen;

- European Patent Office: diverse gesprekken en presentatie hebben in aanloop naar het participatietraject plaatsgevonden, om zo de beoogde plannen af te stemmen. Op verzoek van de Gemeente Rijswijk worden met het EPO uitsluitend gesprekken over de ontwikkelplannen in aanwezigheid van de Gemeente gevoerd.
- Ondernemers in de plaspoelpolder zijn aangehaakt via de BBR (Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk)
- Havencollectief (dit is een buurt-initiatief, waarin een deel van de direct omwonenden en ondernemers deelnemen om zo de ontwikkelplannen met elkaar te volgen en te bespreken)
- Ontwikkelaars van de deelplannen binnen het Havenkwartier: met deze groep vindt periodiek afstemming plaats.



Vrijdag 12 november 2021

Fijn dat u zich heeft aangemeld voor de nieuwsbrief van de Sijthoff locatie binnen plangebied Havenkwartier. Met deze nieuwsbrief houden wij u op de hoogte van verloop van het participatietraject en de ontwikkelingen rond deze locatie.

Het participatietraject is momenteel in volle gang. In deze eerste nieuwsbrief blikt terug op de participatiebijeenkomst die heeft plaatsgevonden en kijken we vooruit op de verdere stappen in het participatietraject. Zo wordt er op dit moment een online enquête gehouden waarin we belanghebbenden en woningzoekenden vragen met denken over de verdere uitwerking van de plannen. U leest er in dit bericht meer over.

DENKT U MEE?

Vul uiterlijk 22 november de enquête in!

Tot maandag 22 november 2021 staat de mogelijkheid open om mee te denken en plannen voor de Sijthoff locatie. Rond diverse thema's zoals de inrichting van het met groen en water, parkeren, duurzaamheid en voorzieningen is een online enquête opgesteld, zodat we meer inzicht krijgen in de wensen en aandachtspunten van omwonenden en toekomstige rekenaars. Wij stellen het zeer op prijs als u deel

Periodieke Nieuwsbrief

Sinds de lancering van de participatiewebsite kan men zich aanmelden voor de Nieuwsbrief.

Tijdens het participatietraject is de nieuwsbrief ingezet om te informeren over belangrijke participatiemomenten. Ook wordt deze nieuwsbrief ingezet om belangrijke ontwikkelingen te delen over het plan voor de Sijthoff locatie.

Er zijn totaal 105 aanmeldingen voor de nieuwsbrief Sijthoff locatie ontvangen (tot 15 januari 2022):

- 46% omwonenden
- 45% interesse in woning
- 9% overig belanghebbenden

Fragment nieuwsbrief #1

2c. Meedenken

Belanghebbenden en geïnteresseerden konden op verschillende manieren meedenken en ideeën, meningen of aandachtspunten inbrengen. Daarnaast kon men vragen stellen door gebruik te maken van het contactformulier op de participatiewebsite.

Hieronder staan de diverse manieren voor participanten om inbreng te delen toegelicht.

1^e Participatiebijeenkomst

Op 3 november 2021 werd de 1^e participatiebijeenkomst, met inachtneming van de Corona maatregelen, georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst werd het schetsplan besproken, de eerste impressies van architectuur gedeeld en de status van de planvorming toegelicht. Daarnaast werd het vervolg van het participatietraject verder toegelicht. Ook werden vragen van de deelnemers beantwoord. De gestelde vragen zijn inclusief antwoorden op de website geplaatst, samen met de getoonde presentatie.

Aan deze bijeenkomst werd door 41 participanten deelgenomen.

Persoonlijke gesprekken

Gedurende het participatietraject stond op de website de mogelijkheid open om een persoonlijke afspraak in te plannen, om in gesprek te gaan over de plannen en zo persoonlijke inbreng te delen en/of vragen te stellen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Wel is op basis van het eerder gelegde contact het Havencollectief uitgenodigd voor een online overleg op 25 november 2021. Bij dit overleg was een afvaardiging van het Havencollectief aanwezig. Een verslag van dit overleg is in de bijlage opgenomen.

De plannen voor de herontwikkeling van de Sijthofflocatie zijn reeds voor de aanvang van het participatieproces meerdere malen door de ontwikkelaar bij het EPO gepresenteerd. De algemene indruk vanuit deze gesprekken kunnen we als volgt samenvatten:

- De huidige situatie van een vervallen industrieterrein is een doorn in het oog van het EPO. De gepresenteerde herontwikkeling van de Sijthofflocatie wordt met enthousiasme ontvangen en het EPO ziet de ontwikkeling als een versterking van de Etalage Zone en een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.
- Er is een behoefte voor een goede hotelvoorziening 4*+ in de nabijheid van de EPO locatie.
- Een voorkeur voor het hoogste accent in de ontwikkeling is op positie 1 aan de Vliet, de positie zo ver als mogelijk van de hoogbouw van het EPO.
- Er zijn zorgen over de geluidsoverlast in de periode van de realisatie van de bouw. Partijen blijven in overleg hoe deze (geluids)overlast tot een minimum kan worden beperkt.
- Het EPO wenst nauw betrokken te blijven bij het ontwerp van de herinrichting van de Van Benthemlaan.
- Het EPO ondersteunt het plan voor de herinrichting van het groen langs de Tinbergenstraat in een overzichtelijker en vooral veiligere openbare ruimte in overeenstemming met het gepresenteerd plan voor de herinrichting rond het hotel en haar voorzieningen.

Contactformulier

Via het contactformulier op de website kon men eenvoudig een idee of zorgpunt delen. Met hetzelfde formulier kon men bovendien vragen stellen. Deze mogelijkheid blijft overigens open staan, ook na publicatie van dit eindverslag.

Van het contactformulier is door 26 participanten gebruik gemaakt. Deels waren dit vragen over de participatiemogelijkheden. De resterende 16 reacties betroffen vragen of inbreng over het plan. Deze 16 reacties zijn opgenomen in de bijlage.

Enquête

Om een breder publiek te laten meedenken over de plannen voor de Sijthoff locatie, is van 5 november tot 23 november 2021 een online enquête gehouden. Een samenvatting van de resultaten is na enkele dagen gepubliceerd op de website in de vorm van een infographic (zie hoofdstuk 3).

Er zijn 116 ingevulde enquêtes ontvangen.

Enquête Sijthoff locatie - Havenkwartier Rijswijk

De ambitie van de gemeente Rijswijk is om het Havenkwartier te ontwikkelen tot een uniek stukje Rijswijk, waar rond een stadshaven wonen, werken en recreëren hand in hand gaan. Om dit te realiseren zijn er plannen om woningen te bouwen, de openbare inrichting te verbeteren en het gebied aantrekkelijker te maken, met bijvoorbeeld meer horeca. Binnen het plangebied Havenkwartier wordt dit in een aantal deelplannen gefaseerd gerealiseerd. Deze enquête gaat over de beoogde plannen voor het deelplan Sijthoff locatie.

Denk je mee?
Wij zouden het fijn vinden als je met ons meedenkt over de verdere planuitwerking van de Sijthoff locatie door onderstaande enquête in te vullen.

Wat gebeurt er met de uitkomsten?
Er is voor de Sijthoff locatie een structuurontwerp gemaakt. Bij de verdere uitwerking naar het voorontwerp en definitief ontwerp, willen we graag, waar mogelijk, rekening houden met de ideeën en aandachtspunten van omwonenden, woningzoekenden en andere belanghebbenden. Om die reden is er een participatietraject gestart, waar deze enquête onderdeel van uitmaakt. Meer informatie over de Sijthoff locatie en de mogelijkheden om mee te denken kan je vinden op de website www.sijthofflocatie.nl.

De enquête is in te vullen tot en met 22 november 2021. De uitkomsten van de enquête worden later op hoofdlijnen bekend gemaakt op bovengenoemde website. Op deze website kan je straks ook de verdere ontwikkelingen volgen rondom de Sijthoff locatie.

Vult u de enquête op uw mobiel in? Draai uw toestel dan een kwartslag om de volledige tekst te kunnen zien.

Alvast hartelijk dank!

Hartelijke groet,
Team Participatie Sijthoff locatie

Inrichting van groen en water

Havenkwartier wordt een plek waar het plezier wonen, werken en recreëren is, in het plan is ook dit water een groot en water oppervlak. We zien nog een heel anderzamen met ingebouwd in de binnentuin, maar heten graag met u mee denken hierover ook. Wie zou hiervoor welke vloer in het centrum van de openbare ruimte en de binnentuin kan meer aanpak? Of welke functies je het meer aantrekkelijk vindt.

Voor de binnentuin zijn verschillende functies denkbaar. Welke functies zouden volgens jou een plek kunnen krijgen?

	Ja	Nee	Neutraal	Niet van toepassing
Sport en spel, zoals speeltuinen, bushopping of jeu de boules	☐	☐	☐	☐
Ontspanning en ontmoetingsplekken, openbaar of de tuin	☐	☐	☐	☐
Buiten werkplekken	☐	☐	☐	☐
Speelplek voor (klein) kinderen	☐	☐	☐	☐
Winkelen als lokale plek	☐	☐	☐	☐

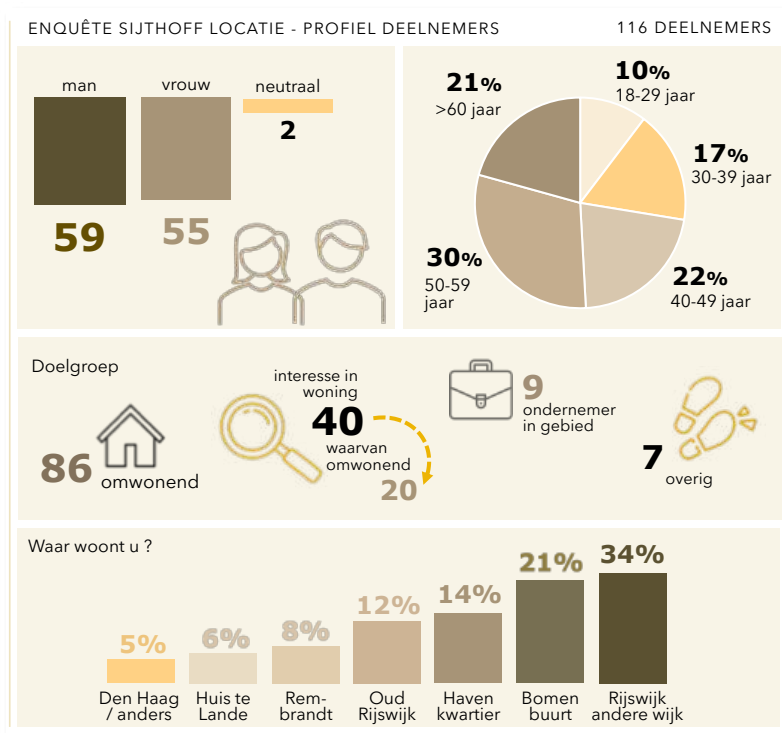
Welke functies voor de binnentuin zou je nog meer willen voorstellen?

Welke vloer voor de beplanting spreekt je aan voor de binnentuin? Je mag er meerdere aankruisen.

☐  ☐ 

Fragment enquête Sijthoff locatie

De deelnemers van de enquête zijn voor 95% inwoners van Rijswijk. Er is via de enquête inbreng ontvangen van verschillende leeftijdsgroepen en doelgroepen.

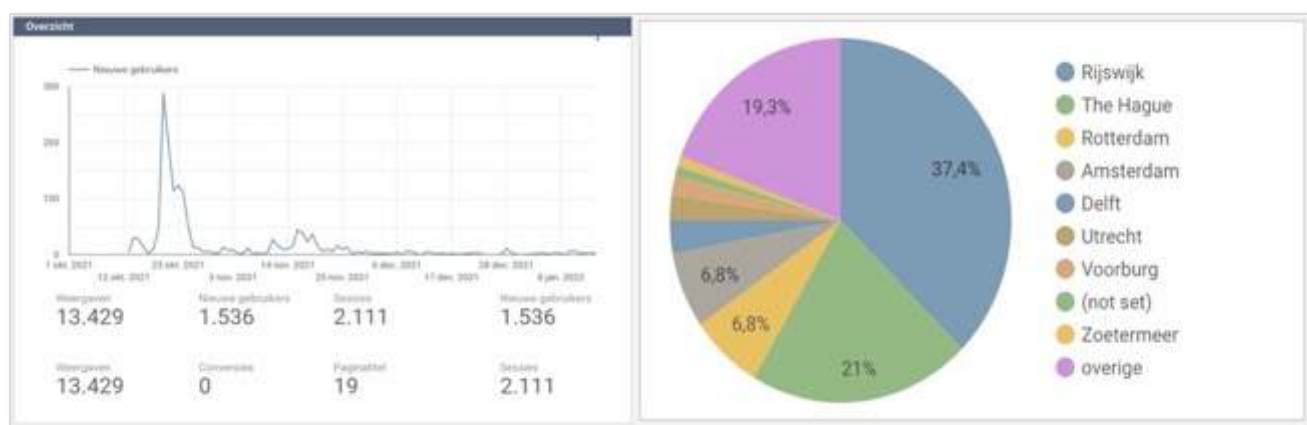


Deelnemersprofiel enquête

Participatiewebsite

De participatiewebsite is als het centrale punt neergezet tijdens het participatietraject. Op de participatiewebsite kan men informatie vinden over de plannen, het participatietraject en veel gestelde vragen nalezen. Ook kon men zich hier aanmelden voor de bijeenkomsten en de nieuwsbrief, meedoen met de online enquête en inbreng delen via het contactformulier.

De website is in de periode 14 oktober 2021 tot 15 januari 2022 door 1.536 unieke bezoekers bekeken. Het merendeel van de IP-adressen bevindt zich in Rijswijk en Den Haag. Tijdens de wervingscampagne om belanghebbenden en geïnteresseerden te betrekken bij de participatie, is een duidelijke piek te zien in het website bezoek.



2e participatie bijeenkomst

De 2^e participatiebijeenkomst was gepland op 2 december op de locatie De Loods, maar is vanwege Corona omstandigheden omgezet naar een online bijeenkomst op 8 december 2021. Tijdens deze

bijeenkomst stond het delen van de ontvangen inbreng centraal en werden op basis daarvan eerste conclusies gedeeld voor de verdere uitwerking van de plannen. Ook tijdens deze bijeenkomst bestond de mogelijkheid om vragen te stellen en te reageren op de plannen. Dit kon desgewenst ook na de bijeenkomst via het contactformulier op de website. De presentatie is direct op de website gedeeld en een hoofdpunten verslag van de bijeenkomst enkele dagen later.

Voor de online bijeenkomst op 8 december hadden zich 32 deelnemers aangemeld; 24 deelnemers zijn ingelogd tijdens de bijeenkomst, met soms meerdere personen per device. Van 2 participanten is naar aanleiding van de bijeenkomst een mail met vragen ontvangen. Deze inbreng is samen met de totale inbreng opgenomen in hoofdstuk 3.

Afsluiting inbrengperiode participatie

Na de bijeenkomst van 8 december 2021 stond nog tot 15 december de mogelijkheid open om alsnog zaken in te brengen. Deze deadline heeft als doel een streep te kunnen trekken en zo de eindconclusies te kunnen trekken uit de inbreng vanuit dit informele participatietraject en het eindverslag op te kunnen maken. Het gesprek met omwonenden en andere belanghebbenden stopt na het verschijnen van het eindverslag uiteraard niet. In hoofdstuk 4 is alvast op hoofdlijnen aangegeven hoe het vervolg vorm krijgt.

Havencollectief

Het Havencollectief heeft na afronding van het informele participatietraject een brief aan de gemeenteraad gezonden, onder andere naar aanleiding van het participatietraject van de Sijthoff locatie. Van deze op 17 december 2021 per mail verzonden brief heeft de ontwikkelaar een CC ontvangen. Naar aanleiding van deze brief is het Havencollectief nogmaals uitgenodigd inbreng te delen. De inbreng die uit de mailwisseling gedestilleerd kon worden, is vervolgens meegenomen onder de totale inbreng in het volgende hoofdstuk. De mailwisseling is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

3. Het inhoudelijke resultaat

In dit gedeelte van het rapport wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste inbreng vanuit het participatietraject Sijthoff locatie. Hierbij is zowel de online inbreng vanuit de website en de enquête, als de inbreng tijdens de bijeenkomsten en gesprekken meegenomen.

In dit rapport is deze inbreng samengevat in onderstaande thema's. Per thema is door de ontwikkelaar en architect een reactie weergegeven op de ontvangen inbreng.

- 3a. Algemeen
- 3b. Verkeer en parkeren
- 3c. Hoogbouw
- 3d. Groen
- 3e. Ideeën die zijn ontvangen op de thema's:
 - Binnentuinen
 - Binnenwater en Vliet
 - Voorzieningen
 - Duurzaamheid
 - Mobiliteit
 - Doelgroep

3a. Algemeen



De deelnemers aan de participatie komen voor 95% uit Rijswijk en zijn van alle leeftijdscategorieën. Meer dan twee derde van de deelnemers woont of werkt in de omliggende wijken.

De grote meerderheid van de participanten vindt het een positieve ontwikkeling dat de (in verval geraakte) locatie wordt aangepakt. Daarbij wordt ook vaak de huidige onveilige situatie in het gebied genoemd (criminaliteit en vandalisme), waarbij men hoopt dat daar ook in de huidige situatie meer aandacht voor komt vanuit de gemeente. Ook wordt veiligheid als aandachtspunt genoemd bij de inrichting van het openbare gebied in het gehele plangebied.

Als positief punt wordt vaak het beschikbaar komen van woningen genoemd. Circa 40% van de participanten heeft aangegeven mogelijk interesse te hebben om hier in de toekomst te wonen.

Reactie veiligheid

De opmerking over de huidige situatie waarin omwonenden onveiligheid ervaren wordt ook door de ontwikkelaar onderschreven en is meegegeven aan de gemeente. Voor de toekomstige situatie geldt dat de beoogde ontwikkeling op de Sijthoff locatie tot een veilig en aantrekkelijk gebied wordt ontwikkeld. Door de geprojecteerde woningbouw in combinatie met een nieuw en ruim openbaar gebied en de ontwikkeling van het Sijthoffgebouw tot hotel is er veel meer sociale controle en transparantie. Het groen langs de Vliet zal een open en overzichtelijk karakter krijgen. Het thema veiligheid is ook voor de ontwikkelaar een belangrijk item. Dit thema zal nadrukkelijk worden meegenomen in de verdere plantuitwerking.

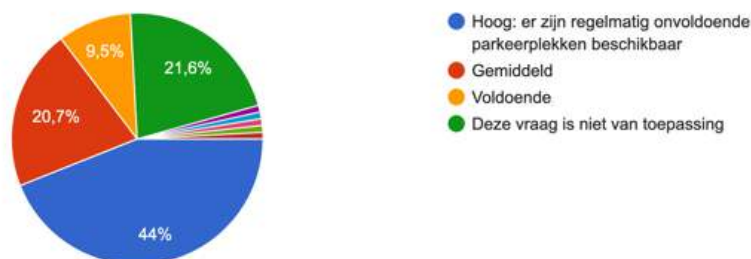
3b. Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren in en rond het Havenkwartier wordt als belangrijk zorgpunt door participanten (omwonenden en in het gebied gevestigde bedrijven) genoemd. In de enquête wordt dit door 36% van de deelnemers spontaan als aandachtspunt genoemd.

Men geeft aan dat de huidige verkeerssituatie al problemen veroorzaakt met veel opstoppingen en men maakt zich zodoende zorgen om de toekomstige situatie waarin het aantal bewoners in het Havenkwartier fors zal toenemen.

Ten aanzien van parkeren geeft 44% aan de parkeerdruk in de huidige situatie als hoog te ervaren. Ruim 20% ervaart geregeld een tekort aan parkeerplekken. Verder wordt er door veel participanten aangegeven dat ze parkeren in de toekomstige ontwikkeling op de Sijthoff locatie graag grotendeels ondergronds opgelost zien. Tot slot wordt de behoefte aan laadpalen voor elektrische auto's als aandachtspunt rond parkeren meegegeven.

Ik ervaar de huidige parkeerdruk als
116 antwoorden



Reactie verkeer en parkeren

Dat aandacht voor de verkeerssituatie in en rond het Havenkwartier noodzakelijk is, is bekend bij de gemeente. De beoogde maatregelen zijn tijdens de 2e participatiebijeenkomst toegelicht door de betrokken omgevingsmanager van de gemeente. De uitgebreide inbreng van participanten op dit punt is dan ook meegegeven aan de gemeente.

Voor de Sijthoff locatie zal aan de wens voor ondergronds parkeren in de verdere uitwerking invulling worden gegeven. Er wordt daarbij ingezet op ondergronds parkeren binnen het plan voor alle woningen. Om de verkeersafwikkeling op de locatie zo snel mogelijk te laten verlopen wordt er ook nagedacht over een efficiënte ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage, vanuit de Limpergstraat. Dit is onderdeel van de verdere planuitwerking. Voor het woningbouwdeel wordt voldaan aan de door de gemeente in het Ontwikkelkader opgenomen parkeernorm.

3c. Hoogbouw

Over de in het ontwikkelkader opgenomen hoogte accenten in het Havenkwartier, is in een eerdere fase al geparticipeerd. Zoals eerder aangegeven heeft dit tot enkele aanpassingen geleid in hoogte, breedte en positie. In een motie is vervolgens de vraag gesteld om door middel van diverse onderzoeken de optimale positie van de hoogbouw te bepalen en te onderbouwen.

Bij de aanvang van het participatietraject van de Sijthoff locatie, op de eerste participatiebijeenkomst op 3 november 2021, zijn deze onderzoeken getoond en toegelicht. Ook is een voorstel gedaan voor de beoordelingscriteria, die vervolgens tot een optimale positie leiden. Aan de participanten is

gevraagd eventueel aanvullingen te doen op deze lijst met criteria. Op basis van ontvangen feedback is er een criterium toegevoegd (nr 8. Geluidsbuffer tussen A4 en het Havenkwartier) en zijn bij nr 7 meerdere zichtlijnen onderzocht naast de zichtlijnen vanuit de Prunuskade. Dit heeft geresulteerd in onderstaande lijst met criteria:

Hoogbouw - beoordelingscriteria positie hoogteaccenten

1. Bezinning/ Schaduw omgeving en woningen in fase 2
2. Windhinder 5 zones rond en binnen ontwikkeling
3. Stedenbouwkundig landmark
4. Positie t.o.v. EPO gebouw
5. Presentatie Hotel en bestaande architectuur Sijthoffgebouw
6. Bezinning en schaduw binnen ontwikkeling
7. Zicht op hoogbouw vanuit Prunuskade en overige locaties
8. Geluidsbuffer tussen A4 en het Havenkwartier

Op basis van de onderzoeken en bovenstaande criteria is vastgesteld dat positie 1 (zie hieronder) voor de positie van de hoogste toren het best 'scoort' op de opgestelde criteria. De onderzoeken, presentaties en motivaties zijn besproken met de participanten en op de website geplaatst.

Beoordelingscriteria / Positie Toren	Positie 1 Hoek Limpergstraat / Jaagpad	Positie 2 midden in ontwikkeling langs het water	Positie 3 Hoek Limpergstraat / Van Benthemlaan
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 Hotel en 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 beoogd gebruik of beoordelingscriterium	

Tijdens de 2^e participatieavond op 8 december de uitgebreide lijst met criteria (in deze lijst zijn de door participanten ingebrachte criteria meegenomen) in beeld gebracht en toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst is hier geen reactie op ontvangen van participanten, wel is er na de bijeenkomst door 2 participanten een mail met opmerkingen en vragen verzonden: 1 via het participatieloket en 1 via de betrokken omgevingsmanager van de gemeente.

Een beperkt deel van de omwonenden heeft vragen gesteld over de hoogte van de woontorens, waaruit blijkt dat men negatief is over de hoogte en de positie van de hoogste toren. Ook hebben enkele deelnemers van de enquête bij de aandachtspunten voor de uitwerking van het plan aangegeven woontorens van deze hoogte niet passend te vinden voor het plangebied.

Er heeft tijdens beide participatiebijeenkomsten een toelichting plaatsgevonden op de onderzoeken die gedaan zijn om de meest optimale positie van het hoogteaccent te bepalen. Ook heeft er een online gesprek met een afvaardiging van het Havencollectief plaatsgevonden, waarbij uitgebreid over dit vraagstuk is gesproken. De aanpak waarbij vanuit de uitkomsten van de onderzoeken aan de hand de criteria de meest optimale positie wordt bepaald, werd door deze participanten tijdens dit overleg als een logische aanpak gezien.

Het is tijdens het participatietraject ook duidelijk geworden dat er door omwonenden zeer verschillend naar dit vraagstuk gekeken wordt. Door enkele omwonenden zijn de zichtlijnen vanuit de eigen woning opgevraagd. Deze zijn aanvullend onderzocht op basis van alle posities én de

voorkeurspositie van het hoogteaccent en zijn door de betreffende omwonenden positief beoordeeld (de voorkeurspositie). Dit is per mail door de betreffende omwonenden bevestigd (zie bijlage).

Uit de inbreng blijkt ook dat er omwonenden en participanten zijn die de komst van woontorens juist toejuichen als nieuwe skyline van Rijswijk; hierbij wordt gerefereerd aan voorbeelden in andere grote steden waarbij hoogbouw in combinatie met een aantrekkelijk en prettig openbaar gebied hand in hand gaan. Ook kijkt een deel van de omwonenden uit naar de realisatie van de plannen in het Havenkwartier, gegeven de huidige staat van verval en de onveiligheid in het gebied. Voorstanders zijn ook te vinden in participanten die het belangrijk vinden dat er woningen beschikbaar komen in Rijswijk.

Reactie hoogbouw

De positie van het hoogteaccent is tijdens de participatieavonden op 3 november en 8 december 2021 door de ontwikkelaar en architect nader toegelicht en gemotiveerd aan de hand van de hierboven aangegeven beoordelingscriteria 1 t/m 8. De conclusies zijn verwerkt in de presentatie en toegelicht tijdens de online participatieavond op 8 december 2021. De voorkeurspositie voor een hoogteaccent aan de Vliet, op de hoek Limpergstraat – Jaagpad heeft op basis van de beoordelingscriteria veruit de hoogste score. Gegeven deze score is het advies om deze voorkeurspositie, zoals ook tijdens de participatie van het Ontwikkelkader van het Havenkwartier is toegelicht te handhaven.

Hoogbouw in het Havengebied is nodig om voldoende licht en lucht te realiseren in relatie tot de totale bouwopgave wat de gemeente zich ten doel heeft gesteld. Door hoogbouw toe te staan kan er verblijfskwaliteit worden toegevoegd op straatniveau. In het vastgestelde Ontwikkelkader zijn 3 posities aangegeven voor de hoogbouw op de Sijthoff locatie, namelijk:

- Op de hoek Limpergstraat – Van Benthemlaan
- Op de hoek Limpergstraat – Jaagpad (aan de Vliet)
- Midden in het plangebied

In relatie tot de hierboven genoemde beoordelingscriteria is er per item gekeken naar:

1. De hoogste toren zo min mogelijk schaduwval op de toekomstige ontwikkeling in fase 2 mag veroorzaken. Door de toren aan de Vliet te positioneren is de invloed van de schaduwval in fase 2 het minst.
2. Windhinder langs de randen en op de locatie zelf als gevolg van hoogbouw een zo prettig mogelijk verblijf moet garanderen. Door de hoge toren aan de Vliet te plaatsen ontstaat het beste windklimaat voor de omgeving en binnen de ontwikkeling.
3. Hoogbouw en de positie van hoogteaccenten een belangrijke rol hebben in de oriëntatie binnen het Havengebied en de zichtbaarheid van totale plangebied op grote afstand. Door de hoogste toren aan de Vliet te plaatsen is de oriëntatie uit alle richtingen optimaal: zowel als markering van het totale Havengebied, als markering van de entree van de haven aan de Vliet en als begin en einde van de door de gemeente in het Ontwikkelkader opgenomen etalagezone aan de A4.
4. De positie van de hoge aan de Vliet plaatst dit hoogteaccent op een zo groot mogelijke afstand van het EPO gebouw. Hierdoor komen beide iconen optimaal tot hun recht, zonder elkaar te beconcurreren.
5. Het bestaande Sijthoffgebouw is als icoon van belangrijke betekenis voor de Plaspoelpolder en het Havengebied in het bijzonder. Door de hoge toren op zo groot mogelijke afstand van het Sijthoffgebouw te plaatsen wordt het karakteristieke gebouw zo veel mogelijk gerespecteerd en kan het hotel zich optimaal presenteren.

6. Bezonnig en schaduwval binnen de eigen ontwikkeling is optimaal door de hoge toren zo veel mogelijk richting het noorden te plaatsen. De positie aan de Vliet voldoet het beste aan dit criterium.
7. Door de toren aan de Vliet te plaatsen komt het hoogteaccent vanuit de Prunuskade het minst in het blikveld. De nabijheid en impact van de toren aan de Vliet i.r.t. de Prunuskade zal in de verdere uitwerking nader worden onderzocht. De ontwikkelaar ziet kansen de hoge toren meer richting EPO gebouw te plaatsen binnen de huidige planopzet. Dit verbetert de schaduwslag van de woningen aan de Prunuskade en geeft de zone aan de Vliet meer ruimte. Vanuit de overige posities is de exacte positie van de hoge toren minder relevant.
8. De Sijthoff locatie aan de A4 vormt een geluidbuffer voor het totale achterliggende Havengebied. De ontwikkeling heeft hierop een positief effect.

Uiteraard is er bij de ontwikkelaar begrip voor de bezwaren van hoogbouw en de verblijfskwaliteit voor de bestaande omgeving in nabijheid van de hoogste toren. In reactie hierop zal de verblijfskwaliteit een belangrijk thema vormen in de verdere planuitwerking. Ook zal de positie van de hoogste toren aan de Vliet i.r.t. de positie op de plint in de verdere planuitwerking worden onderzocht. Door verplaatsing van de hoogste toren op deze plint richting EPO gebouw wordt aan de bezwaren van omwonenden tegemoetgekomen en tegelijkertijd meer ruimte aan de Vliet gegeven.

3d. Groen

Een veelgenoemd punt in de participatie is het behouden/aanbrengen van voldoende groen bij zowel de gebouwen als de (openbare) inrichting. Omdat er in het Havenkwartier veel nieuwe woningen worden gerealiseerd, vinden veel participanten het belangrijk dat er in de ontwikkeling veel groen terugkomt, met aandacht voor biodiversiteit zodat ook de in het gebied aanwezige fauna (vogels, vissen, insecten) een goede plek vindt in het nieuw te ontwikkelen gebied.

Ook de motie Groen Havenkwartier gaat in op dit onderwerp, waarbij er aandacht gevraagd wordt voor natuur inclusief bouwen, behouden en uitbreiden van groen in het hele plangebied, ecologisch onderzoek en waterdoorlatende verharding.

Reactie groen

Groen en blauw vormen belangrijke thema's in de verdere uitwerking van het plan voor de Sijthoff locatie. Niet al het bestaande groen blijft gehandhaafd. Door concentratie van het woningbouwprogramma in hoogbouw ontstaat er meer ruimte voor vergroenen van het openbaar gebied. Het aandeel aan groen en blauw in de vorm van groenzones langs de Vliet, binnentuinen en een riante waterpartij in het centrum van het plan, wordt fors vergroot. In de huidige situatie is er sprake van ca. 4436m² groen. Na ontwikkeling is er 6172m² groen en 1851m² water toegevoegd.

Voor het groengebied aan de Tinbergenstraat wordt als sociaal onveilig ervaren en heeft onvoldoende kwaliteit. Transparantie, overzichtelijkheid en kwaliteit van bestaand en nieuw aan te brengen groen is vertrekpunt van de verdere planuitwerking. Om de biodiversiteit te verhogen, hittestress te verlagen en een geleidelijke afvoer van regenwater tijdens hevige regenval te borgen zal niet alleen veel groen worden toegepast in het openbaar gebied, maar ook op daken en in gevels, waar dit technisch mogelijk is.

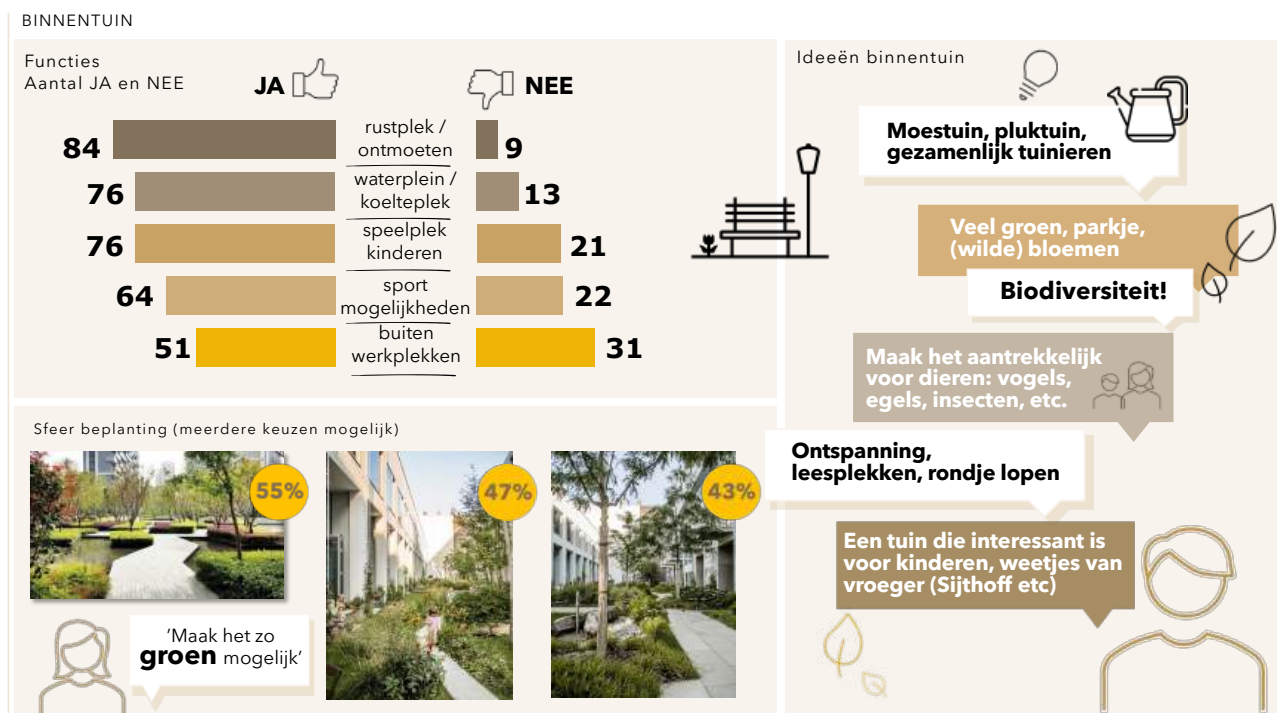
Op de 2de participatiebijeenkomst zijn de eerste artist impressions getoond van de nieuwe zichtlijnen op de hoek van het Jaagpad en de Tinbergenstraat. Hierin is het huidige opschot verwijderd en volledig vervangen door een nieuw groenplan. Het gebied met de nieuwe indeling

wordt als overzichtelijk en transparant ervaren. Verdere verfijning zal in overleg met Supervisor plaats vinden.



3e. Ideeën die zijn ontvangen op onderstaande thema's:

- o Binnentuinen



Reactie binnentuinen

Ontmoeten, ontspannen, spelen en sporten zijn aandachtspunten voor de verdere planuitwerking van de Sijthoff locatie. De binnentuinen vormen in eerste instantie een ontmoetingsplek en rustplek voor de bewoners van de Sijthoff locatie. De inrichting van de binnentuinen zal hierop worden afgestemd met voldoende zitplekken, goed op de zon georiënteerd, maar ook als schaduwrijke koelteplek. Sportmogelijkheden in de binnentuinen blijven beperkt tot yoga en/of fitness, waarbij de rust in de tuinen geborgd dient te blijven. Voor het maken van een waterplein zijn de binnentuinen minder geschikt. Het maken van een waterplein is vooral voorbehouden aan de centrale waterpartij binnen de Sijthoff locatie.

o Binnenwater en Vliet



Reactie binnenwater en Vliet

De centrale waterpartij binnen de Sijthoff locatie biedt naast ontspanning- en zitplekken de mogelijkheid voor een speel- en koelteplek voor bewoners en passanten. In de uitwerking zal hier nadrukkelijk rekening mee worden gehouden. Groen en waterplanten zullen bijdragen aan de flora en fauna. Daarnaast zal in de uitwerking en het toepassen van robuuste en duurzame materialen rekening worden gehouden met de kwaliteit, het beheer en onderhoud en veiligheid.

Voor de zone aan de Vliet zal in nauwe samenwerking met de gemeente aandacht worden gegeven aan een veilig en overzichtelijk openbaar gebied voor wandelaars en fietsers. Het autovrij maken van de zone aan de Vliet draagt hieraan bij. Voor de uitwerking van de inrichting zal rekening worden gehouden met de positie van de bebouwing en het hoogteaccent op de Sijthoff locatie. Bestaand groen op de hoek Limpergstraat met het Jaagpad blijft behouden.

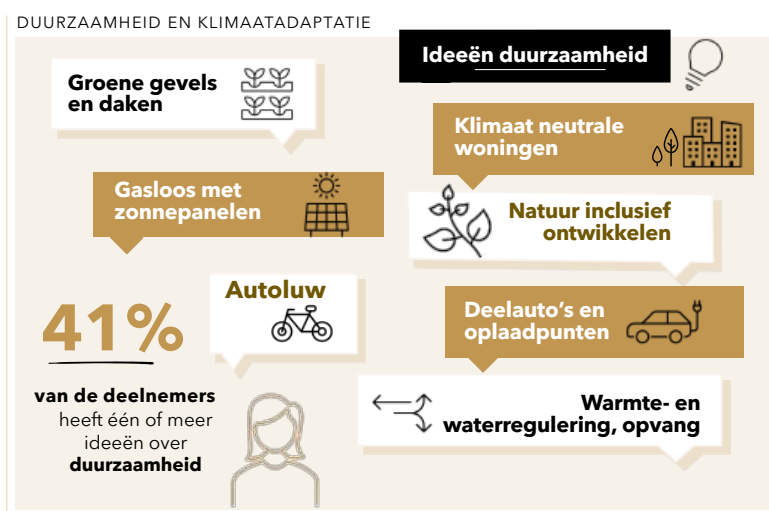
o Voorzieningen



Reactie voorzieningen

Op de Sijthoff locatie is voorzien in ca. 1100m² commerciële ruimten in de plint van de gebouwen. Op de hoek Limpergstraat met de Van Benthemlaan is horeca voorzien. Een mogelijke buurtsupermarkt in het Havengebied wordt nader onderzocht, alsook een ophaalpunt van pakketpost. Daarnaast zijn in een deel van de plinten van de woonbebouwing woonwerkwoonwoningen gedacht. De mogelijkheden worden in de nadere planuitwerking onderzocht.

o Duurzaamheid



Reactie Duurzaamheid

In de verdere uitwerking van de Sijthofflocatie vormen duurzaamheid en klimaatadaptatie belangrijke thema's. Vanzelfsprekend zal volgens de huidige regelgeving gasloos bouwen en BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) uitgangspunt zijn voor de verdere planuitwerking. Water en groen in het (semi)openbaar gebied zorgen voor buffering van regenwater. Groene gevels en daken versterken de biodiversiteit en voorkomen hittestress binnen het plangebied. In het openbaar gebied is de auto te gast. Parkeren voor alle woningen wordt uit het zicht in een parkeergarage opgelost, zodat een autoluw gebied ontstaat.

○ Mobiliteit



Reactie mobiliteit

De Sijthofflocatie en het Havengebied in totaal is goed ontsloten met zowel het openbaar vervoer, de auto alsook voor langzaam verkeer. Dit is een belangrijke kwaliteit van het totale plangebied. In de uitwerking van de Sijthofflocatie zal dit veel aandacht krijgen. Parkeren voor alle woningen wordt in een ondergrondse parkeergarage opgelost. Daarnaast zal er ruimte zijn voor voldoende stalling voor fietsen, zodat het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Voor elektrische voertuigen zal worden voorzien in voldoende oplaadpunten en toekomstige uitbreiding, conform de huidige regelgeving.

- o Doelgroepen



Reactie Doelgroepen

De Sijthofflocatie voorziet in een gezonde mix van vrije sector koopwoningen in de vorm van woon-werkwoningen, appartementen, maisonnettes. De woningen variëren in grootte en prijsklasse, van betaalbaar tot duur. De woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen: starters op de woningmarkt, tweeverdieners, ondernemers, gezinnen, maar ook voor ouderen. De variëteit maakt het tot een interessant gebied om te wonen.

Het betreft ca. 672 vrijesectorwoningen waarvan zich een aantal van ca. 70 van de woningen zich bevindt in het segment tot 70m² GBO. De ontwikkelaar ontwikkelt geen sociale woningen. De primaire doelgroep van deze kleine woningen zijn met name voor Young Professionals (doorstromers studentenwoningen), starters en jonge gezinnen. De Ontwikkelaar onderzoekt als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek hoe deze ca. 70 koopwoningen waarvan het de bedoeling is dat deze bereikbaar zijn en blijven voor jongeren en starters op de woningmarkt kunnen worden aangeboden tegen marktconforme prijzen tot de maximale NHG grens van anno 2022 vastgesteld op € 355.000,- euro per woning.

4. Vervolgstappen en nawoord

Vervolgstappen

Met het verschijnen van dit verslag, is het participatietraject voor de Sijthoff locatie voor dit moment afgerond. Naast de al doorgevoerde aanpassingen op basis van het eerder doorlopen participatietraject, neemt de ontwikkelaar de verdere uitkomsten van de participatie (zoals toegelicht in hoofdstuk 3) mee in de uitwerking van het plan. Tussentijds zal er tezamen met de stedenbouwkundig Supervisor en aan de hand van het vastgestelde Beeld en Kwaliteitsplan van de Gemeente Rijswijk, vanuit het huidige schetsontwerp verder worden gewerkt aan een definitief Structuur Ontwerp. Dit wordt vervolgens uitgewerkt naar een Voorlopig Ontwerp onder andere in samenspraak met de Commissie Welstand. In overleg met de Gemeente Rijswijk zullen omwonenden en belanghebbenden worden geïnformeerd ten aanzien van deze stadia in het ontwerp al dan niet met een volgende informatiebijeenkomst en/of publicaties op de participatiewebsite en nieuwsbrieven.

Na het uitwerken van het plan naar een definitief ontwerp is de eerstvolgende stap het doorlopen van de noodzakelijke procedure voor een bestemmingsplanwijziging. Deze procedure zal naar verwachting in Q4 2022 aanvangen. Vanzelfsprekend volgt in deze procedure ook het formele participatietraject.

Nawoord

De participatie is in goede sfeer verlopen. We zijn blij met het groot aantal deelnemers en de ideeën/suggesties die ingebracht zijn ten aanzien van de verschillende thema's. Ook de aangedragen aandachtspunten zorgen ervoor dat het plan bij de verdere uitwerking verder geoptimaliseerd kan worden.

Vanuit de brief van het Havencollectief aan de gemeenteraad maken wij op dat in elk geval een deel van de participanten in het Havencollectief zich onvoldoende gehoord heeft gevoeld tijdens het participatietraject van de Sijthoff locatie. Dat betreuren wij, aangezien het uitgebreide participatietraject juist is ingezet met het doel inbreng te ontvangen om zo, waar mogelijk, het plan te optimaliseren op basis van de uitkomsten van het participatietraject. Het is jammer dat dit signaal ons pas na het afronden van het traject, via een brief aan de gemeenteraad, heeft bereikt. Daar waar concrete inbreng is geleverd door het Havencollectief tijdens en na het afsluiten van het participatietraject, is deze uiteraard meegenomen.

De participatiewebsite blijft als informatiebron beschikbaar. Bij nieuwe ontwikkelingen, worden omwonenden en geïnteresseerden via de nieuwsbrief op de hoogte gesteld. Met (direct) omwonenden vindt ruim voor de start afstemming plaats over de bouw. Hierbij komen zaken zoals bijvoorbeeld de wijze van funderen, bouwverkeer, bouwrouting, afsluitingen, overlast, vooropnamen en de wijze van communicatie tijdens de bouw aan de orde.

We danken alle betrokkenen hartelijk voor hun inbreng.

Bijlage a) Participatie gebied 1^e schil

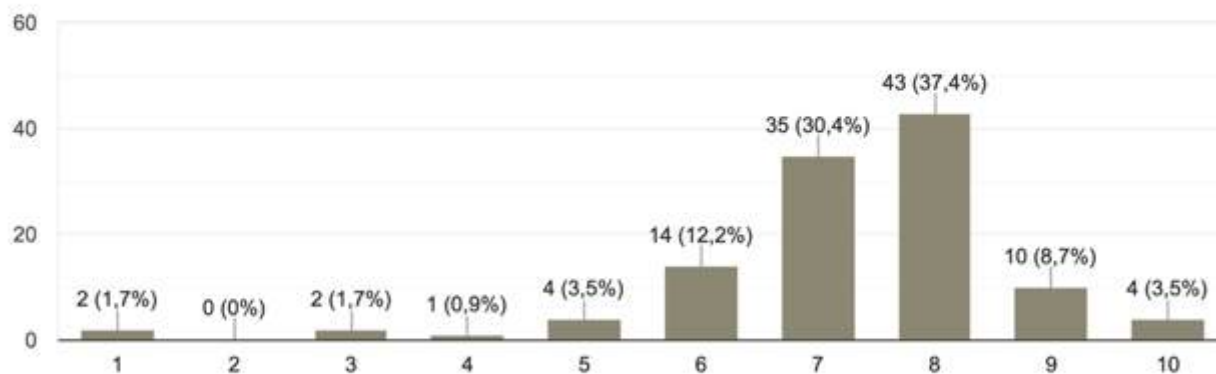
Direct omwonenden en bedrijven op onderstaande adressen ontvingen een uitnodigingskaart in de brievenbus.

Categorie wijk	Tuinenwijk / portiekwijk / industriegebied	Huisnr. Even	Huisnr. Oneven	Huisnr. Doorlopend	Even Aantal	Oneven Aantal	Totaal Aantal
Straatnaam							
Sir Winston Churchilllaan			185 - 233			22	22
Huis te Hoornkade				26 - 71			46
Populierlaan		34 - 144	1 - 151		56	93	149
Sparrelaan		2 - 76	1 - 47		39	23	62
Lijsterbeslaan		2 - 108	1 - 161		54	78	132
Larikslaan		2 - 8	1 - 13		4	7	11
Thierenskade		60 - 152			47		47
Prunuskade				2 - 48			44
Magnoliaal				1 - 27			26
Handelskade		2A	1 - 3		1	2	3
Havenstraat		4 - 122	3 - 97		60	48	108
Galjoenstraat				2 - 61			60
Klipperstraat		2 - 108			54		54
Handelskade		2 - 60	39 - 39 A		30	2	32
Sir Winston Churchilllaan			237 - 269			18	18
Koopmansstraat			1			62	62
Steenplaatsstraat		2 - 26	5 - 11		13	4	17
Limpergstraat		2 - 10	5 - 11		5	4	9
Koopmansstraat			3 - 9			6	6
Klipperstraat		112 - 116			3		3
van Benthemlaan		16	7 - 11		1	3	4
Nijverheidsstraat		6 - 136	3 - 11		63	5	68
Burgemeester Elsenlaan (zie bijzonderheden)			319 - 385			15	15
Delftweg				26 - 50			31
						Totaal	1029

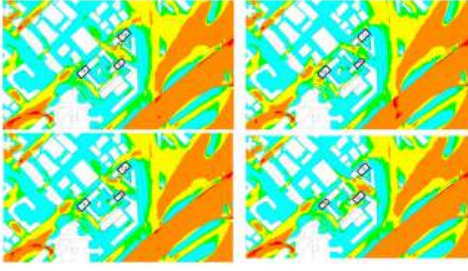
Bijlage b). Enquête beoordeling

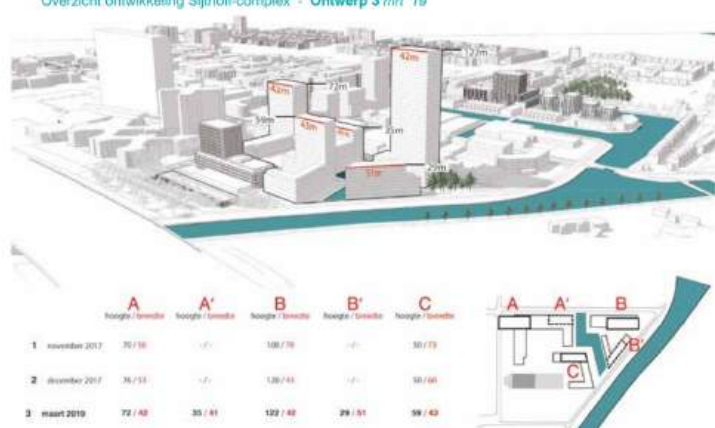
Wij zijn benieuwd wat je van deze enquête vond: welk cijfer geef je de enquête? Mocht je nog suggesties hebben, dan kan je dit bij de volgende afsluitende vraag invullen.

115 antwoorden



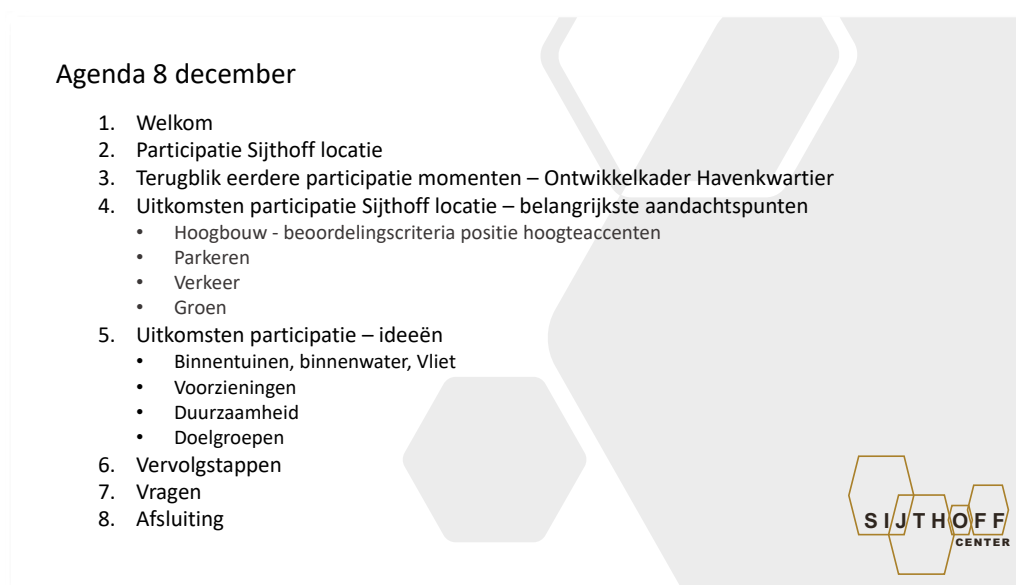
Bijlage c) Verlag 1^o participatiebijeenkomstVragen en antwoorden 1^{ste} participatiebijeenkomst Sijthoff locatie

1	Windklimaat	Is er gekeken naar het windklimaat bij lagere torens?	Nee, we hebben eerst gekeken of deze hoogtes een slecht klimaat op zou leveren, dat is niet het geval. Het windklimaat in het hele gebied is daarin betrokken. Er was geen aanleiding om lagere torens separaat te onderzoeken op windklimaat.
2	Windklimaat	Ik zie in de presentatie (slide 35) in elke situatie heel veel wind aan de overkant van de vliet? 	De luchtstroom aan de overzijde van de A4 is de weergave van het huidige windklimaat in open gebied/landschap, deze heeft geen relatie met de geplande nieuwbouw.
3	Windklimaat	Normering gaat uit van gemiddelden, maar dit wisselt toch ook bij windrichting en tijd?	Er zijn hier standaard normen en regels voor en daar moeten wij ons aan houden. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuwbouw binnen deze normen valt. De onderzoeken worden op de website geplaatst.
4	Windklimaat	Het gaat om meerdere zones als je het hebt over het windklimaat, niet alleen het binnen gebied. Is daarnaar gekeken?	Hier is bij het onderzoek inderdaad rekening mee gehouden; meerdere zones binnen en buiten het gebied zijn in het onderzoek betrokken.
5	Waterpartij	Hoe zijn jullie voor de waterpartij op deze specifieke plek gekomen?	Dat is niet door ons bedacht, maar door de supervisor. De meanderende waterpartij is onderdeel van het ontwikkelkader Havenkwartier. De gemeente heeft dit plan omarmd omdat deze water (en groen-) partij wordt aangesloten op andere water- en groenpartijen en zo een <u>langzaamverkeersroute</u> gaat vormen met een brug over de haven, die verbindt met bestaande voorzieningen als buurtwinkels en scholen. Er lopen stippellijntjes op de plankaart: de exacte locatie staat niet vast, ook het pad kan nog verplaatst worden. Zoals nu ingetekend is het wel ons voorkeursmodel. Uiteraard zal de uiteindelijke invulling van de totale waterpartij in overleg met de eigenaars plaatsvinden. <i>NB Beantwoord door de gemeente</i>
6	Hoogbouw	De breedte van de hoogbouw maakt veel uit voor de omwonenden. Is dit echt wel rank?	In het ontwikkelkader werd bij aanvang uitgegaan van een gebouw van 70 meter breed. In het huidige ontwerp is de breedte van de hoogbouw teruggebracht naar 42 meter breed. De verhouding hoogte - breedte is dan ongeveer 3 : 1 (vanaf de zijkant 6:1). Torens waarbij de hoogte ruim hoger is dan de breedte worden over het algemeen als rank ervaren.
7	Hoogbouw	Er zijn toch maximale hoogtes opgenomen in het ontwikkelkader?	Ja, er zijn hoogtes opgenomen in het ontwikkelkader Havenkwartier, welke is vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft

		in 2017 de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld, in de visie is de etalagezone geïntroduceerd. Bovengenoemd ontwikkelkader Havenkwartier en de Toekomstvisie Plaspoelpolder zijn op de website in te zien. Naar aanleiding van het participatie traject over het ontwikkelkader zijn er wijzigingen t.a.v. de hoogte op sommige locaties doorgevoerd ook ten aanzien van de <u>Sijthofflocatie</u>, zie de afbeelding hieronder. <i>NB Beantwoord door de gemeente</i>																														
		Overzicht ontwikkeling Sijthoff-complex - Ontwerp 3 mrt '19  <table><thead><tr><th></th><th>A</th><th>A'</th><th>B</th><th>B'</th><th>C</th></tr><tr><th></th><th>Hoogte / Toesicht</th><th>Hoogte / Toesicht</th><th>Hoogte / Toesicht</th><th>Hoogte / Toesicht</th><th>Hoogte / Toesicht</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 november 2017</td><td>70 / 76</td><td>-/-</td><td>100 / 76</td><td>-/-</td><td>50 / 75</td></tr><tr><td>2 december 2017</td><td>76 / 53</td><td>-/-</td><td>120 / 45</td><td>-/-</td><td>50 / 65</td></tr><tr><td>3 maart 2019</td><td>72 / 42</td><td>35 / 61</td><td>122 / 42</td><td>29 / 51</td><td>59 / 43</td></tr></tbody></table>		A	A'	B	B'	C		Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht	1 november 2017	70 / 76	-/-	100 / 76	-/-	50 / 75	2 december 2017	76 / 53	-/-	120 / 45	-/-	50 / 65	3 maart 2019	72 / 42	35 / 61	122 / 42	29 / 51	59 / 43
	A	A'	B	B'	C																											
	Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht	Hoogte / Toesicht																											
1 november 2017	70 / 76	-/-	100 / 76	-/-	50 / 75																											
2 december 2017	76 / 53	-/-	120 / 45	-/-	50 / 65																											
3 maart 2019	72 / 42	35 / 61	122 / 42	29 / 51	59 / 43																											
8	Hoogbouw	Met name de hoogte is voor omwonenden een probleem. Waarom kan daar niet over geparticipeerd worden?	De hoogte van de hoogbouw is uitgebreid aan de orde gekomen bij de uitwerking en het participatietraject van het ontwikkelkader. De hoogtes zijn in het ontwikkelkader zijn vastgesteld door de gemeenteraad. <i>NB Beantwoord door de gemeente</i>																													
9	Hoogbouw	Is er gekeken naar zichtlijnen vanaf Sir Winston Churchillaan?	Er is naar meer plekken gekeken, deze zaten niet allemaal in de presentatie, vanwege relevantie. We zullen de beelden van de overige zichtlijnen op de site plaatsen.																													
10	Geluid	Er is ook in de huidige situatie geluidsoverlast van de A4. Worden hier extra maatregelen worden getroffen?	Zo ver zijn we nog niet, in het ontwerp is wel gekeken naar geluidsstille gebieden. De gebouwen van de <u>Sijthofflocatie</u> hebben een geluid afschermende werking voor het totale havengebied. De verwachting is dat door de realisatie van de gebouwen de huidige situatie beter zal worden. Ook hier moeten we voldoen aan de normen die hiervoor gelden.																													
11	Procedure	Is het logisch dat het plan straks eerst verder ontwikkeld wordt en daarna pas een bestemmingsplanprocedure doorlopen wordt?	Alle plannen passen in het vastgestelde ontwikkelkader, daarover is in een eerdere fase al geparticipeerd. Het een logische vervolgstap dat op basis van de uitkomsten van de participatie die nu loopt specifiek over de Sijthoff locatie, de plannen verder uitgewerkt worden. <i>NB Beantwoord door de gemeente</i>																													

Bijlage d) Verlag 2^e participatiebijeenkomst**2e Participatiebijeenkomst Sijthoff locatie**

- 25 november 2021, 19.30 – 20.50u
- Hoofdpunten verslag online bijeenkomst
- Aanwezige sprekers
 - o Gert Jan Kruijning – Architect Sijthoff locatie
 - o Marlies Swart – Omgevingsmanager Gemeente Rijswijk
 - o Michiel Juttman – Projectmanagement Sijthoff locatie
 - o Nathalie ten Have – Participatietraject
- Vanwege de Corona omstandigheden heeft de bijeenkomst online plaatsgevonden
- De presentatie is op de website www.sijthofflocatie.nl geplaatst

**1. Welkom**

Na een welkom aan alle deelnemers en sprekers, start de presentatie. Omdat niet alle deelnemers aanwezig waren tijdens de eerste participatiebijeenkomst op 3 november jongstleden, is in de presentatie deels een herhaling opgenomen, zodat het verhaal voor iedereen te volgen is.

2. Participatie Sijthoff locatie

De presentatie start met een terugblik, waarbij wordt toegelicht hoe het participatietraject van de Sijthoff locatie de afgelopen maanden is verlopen. Ook wordt toegelicht dat we in de fase zijn aangekomen waar we toewerken naar de conclusies uit het participatietraject voor de verdere uitwerking van het plan. Opmerkingen of aanvullingen zijn tijdens deze bijeenkomst uiteraard van harte welkom.

3. Terugblik eerdere participatie momenten – Ontwikkeldkader Havenkwartier

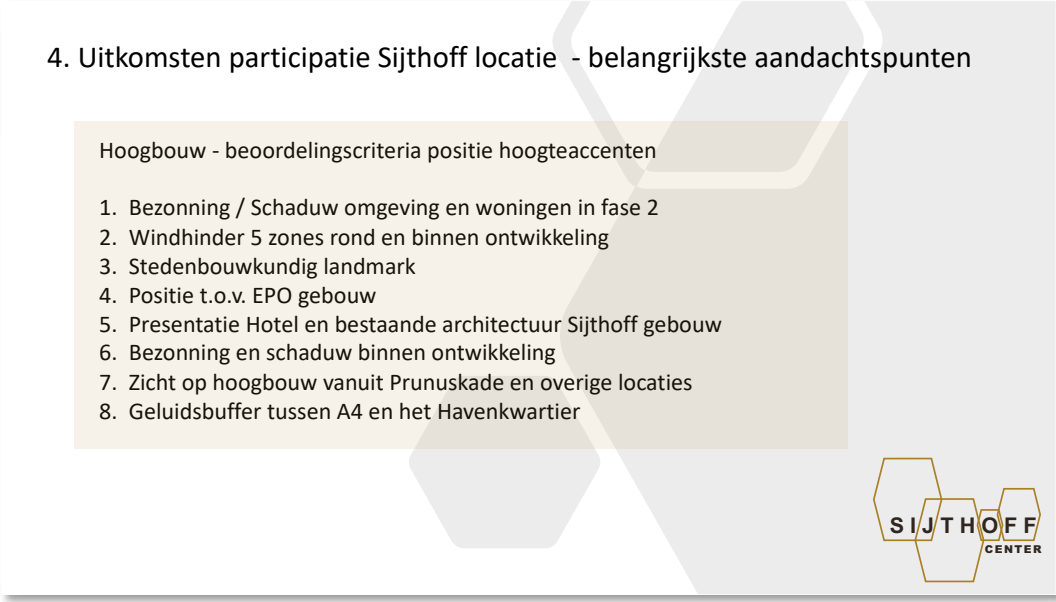
Ook wordt stilgestaan bij de eerdere participatie vanuit de gemeente over het Ontwikkeldkader voor het Havenkwartier en de wijzigingen die dit voor de hoogbouw van de Sijthoff locatie destijds heeft opgeleverd. Tijdens de vorige bijeenkomst kwam dit als vraag naar voren, dus het is goed om hier nog even bij stil te staan.

Ook zijn er in de vorm van moties nog vragen gesteld over de positie van de hoogbouw, met het verzoek om door middel van wind- en zonnestudies te onderzoeken welke positie de minste windhinder op straatniveau geeft en het maximale aantal zonuren in het gebied geeft. Daarnaast is in de motie meegegeven de woontorens te ontwerpen met architectonische allure en een ranke uitstraling. Tot slot werd het beperken van de geluidshinder en het stimuleren van schone lucht benoemd.

4. Uitkomsten participatie Sijthoff locatie – belangrijkste aandachtspunten

Bij agendapunt 4 wordt teruggekoppeld welke aandachtspunten vanuit de participatie naar voren zijn gekomen. Hier zijn 4 hoofdonderwerpen uitgekomen, namelijk hoogbouw, parkeren, verkeer en groen. Per onderwerp wordt de inbreng toegelicht, maar ook hoe dit vorm krijgt in de verdere uitwerking van de plannen. Verkeer/parkeren en groen zijn breed gedragen aandachtspunten, ten aanzien van de hoogbouw zijn de meningen verdeeld.

Om de voorkeurspositie van de hoogste toren te bepalen, is een aantal beoordelingscriteria opgesteld. Tijdens de eerste bijeenkomst is aan participanten gevraagd mee te denken over deze criteria, wat heeft geresulteerd in onderstaande aangevulde lijst met beoordelingscriteria:



4. Uitkomsten participatie Sijthoff locatie - belangrijkste aandachtspunten

Hoogbouw - beoordelingscriteria positie hoogteaccenten

1. Bezinning / Schaduw omgeving en woningen in fase 2
2. Windhinder 5 zones rond en binnen ontwikkeling
3. Stedenbouwkundig landmark
4. Positie t.o.v. EPO gebouw
5. Presentatie Hotel en bestaande architectuur Sijthoff gebouw
6. Bezinning en schaduw binnen ontwikkeling
7. Zicht op hoogbouw vanuit Prunuskade en overige locaties
8. Geluidsbuffer tussen A4 en het Havenkwartier

SIJTHOFF
CENTER

In de presentatie zijn al deze punten aan de hand van diverse onderzoeken toegelicht. Dit heeft geresulteerd in een voorkeurspositie van de hoogste toren (aan de Vliet; positie 1).

De parkeer-oplossingen worden besproken en ten aanzien van verkeer geeft de gemeente een toelichting op de plannen, die deels naar voren gehaald zijn om ook al in de huidige verkeerssituatie verbeteringen aan te brengen.

Bij het laatste aandachtspunt 'groen' wordt getoond hoe dit een plek krijgt op de locatie en wordt een vergelijk gemaakt met de huidige situatie.

5. Uitkomsten participatie – ideeën

Bij dit agendapunt worden de ontvangen ideeën behandeld ten aanzien van diverse thema's, zoals deze in de enquête aan bod zijn gekomen: binnentuinen, binnenwater, Vliet, Voorzieningen, Duurzaamheid en de ontvangen opmerkingen ten aanzien van Doelgroepen. De architect geeft een toelichting hoe naar deze punten gekeken wordt en wat meegenomen wordt ter verder onderzoek voor de uitwerking van de plannen.

6. Vervolgstappen

Het vervolg wordt toegelicht, met de volgende grove planning van de vervolgstappen:

- December 2021 Eindverslag Informele Participatie naar B&W Gemeente Rijswijk
- December 2021 Beantwoording Moties ontwikkelkader door B&W naar de Raad
- Q1 2022 Anterieure Overeenkomst Statenprojekt Development / Gemeente Rijswijk
- Q1 – Q3 2022 Uitwerken Schetsontwerp naar Voorlopig ontwerp
- Q4 2022 Start bestemmingswijziging en omgevingsvergunning / formele inspraak

7/8. Vragen en afsluiting

Er zijn tijdens de bijeenkomst geen vragen of opmerkingen van deelnemers.

De bijeenkomst wordt afgesloten met de opmerking dat vragen of opmerkingen altijd nog via de website (via het contactformulier) gesteld kunnen worden. Aanvullingen die van belang zijn als inbreng, graag binnen enkele dagen delen, in verband met het afronden van het participatietraject de komende periode.

Aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun deelname en aandacht.

Bijlage e) Overzicht online ontvangen inbreng

Inzenddatum	Ik ben	Vraag idee
14-10-21 14:17	Omwonend	Mijn idee: kleine stad Sijthoff, onder de gigante woon/werk gebouwen inclusief garage, voorbeeld als stad onder Montreal Canada. Succes toegewenst!
15-10-21 09:04	Woningzoekend	Wanneer worden prijzen en of toezeggingen bekend?
19-10-21 11:10	Omwonend	Zoveel mogelijk groen is gewenst, zeker nu er in Rijswijk weer 137 bomen gekapt worden onder zaaknummer 2021080384165. Als omwonenden zij wij gebaat bij meer groen in de omgeving. Verder de wens dat het ons groene uitzicht vanaf balkons en appartementen aan de Sir Winston Churchilllaan 185-231 niet wordt aangetast door nieuwe hoogbouw. Tot slot de wens dat overlast vanuit horeca en dergelijke zoveel mogelijk wordt beperkt.
20-10-21 07:43	Woningzoekend	Please send me more information about the project. Thanks
20-10-21 19:26	Omwonend	Hoe gaan jullie waarborgen dat de luchtkwaliteit (naast de A4 en 2 E van NI qua slechtste luchtkwaliteit) beter gaat worden ?
21-10-21 20:53	Komt goed	Groter wonen als het lukt
22-10-21 11:17	Omwonend	Ik wil graag op de hoogte gehouden worden voor koop opties met tenminste 2 slaapkamers.
22-10-21 12:13	Omwonend	Goedemiddag allen, Enig idee of de Koopmansstraat ook bij dit plan gaat horen of wat eventueel de plannen hiervoor zijn?
23-10-21 17:06	Omwonend	komen er ook bedrijfsunits ?
27-10-21 09:34	deskundige	Tip voor de initiatiefnemers en ontwerpers van de Sijthoff locatie: symposium 'het nieuwe hybride stadsblok' (Architectenweb, Pakhuis de Zwijger en MORE). Niet omdat er geen vertrouwen is in de kennis en kunde van jullie als professionals, wel omdat het geschetste ontwerp naadloos aansluit bij dit symposium en er in deze nieuwe stedelijke bouwvorm nog veel te leren valt over wat wel goed werkt.
16-11-21 03:01	Omwonend	Mijn idee om van dit gebouw ombouwen tot 100 woningen , 2 en 3 kamer woningen Dit voor een lage huur woningen voor studenten delft rijswijk voorburg . Waarom lijn 1 en 17 en nog een paar andere ebs bussen in de buurt, grens rijswijk/delft en denhaag. Omwonenden geen af en toe herrie waar de studenten alleen last van hebben
19-11-21 07:16	Woningzoekend	Is er al een inschrijf mogelijkheid voor de woningen?
23-11-21 02:52	BBR	Namens de Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR) stuur ik bij deze onze reactie en inbreng op de plannen voor de Sijthoff locatie. Het is een ambitieus project dat het gebied na vele jaren leegstand en verloedering weer op de kaart moet zetten en als impuls voor het gebied kan dienen. De plannen zijn in lijn met wat er is vastgesteld in het ontwikkeldkader. Echter zien wij dat de hoeveelheid bedrijvigheid naar ons idee wat tegenvalt. Als het Sijthof gebouw buiten beschouwing wordt gelaten, dan betreft het alleen de plint op de hoek van de Limpergstraat/Koopmansstraat. Wij zien liever dat de gehele plint van de buitenrand een bedrijfsmatige bestemming krijgt. Wij hebben grote twijfels over de bereikbaarheid en de afhandeling van het verkeer. Het meeste verkeer naar de locatie zal voornamelijk via het kruispunt op de Veraartlaan, Limpergstraat zijn. De afslag naar de Limpergstraat is dusdanig kort en zal daarom onvoldoende is voor de afwikkeling van het verkeer. Daarnaast loopt deze route op dit moment al helemaal over met verkeer en dat zal na ontwikkeling van de Sijthoff locatie alleen maar erger worden.
24-11-21 12:11	Omwonend	Nogmaals: svp rekening houden met de zichtlijnen vanaf de Sir Winston Churchilllaan 185-231, vanaf waar de hoogbouw in direct zich komt vanaf de balkons en huiskamers. Plannen voor hoogbouw derhalve svp schrappen. Verder graag rekening houden met biodiversiteit, leefomgeving vogels en dieren en klimaat. Tot slot graag aandacht voor overlast door verkeer en geluid in de omgeving (bijvoorbeeld bij horeca-exploitatie).
12-12-21 04:28	Omwonend	Jl. woensdag heb ik de informatiesessie bijgewoond (digitaal). Enkele opmerkingen. 1. De architect vond de schaduwslag op het 'eigen' gebouw geen optie, want het betrof een 'eigen gebouw'. De schaduwslag op de bestaande laagbouw, de gewone huizen aan de overzijde van het water, werd weggewuifd. Ik vond de argumentatie voor de voorkeursoptie nogal tekortkomen. 2. Volstrekt onbegrijpelijk is de positie van het hoogste gebouw ten opzichte van het EPO-gebouw als argument om de hoogste toren op de voorkeurspositie (van de architect) te plaatsen. Heeft het EPO dit afgesproken om een 'landmark' voor Rijswijk te zijn? En waarom zou uw hoogste toren dit moeten zijn? Voor wie is dit een goed idee? Voor burgers toch niet? Zo ja, hoezo dan? De positie ten opzichte van het EPO is een vreemd en onhoudbaar argument om de hoogste toren het verst van het EPO te plaatsen. 'Omdat het er dan uitspringt.' Ik zou uit gaan van de burgers hier, en dan graag de in Rijswijk (toekomstig) wonende burgers. en niet de mensen die via de snelweg langs Rijswijk rijden (u denkt hopelijk niet werkelijk dat het mensen op de snelweg uitmaakt dat ze daar dat gebouw zien? En als u dat wel denkt, dan zou ik dat graag onderzocht zien.) 3. Voor wat betreft de recreatie langs de Vliet, die nu op een beetje aardige dag, maar zelfs op een onaardige dag, aanzienlijk is qua wielrenners, andere fietsers, lopers, wandelaars en -ondanks dat het een 'fietsweg' is - ook auto's en niet te vergeten roeiers en pleziervaart op het water, vraag ik me af hoe dat 'gemanaged' gaat worden. Wat zijn hierover de gedachten met een toename van de bewoning aldaar? Dit is ook gewoon een weg tussen Rijswijk en Delft, waar veel meer mensen gebruik van zullen maken. Hoe? Tot zover mijn participatie op dit moment.
15-12-21 12:30	Woningzoekend	Geïnteresseerd op appartement



Verslag inloopbijeenkomst 18 oktober 2022

Sijthoff locatie – Havenkwartier Rijswijk

1. Inleiding

Op 3 november 2021 ging het participatietraject voor de Sijthoff locatie binnen het plangebied Havenkwartier Rijswijk van start. Tijdens een tweetal bijeenkomsten, door middel van het contactformulier op de participatiewebsite en via een online enquête, hebben belanghebbenden en geïnteresseerden ideeën en zorgpunten gedeeld. Van dit participatietraject is een verslag opgemaakt dat op de participatiewebsite www.sijthofflocatie.nl is te lezen. De ontwikkelaar en architect hebben de ontvangen inbreng in overleg met de gemeente vervolgens onderzocht en afgewogen. Met de uitkomsten is het ontwerp voor de Sijthoff locatie daarna een stap verder gebracht.

Ook is er voor de Sijthoff locatie in mei van dit jaar een intentie-overeenkomst getekend met de gemeente, waarin de ambitie wordt uitgesproken om op de plannen voor de Sijthoff locatie te realiseren. Mede door de inbreng van de participatie zijn er in overleg met de gemeente nadien nog enkele wijzigingen doorgevoerd in het structuurontwerp voor de locatie. Dat betreft onder andere een aanpassing ten aanzien van de positionering van de hoogbouw aan de Vliet-zone, waardoor een betere beleving en een gunstiger wind-klimaat aan de Vliet-zone ontstaat. Daarnaast is een van de vleugelgebouwen verwijderd in het ontwerp, waardoor er meer ruimte ontstaat rond het binnenwater en tot slot is er een vergroening van de parkeer-voorziening ingepast. Ook de architectuur is inmiddels een grote stap verder gebracht.

Moties

Het participatietraject Sijthoff locatie staat niet op zichzelf en moet in samenhang gezien worden met de stappen en participatiemomenten die de afgelopen jaren door de gemeente zijn gezet voorafgaand aan de vaststelling van het ontwikkelkader Havenkwartier in maart 2021. Bij de vaststelling van dit ontwikkelkader zijn een aantal moties aangenomen die van belang zijn voor de Sijthoff locatie. Deze moties staan in bijlage 1 van dit verslag. Het huidige structuurontwerp geldt eveneens als reactie op deze moties. De beoordeling hiervan zal op korte termijn in de Raad plaatsvinden.

Op 18 oktober jongstleden is een inloopbijeenkomst georganiseerd om omwonenden en belangstellenden te informeren over bovengenoemde wijzigingen. In 4 groepen is een rondje gemaakt langs panelen met daarop de wijzigingen die in het ontwerp zijn aangebracht, het groen ontwerp en de 3D concept beelden. Deelnemers hadden de gelegenheid om inbreng te delen op deze plannen en vragen te stellen. Dit document is het verslag van deze inloopavond.

2. Opzet en deelnemers inloopavond

Om het gesprek aan te kunnen gaan en direct op vragen te kunnen reageren, hebben we ervoor gekozen deze bijeenkomst te organiseren in de vorm van een inloopavond. Deelnemers konden zich aanmelden voor een tijdsblok, om zo de deelnemers te spreiden. Per groep is in 30 minuten langs panelen met daarop informatie gelopen, die door het ontwikkelteam werden toegelicht. Bij elk paneel was ruimte voor het stellen van vragen en het inbrengen van reacties. Daarnaast waren er formulieren aanwezig om aanvullende vragen en/of een reactie in te brengen. Tot slot zijn alle deelnemers geïnformeerd tijdens de inloopavond, in de nieuwsbrief en op de website dat ook dit keer reacties en vragen ook online ingebracht konden worden, tot en met 24 oktober.

Voor de inloopavond zijn de volgende kanalen ingezet om omwonenden en belanghebbenden uit te nodigen:

- Nieuwsbriefbestand 120 emailadressen, opgebouwd tijdens het eerder doorlopen participatietraject
- Deelnemers aan eerdere participatiebijeenkomsten (voor zover niet aangemeld voor de nieuwsbrief)
- Aankondiging en aanmelding website: 202 bezoekers vanaf melding website
- Vermelding op projectpagina en nieuwsitem op de website van de gemeente

Voor de inloopavond hebben 45 deelnemers zich aangemeld, waarvan er 31 daadwerkelijk hebben deelgenomen. Aanwezig waren:

- 14 omwonenden
- 11 woningzoekenden
- 6 ondernemers

3. Ontvangen inbreng

De reacties tijdens de inloopavond waren overwegend positief. Het merendeel van de deelnemers was van mening dat er goede aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van het eerder doorlopen participatietraject. Deze deelnemers waren ook enthousiast over het huidige ontwerp van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Hierover zijn veel complimenten ontvangen.

Van enkele omwonenden hebben we kritische reacties ontvangen, met name over de hoogte en de omvang van de bebouwing en de impact daarvan op het woongenot. Alle ingebrachte punten zijn hieronder weergegeven met daarbij een reactie van het ontwikkelteam.

Verkeer en parkeren

Inbreng: ingang parkeergarage

De ingang van de parkeergarage is in de plannen aan de Limpbergstraat gesitueerd. Daar is veel verkeer en bedrijvigheid met ook docks recht tegenover de ingang. Is het geen optie om de inrit van de parkeergarage aan de van Benthemlaan te plaatsen? Het verkeer naar de EPO is immers tegenovergesteld.

Reactie ontwikkelteam

Deze opmerking is begrijpelijk en heeft onze aandacht. De inrit ligt voor zover we nu kunnen beoordelen schuin tegenover de loading docks van Soprema Center Rijswijk. Het indraaien van vrachtauto's zal achterwaarts zijn, komend vanuit zuidwestelijke richting. Dit zit het naar het westen uitrijdende verkeer vanuit de parkeergarage van Sijthoffpark niet direct in de weg. De definitieve positie van de entree in relatie tot de bestaande bebouwing heeft onze aandacht en zal aan de hand van rijcurves nader worden onderzocht in overleg met verkeerskundigen van de gemeente.

Het is niet wenselijk de inrit van de parkeergarage aan de Van Benthemlaan te situeren, juist vanwege de ontsluiting van de parkeergarage van het EPO en het hotel. Dit geeft te veel verkeersdruk op de Van Benthemlaan.

Inbreng: verkeersdruk

Er zijn nog steeds twijfels over de bereikbaarheid en de afhandeling van het verkeer. Het meeste verkeer naar de locatie zal voornamelijk via het kruispunt op de Veraartlaan, Limpergstraat zijn. De afslag naar de Limpergstraat is dusdanig kort en zal daarom onvoldoende zijn voor de afwikkeling van het verkeer. Daarnaast loopt deze route op dit moment al helemaal over met verkeer en dat zal na ontwikkeling van de Sijthoff locatie alleen maar erger worden.

Reactie ontwikkelteam

Deze zorg wordt doorgezet naar de gemeente; in eerdere trajecten is dit punt ook naar voren gekomen en het heeft de aandacht van de gemeente.

Bebouwing*Inbreng: bebouwing 10 lagen langs De Vliet*

Grote impact van blok van 10 verdiepingen aan Jaagpad/De Vliet. Is het mogelijk om hier het gebouw ook een stuk terug te leggen op de plint (gunstiger windklimaat en minder massale uitstraling naar De Vliet)

Reactie ontwikkelteam

De impact van de opbouw van 5 lagen boven de Rijswijkse Hoogte aan de Vliet is gering vanwege de bommenrij tussen Jaagpad en deze bebouwing. Het is juist de wens om deze bebouwing aan de Vlietzone gezicht van het Havenkwartier naar de omgeving te laten zijn (zie Beeldkwaliteitsplan 2.3 Vlietzone) In het ensemble van bebouwing aan de Vliet speelt de combinatie van de Rijswijkse hoogte, aangevuld met hogere accenten. Zowel links als rechts van de Doorsteek zijn dus hogere accenten wenselijk en gevraagd vanuit het Beeldkwaliteitplan. De bescheiden hoogte van 7 en 10 lagen blijven ruim onder het bestaande Sijthoffgebouw waarmee ze dit ensemble aan de Vliet vormen.

Inbreng: impact op woongenot

Bezwaar tegen bouwmassa, bouwhoogte en aantal woningen. Dit heeft impact op het woongenot van direct omwonenden door onder andere schaduwslag, windklimaat, druk op omgeving door forse toename bewoners in relatief klein gebied en het belemmeren van het uitzicht.

Reactie ontwikkelteam

In het eerdere participatietraject zijn deze punten ook naar voren gekomen. De hoogte accenten en aantallen woningen zijn vastgelegd in het Ontwikkelkader, op basis waarvan

de plannen verder zijn uitgewerkt. Er is daarbij uitvoerig onderzoek gedaan naar de meest optimale vormgeving en bouwmassa. Daarnaast zijn de posities van de woontorens door middel van onder andere bezonnings- en windhinderonderzoeken nader onderzocht en verbeterd. Uiteraard is er bij de ontwikkelaar begrip voor de bezwaren van hoogbouw en de verblijfskwaliteit voor de bestaande omgeving in nabijheid van de hoogste toren. In reactie hierop is de verblijfskwaliteit een belangrijk thema in de verdere planuitwerking geweest. Naar aanleiding hiervan is de positie van de hoogste toren aan de Vliet in relatie tot de positie op de plint in de planuitwerking verder onderzocht. Door de hoogste toren op deze plint aan de Vliet 20 meter in de richting van het EPO gebouw te verplaatsen, wordt aan de bezwaren van omwonenden tegemoetgekomen en tegelijkertijd meer ruimte aan de Vliet gegeven. De hoogste toren staat nu niet meer aan de Vliet, maar aan de doorsteek. Door slanker en dunner maken van de hoogste torens en het afbouwen van de toren aan de havenzijde wordt de impact van de bouwmassa en de schaduwslag verminderd. De verplaatsing heeft ook voor het windklimaat aan de Vliet positieve gevolgen.

Inbreng: aantal woningen

Er is een beperkt aantal woningen over voor fase 2, terwijl de oppervlakte daarvan relatief groot is. Is dit een correcte verdeling en wordt dat geen vreemd beeld wat betreft woningtypologie naast de hoogbouw? Kan de verdeling heroverwogen worden?

Reactie ontwikkelteam

De gemeente heeft een regierol ten aanzien van de ontwikkelingen in het Havenkwartier. Dit punt zullen wij bij de gemeente neerleggen.

Inbreng: visie fase 2

In de beelden van de visie voor het Havenkwartier, wordt het binnenwater in fase 2 'doorgetrokken' over de percelen van bestaande bedrijven heen.

Reactie ontwikkelteam

Het betreft hier een gebiedsvisie voor fase 2. Dit punt zullen wij bij de gemeente neerleggen.

Commerciële ruimten

Inbreng: onvoldoende bedrijvigheid

Te weinig bedrijvigheid in de plannen: voorkeur dat de gehele plint van de buitenrand een bedrijfsmatige bestemming krijgt.

Reactie ontwikkelteam

Het huidige al heel lang leegstaande Sijthoffgebouw kan niet buiten beschouwing te worden gelaten waar het gaat om toevoegen van bedrijvigheid in het Havenkwartier. Door transformatie wordt ca. 6.800m² bedrijvigheid in het Sijthoff gebouw toegevoegd. Daarboven nog ca. 4.000m² op de BG aan hotel verwante horeca op begane grond en 10.000m² hotel op de verdiepingen 1 t/m 4. In de plint van de nieuwbouw wordt totaal 1.850m² bedrijvigheid toegevoegd. Totaal dus ca. 22.650m² aan bedrijvigheid (niet wonen functies). Het hotel is van positieve invloed op het totale Havenkwartier waar het gaat over toeleveranciers en diensten. In de oorspronkelijke plannen van de nieuwbouw was een buurtsupermarkt opgenomen van ca. 950 m². De gemeente heeft echter de wens om deze functie meer centraal in het Havenkwartier onder te brengen. Vooral nog is ter vervanging van deze commerciële functie een combinatie van wonen en werken in de plint voorzien,

zodat het totaal aan m2 bedrijvigheid nagenoeg intact blijft. Gezien de bestaande bedrijvigheid in de Limpergstraat is het vervallen van de supermarkt ook als een positieve ontwikkeling aan te merken. Dit betekent dat er minder verkeersaantrekkende bewegingen zullen zijn. Alleen bedrijvigheid in de plint is vanuit het Beeldkwaliteitsplan ongewenst. De plint dient ook in de avonduren een aantrekkelijk openbaar gebied op te leveren.

Veiligheid

Inbreng: veiligheid langs De Vliet

Strook langs De Vliet is nu onveilig; er is geen of onvoldoende controle vanuit de gemeente.

Reactie ontwikkelteam

Dit punt zullen wij neerleggen bij de gemeente. Wellicht is er een mogelijkheid om de bosschages te snoeien.

Algemeen

Inbreng: participatie

Onvoldoende ruimte ervaren om inbreng te delen tijdens de inloopavond, waardoor er meer sprake was van informeren dan raadplegen. Ook zouden verschillende vormen van reactie gestimuleerd kunnen worden, bijvoorbeeld door briefjes neer te leggen waarop mensen kunnen reageren en door een bord neer te zetten waarop mensen hun opmerkingen kwijt kunnen.

Reactie

Zowel bij de start van de presentaties, tijdens en aan het einde van de rondgang langs de panelen is er meerdere keren gevraagd om reacties. Daarnaast is gewezen op reactieformulieren bij de uitgang en is geattendeerd op de mogelijkheid om online via de website vragen te stellen en inbreng te delen. De gepresenteerde panelen zijn hiertoe ook op de participatie website geplaatst.

4. Vervolgstappen

Aan de hand van het huidige ontwerp zal er binnen de gemeente besluitvorming plaatsvinden of de ingediende moties hiermee voldoende zijn afgedaan. Indien dit het geval is, worden de plannen verder uitgewerkt en zal in een volgende stap besluitvorming binnen de gemeente plaatsvinden of de procedures worden opgestart voor een bestemmingsplanwijziging voor de Sijthoff locatie.

De tijdens de inloopavond gepresenteerde panelen zijn op de participatiewebsite www.sijthofflocatie.nl in te zien.

Bijlage 1 - 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 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**.



PROGRAMMA

WELKOM!

1. Introductie
2. Voorontwerp Sijthoffpark Residences
3. Buitenruimte Sijthoffpark
4. Sijthoff Center
5. Studies
6. Vragen
7. Afsluiting



Omgevingsdialoog Sijthoff Park

OMGEVINGSDIALOOG SIJTHOFF

VISIE ONTWIKKELING
HAVENKWARTIER

2019

PARTICIPATIE
TRAJECT SIJTHOFF

NOV 2021

UITWERKEN

OKT 2022

BESLUITEN

APR 25

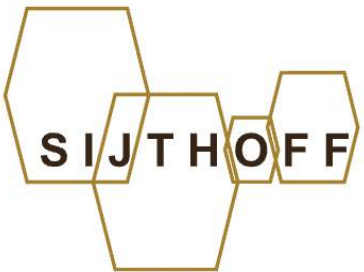
VANDAAG:
PRESENTATIE
VOORONTWERP

POLITIEKE
BESLUITVORMING
&
FORMELE
PROCEDURES



Vervolgstappen Sijthoff Park

- Gemeentelijke besluitvorming Stedenbouwkundig voorontwerp
- Ontwerp omgevingsplan ter inzage, zienswijzen
- Vastellen omgevingsplan door gemeenteraad
- Beroep/Onherroepelijk omgevingsplan
- Uitwerking naar inrichtingsplan en detail ontwerp
- Omgevingsvergunning, Start verkoop, Realisatie



PROGRAMMA

WELKOM!

1. Introductie

2. Voorontwerp Sijthoffpark Residences

3. Buitenruimte Sijthoffpark

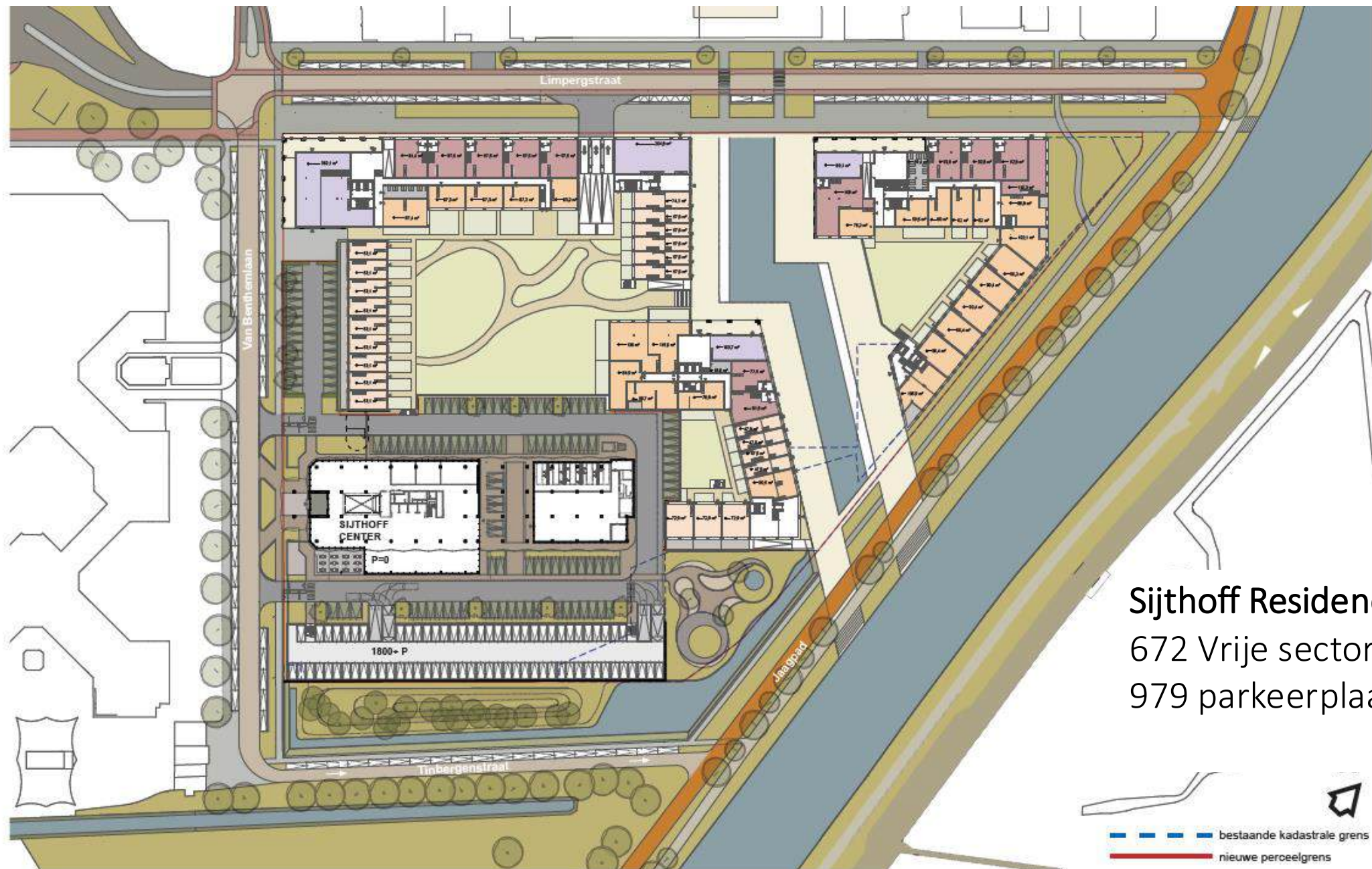
4. Sijthoff Center

5. Studies

6. Vragen

7. Afsluiting





Sijthoff Residences
 672 Vrije sector woningen
 979 parkeerplaatsen

Overzicht Totaalplan

Woningbouwprogramma (indicatief)

76208 BVO WONEN
1143 BVO COMMERCIEEL
1527 BVO WONEN / PRAKTIJKDEEL
29471 BVO PARKEREN
8852 BVO VERKEERSRUIMTE
5359 BVO BERGING WONEN
363 BVO BERGING / TECHNIEK
122923 TOTAAL BVO

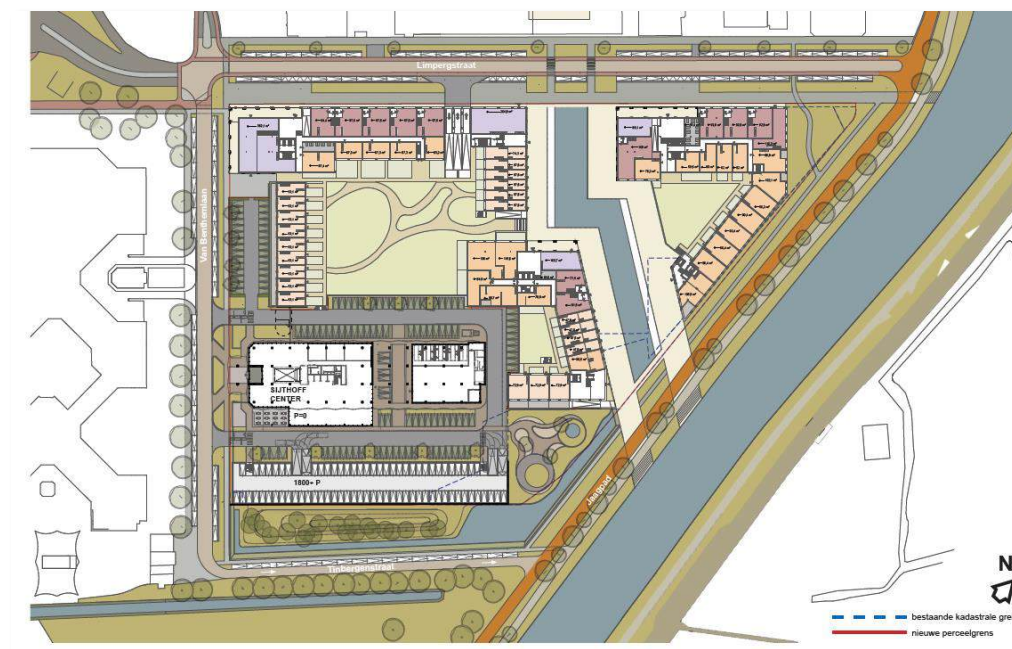
Sijthoff Residences
672 Vrije sector woningen

672 TOTAAL AANTAL WONINGEN			
12 TOTAAL AANTAL WERK UNITS			
53	8%	woning 50-69 m2	
36	5%	woning 70-75 m2	
19	3%	woning 76-79 m2	
229	34%	woning 80 m2-100 m2	
164	24%	woning 100 m2-120 m2	
160	24%	woning 120 m2-150m2	
11	2%	woning >150 m2	
66339 TOTAAL GBO			
98,72	gemid. m2 GBO woning		

Woningbouwprogramma (indicatief)

PARKEERNORM HAVENKWARTIER RIJSWIJK			
	AANTAL APP	NORM RIJSWIJK	
woning 50-69 m2	53	1,2	63,6
woning 70-75 m2	36	1,2	43,2
woning 76-79 m2	19	1,2	22,8
woning 80 m2-100 m2	229	1,3	297,7
woning 100 m2-120 m2	164	1,3	213,2
woning 120 m2-150m2	160	1,5	240
woning >150 m2	11	1,5	16,5
TOTAAL APPARTEMENTEN	672	TOTAAL PP	897

PARKEREN 3 LAGEN	LAAG 099	LAAG 098	LAAG 097	TOTAAL PP
	130	542	307	979



Sijthoff Residences
979 parkeerplaatsen



Vogelvlucht vanaf A4



Overzicht vanaf A4



Overzijde Vliet



Hoek Limpergstraat – Van Benthemlaan



Doorsteek vanuit Limpergstraat

AA
RCH
ITEN

8.

rendered by crate.nl



Doorsteek in westelijke richting



Doorsteek in oostelijke richting

AAA
RCH
ITEN

10.

rendered by crate.nl



Grote binnentuin in westelijke richting



Grote binnentuin in oostelijke richting



Doorsteek vanuit Jaagpad



Sijthoffpark overzijde Vliet



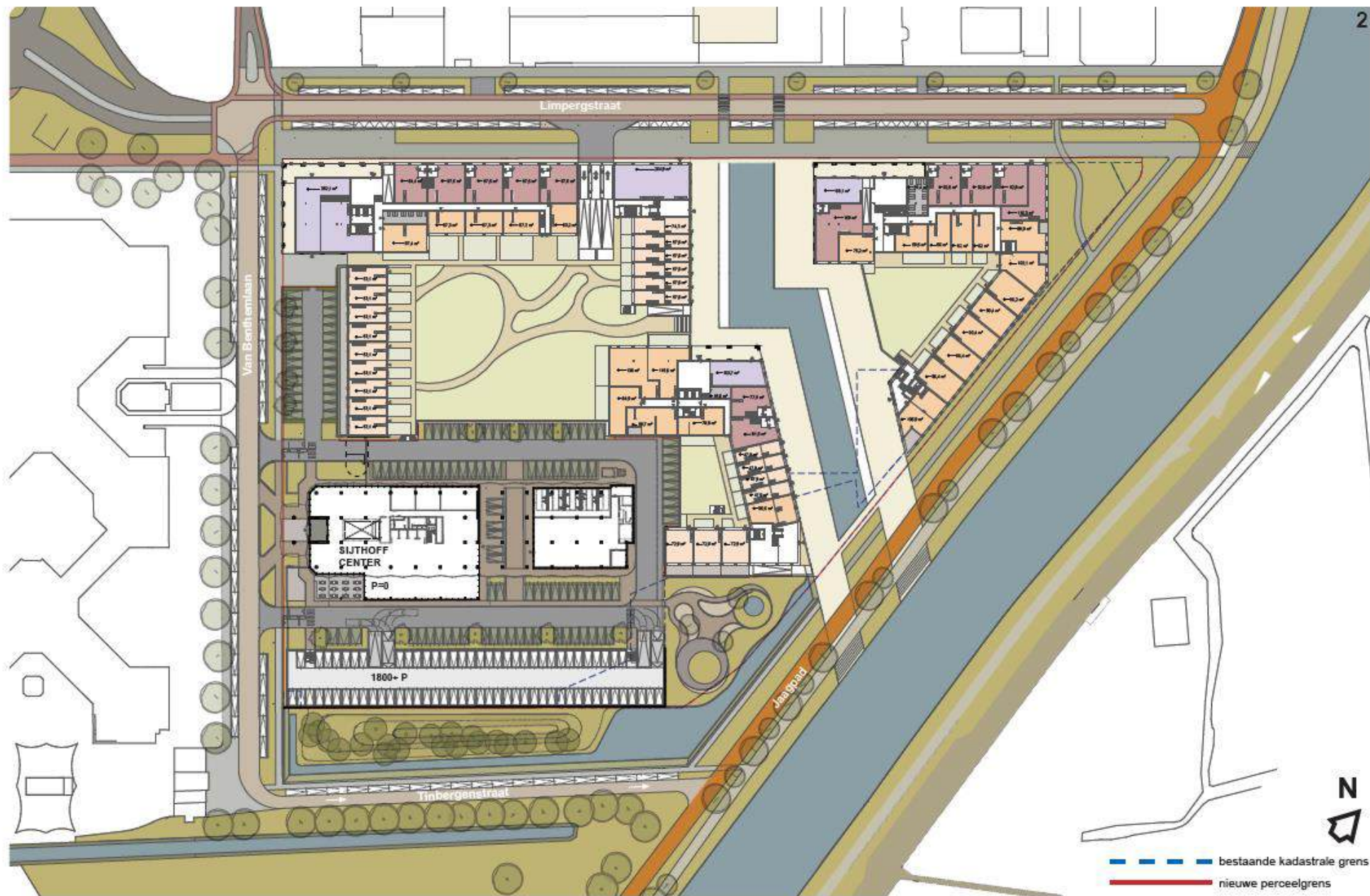
Sijthoff Center vanuit Jaagpad



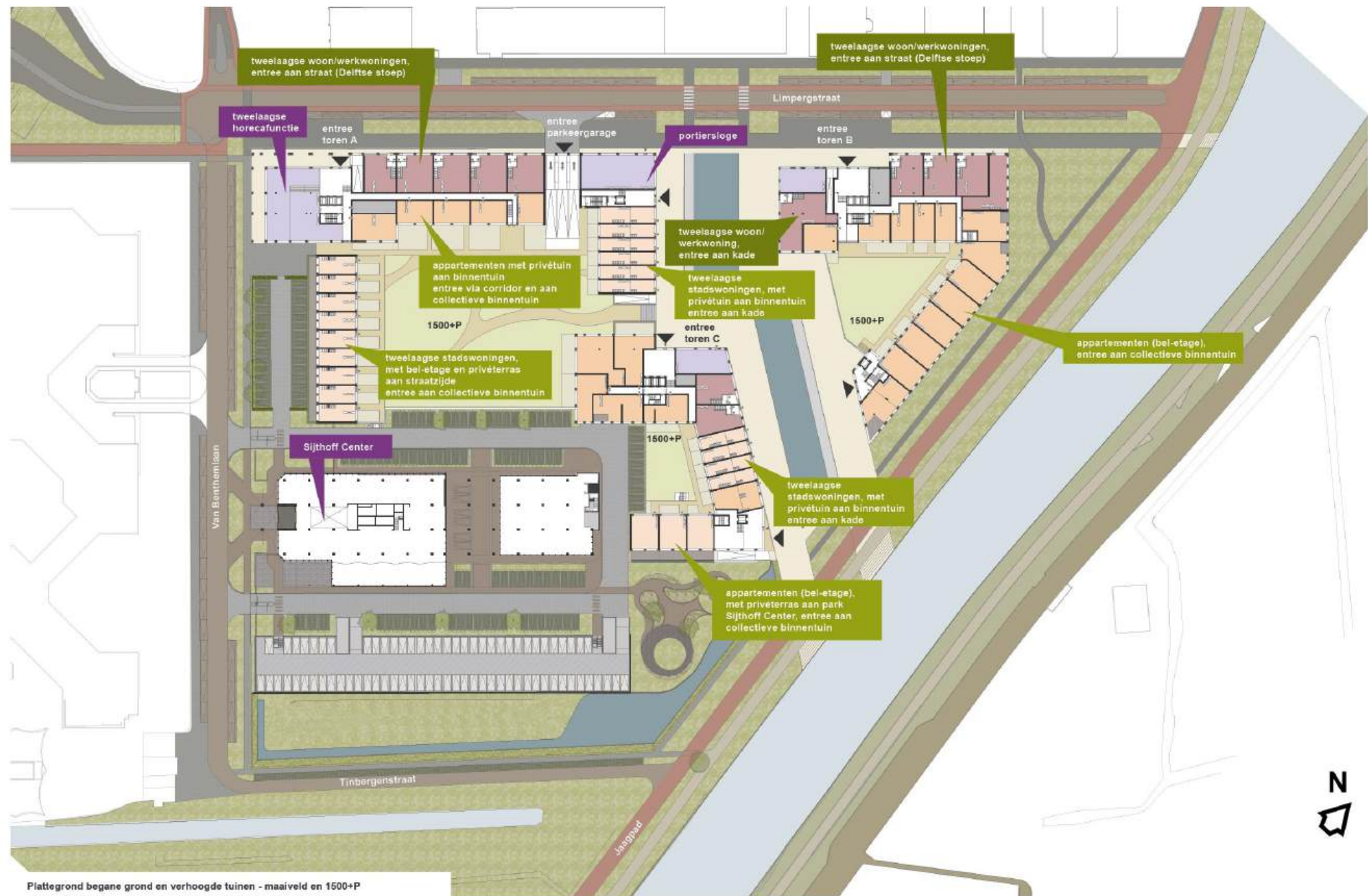
Siijthoff Center hoek Van Benthemlaan - Tinbergenstraat

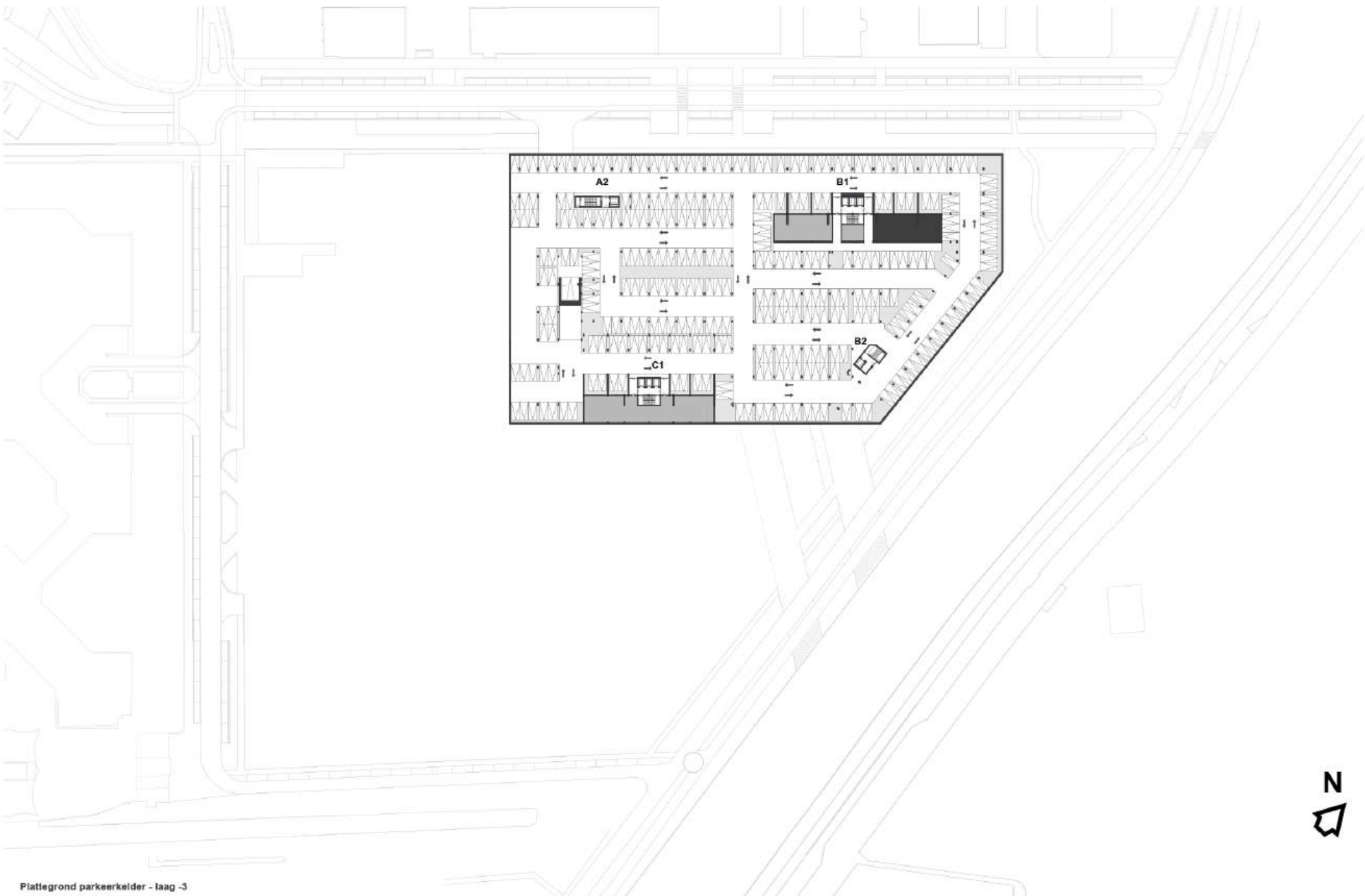


Avondbeeld overzijde Vliet



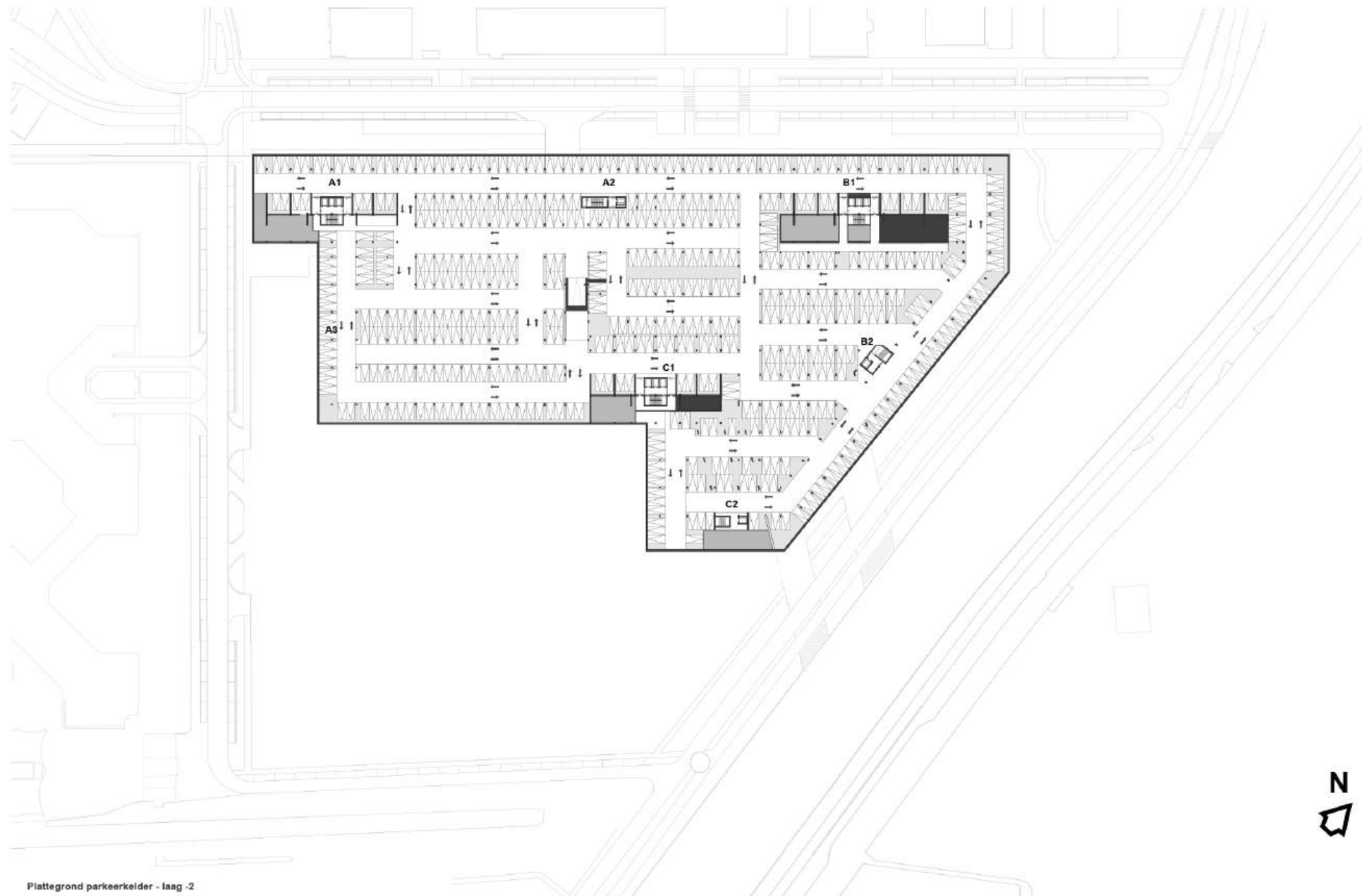
Situatie Sijthoffpark



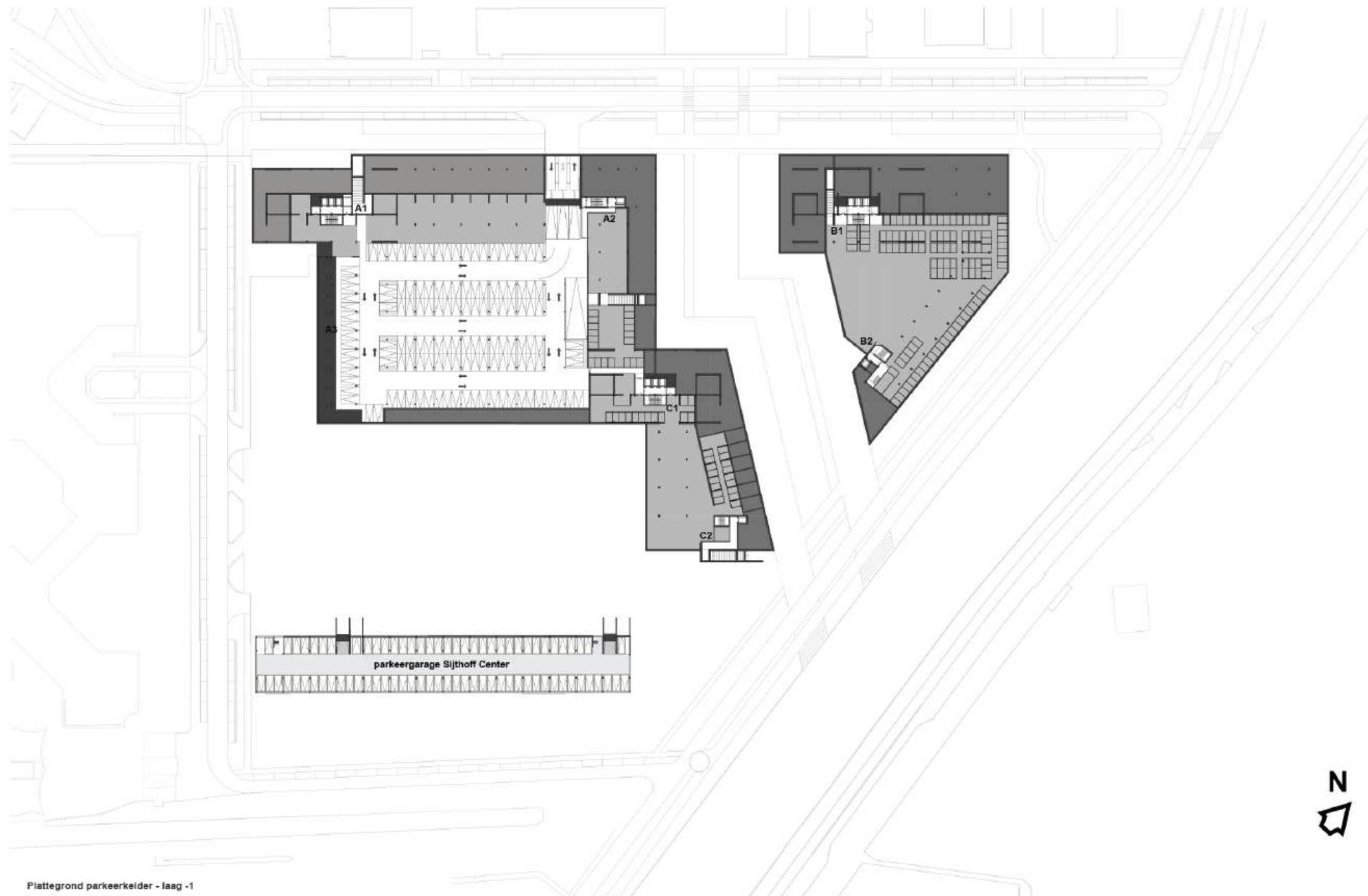


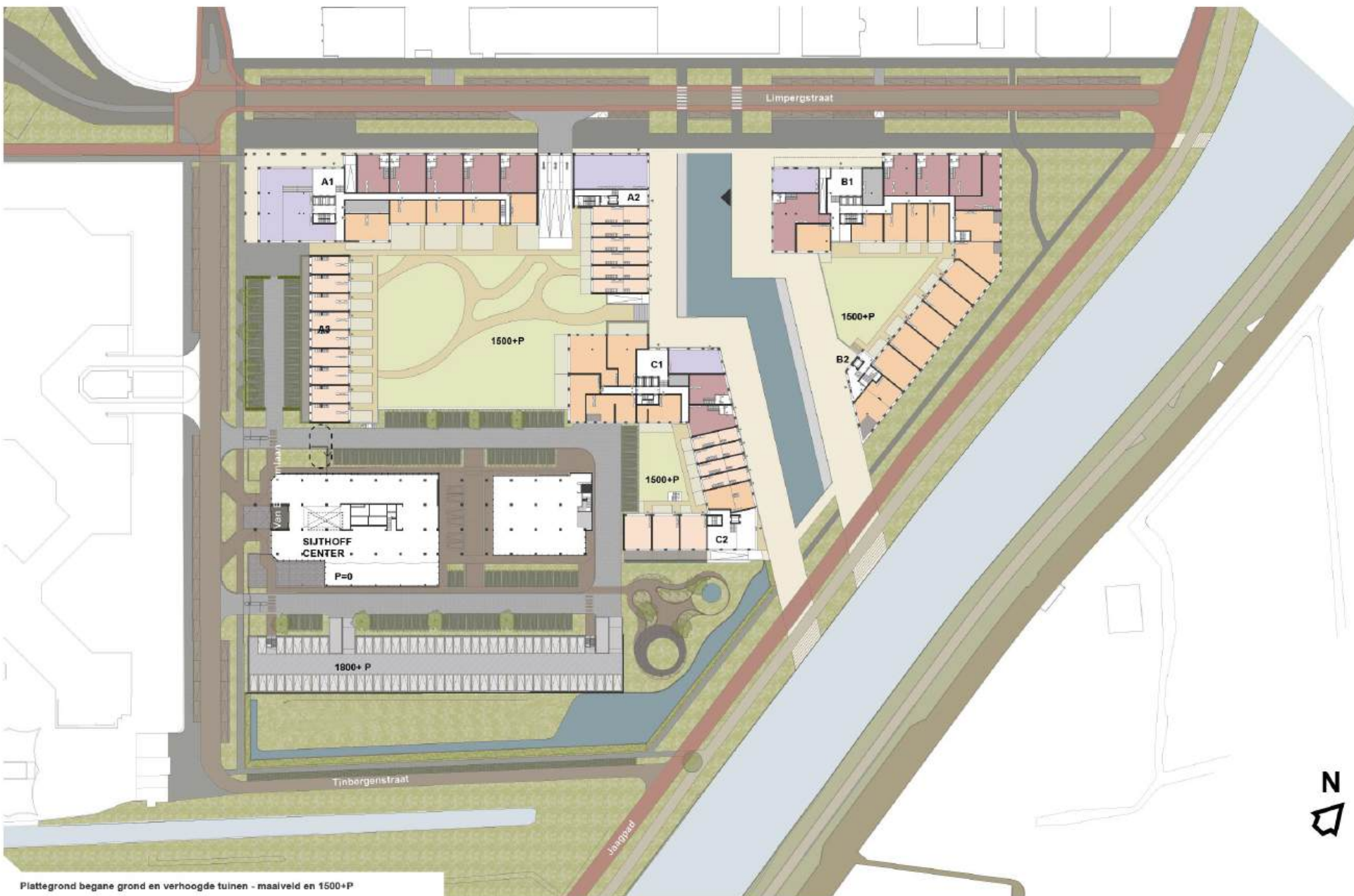
Plattegrond parkeerder - laag -3

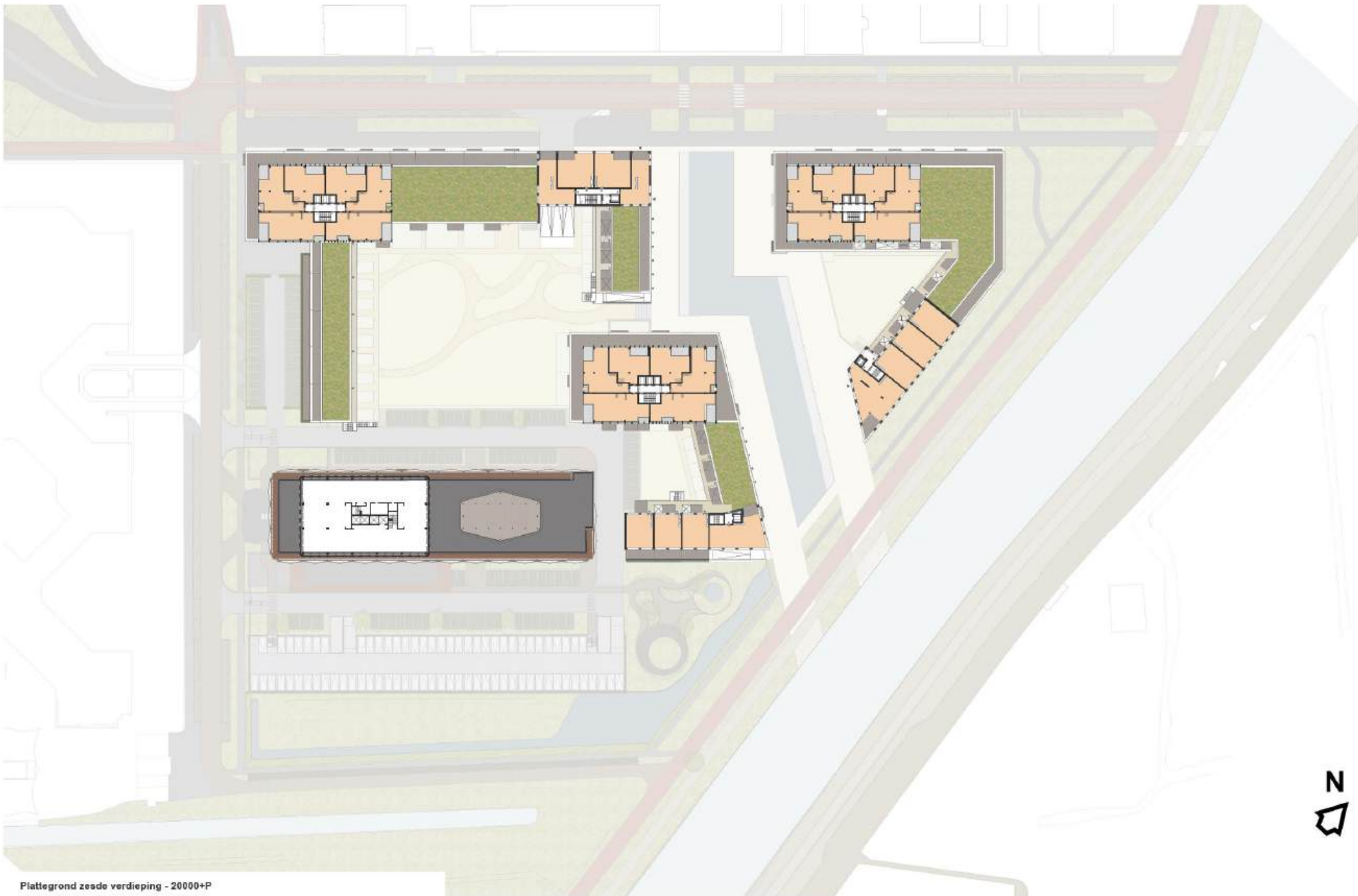




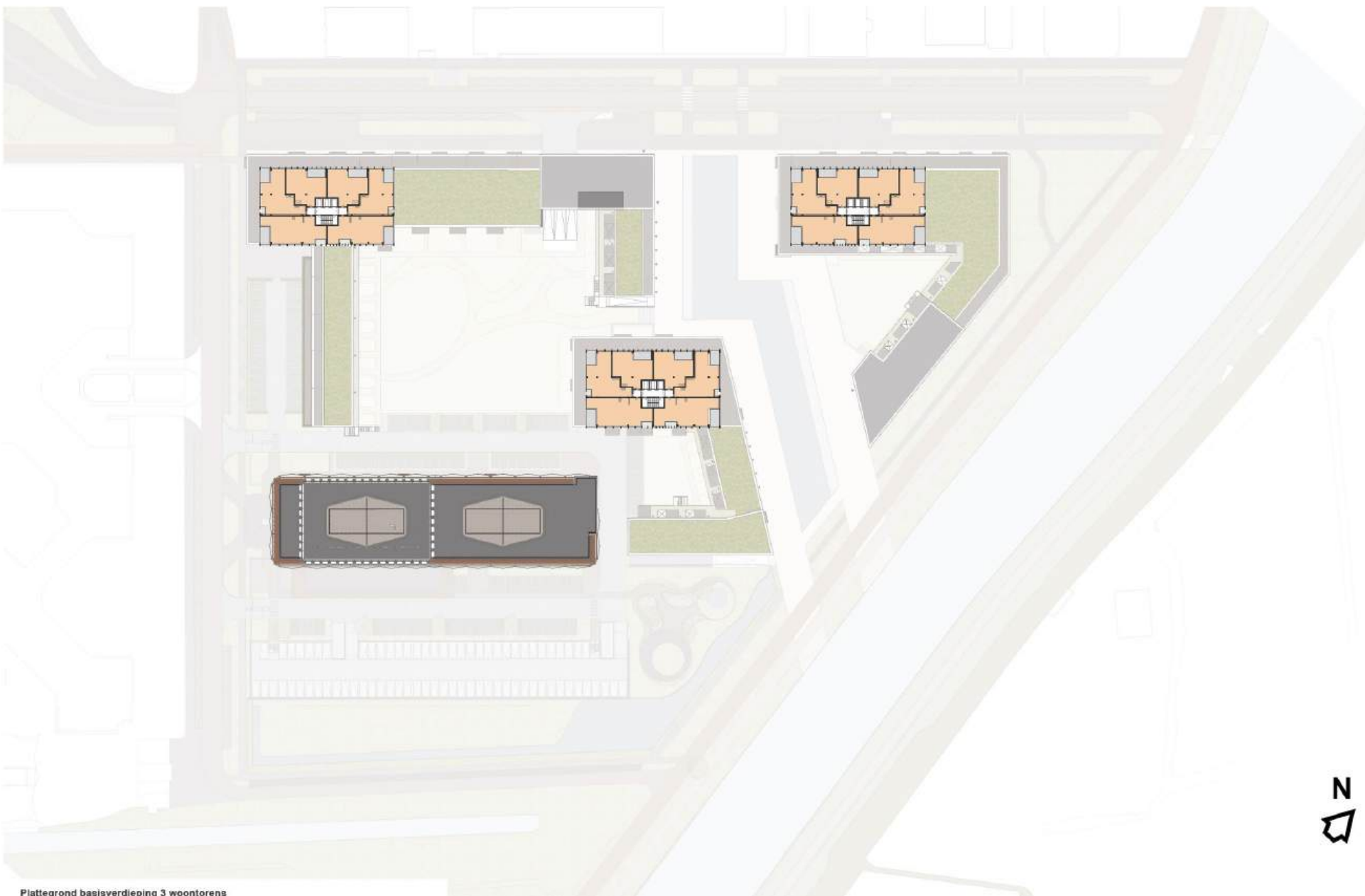
Plattegrond parkeerkelder - laag -2







Plattegrond zesde verdieping - 20000+P



Plattegrond basisverdieping 3 woontorens

PROGRAMMA

WELKOM!

1. Introductie
2. Voorontwerp Sijthoffpark Residences
3. Buitenruimte Sijthoffpark
4. Sijthoff Center
5. Studies
6. Vragen
7. Afsluiting



Doelstellingen voor Sijthoffpark:

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



1 natuurinclusieve leefomgeving



1 natuurinclusieve leefomgeving



Hoofdassen



Toegankelijkheid



Groen en blauw

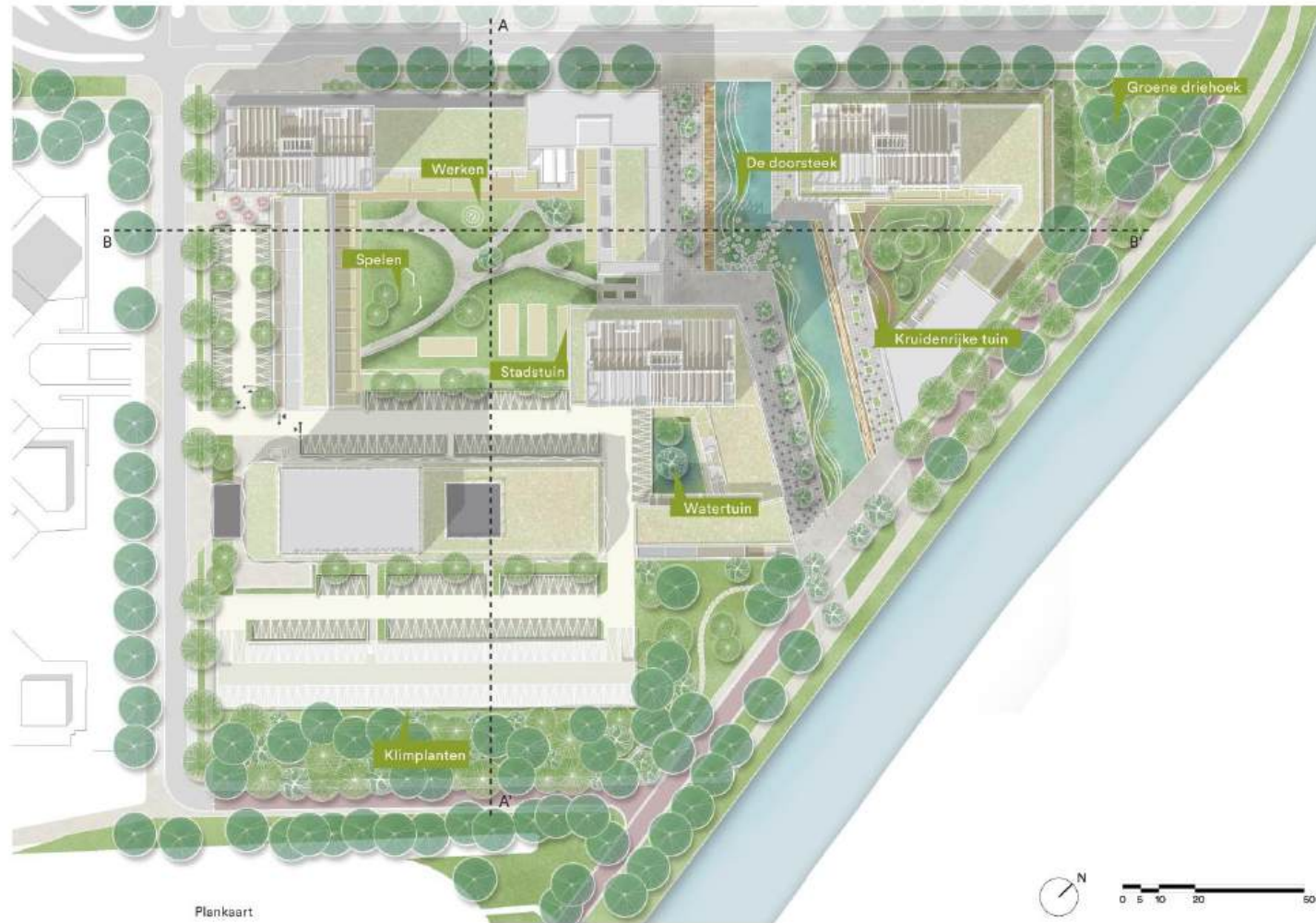


1 natuurinclusieve leefomgeving

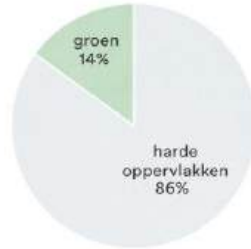


Ecologische kaart

2 sterk vergroenen



2 sterk vergroenen

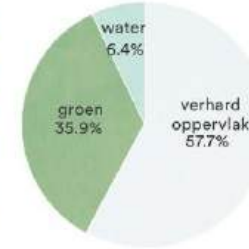
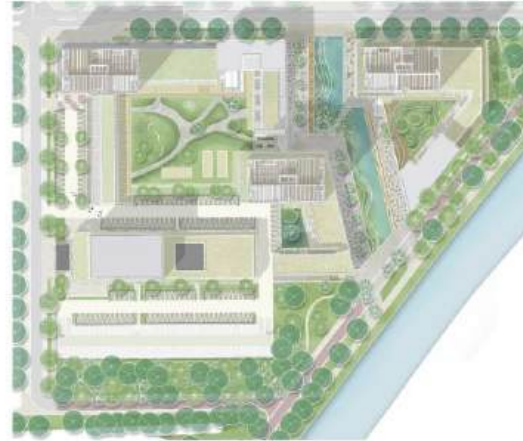


Huidige situatie

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

Totaal oppervlakte (inclusief aankoop gemeentelijke gronden): 28.762 m2

Verhard oppervlak: 16.589 m2 (57.7 %)

Groen: 10.325 m2 (35.9 %)

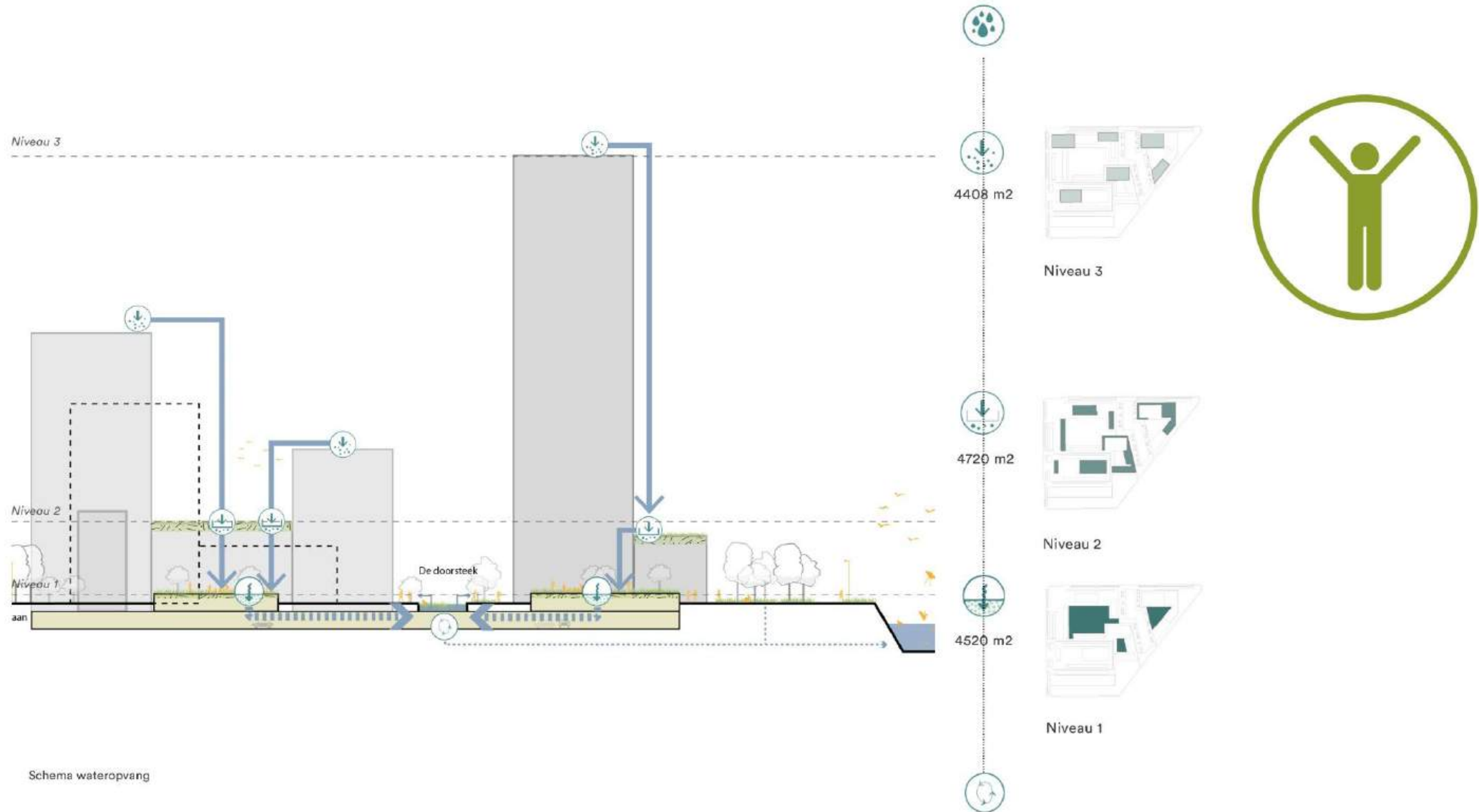
Water: 1.848 m2 (6.4 %)



2 sterk vergroenen



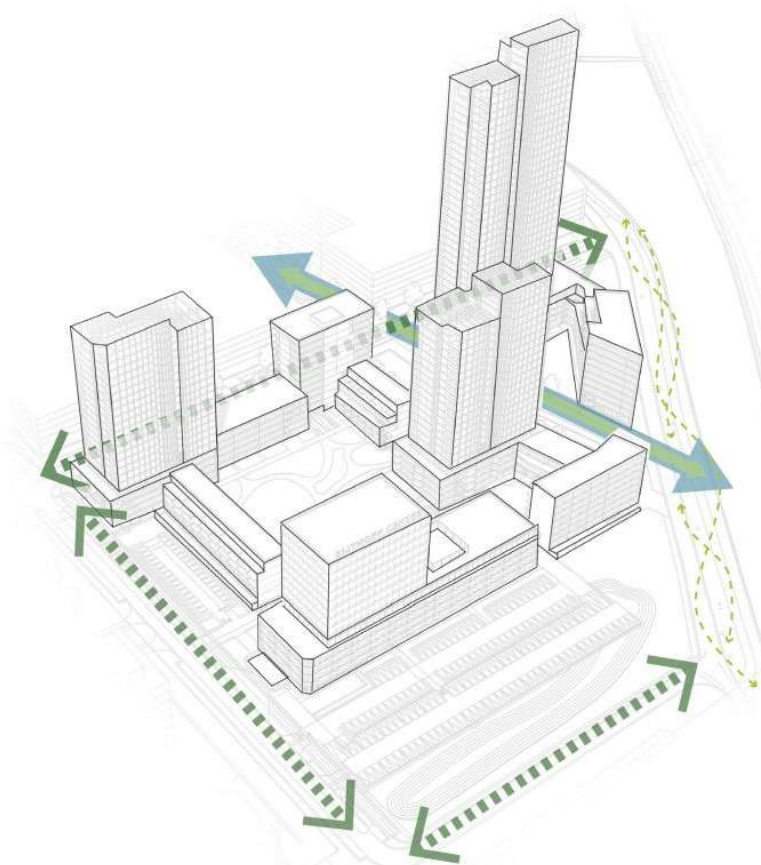
3 Water vasthouden



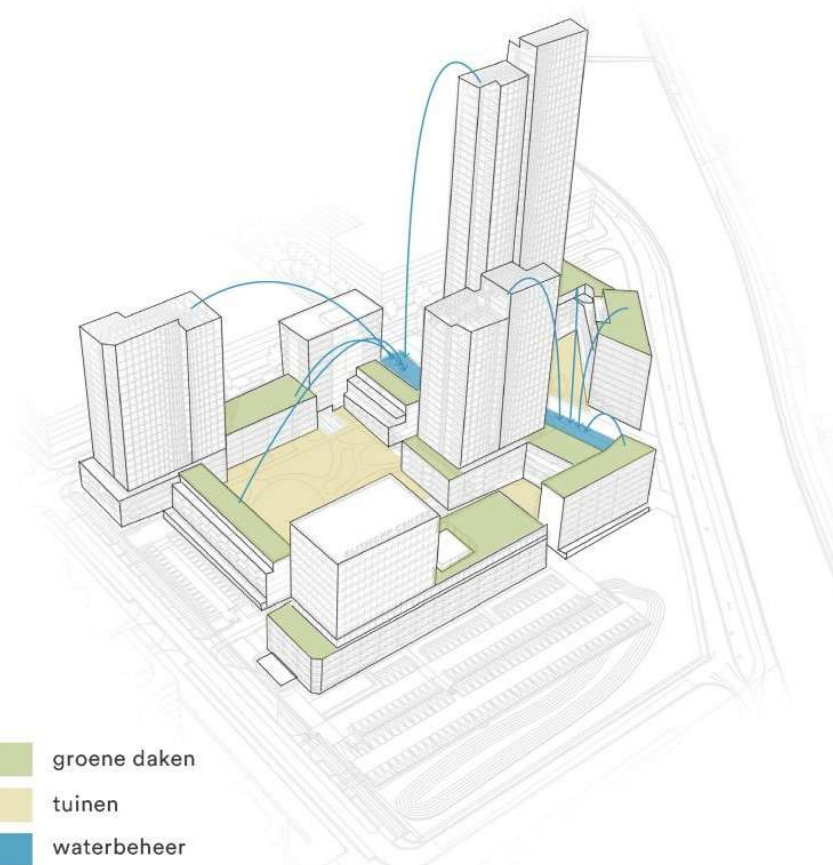
3 Water vasthouden



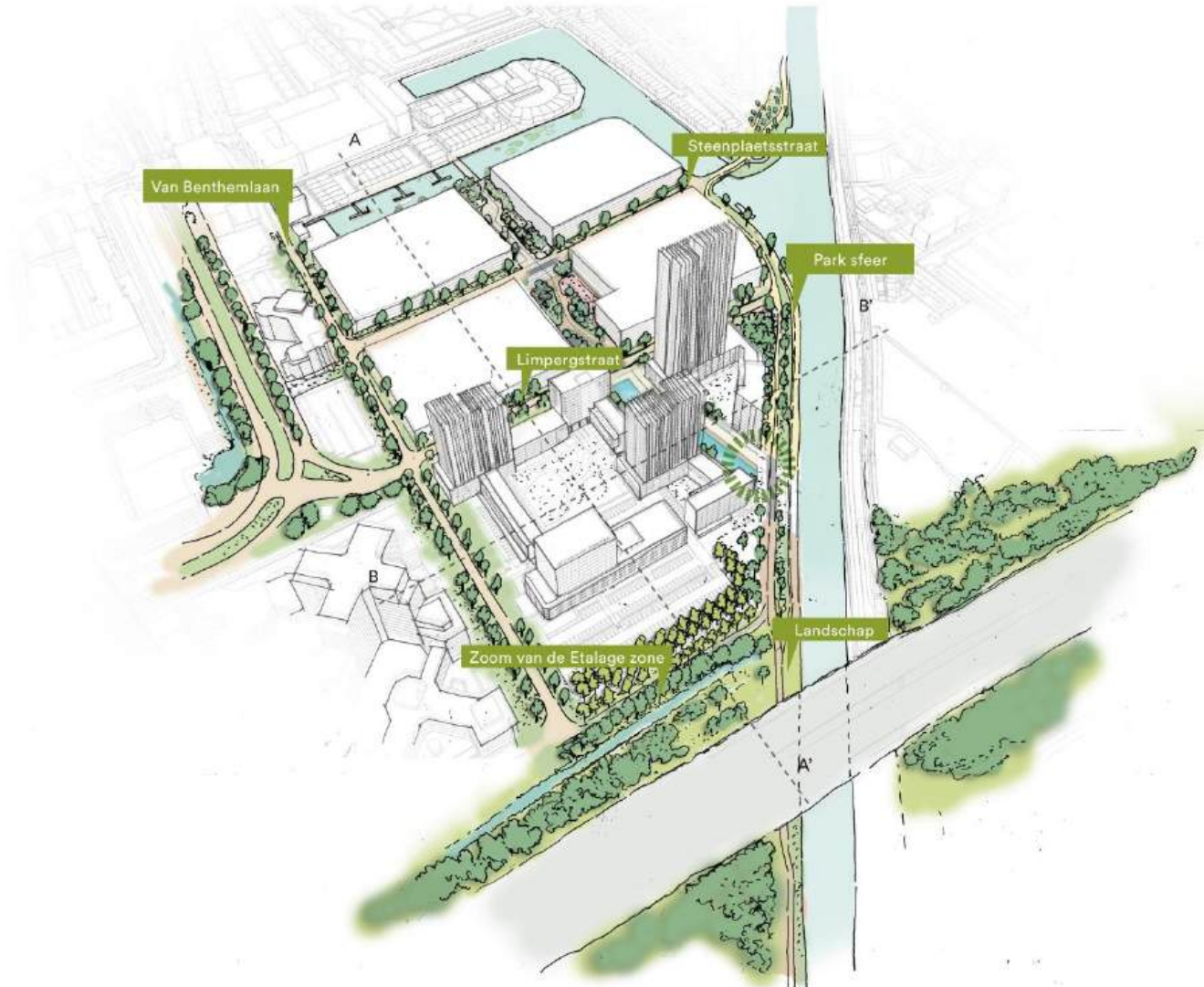
4 Vergroten openbaarheid



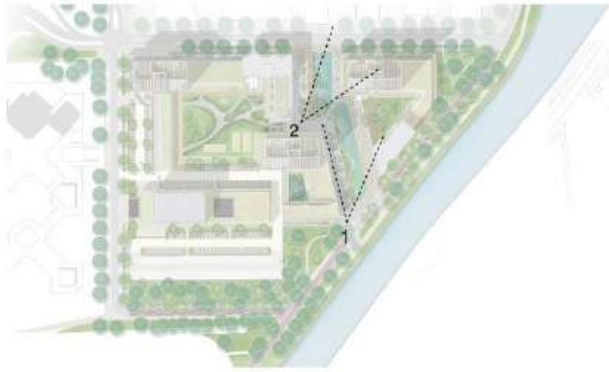
- groene daken
- tuinen
- waterbeheer



4 Vergroten openbaarheid



4 Vergroten openbaarheid



De doorsteek - standpunt 1

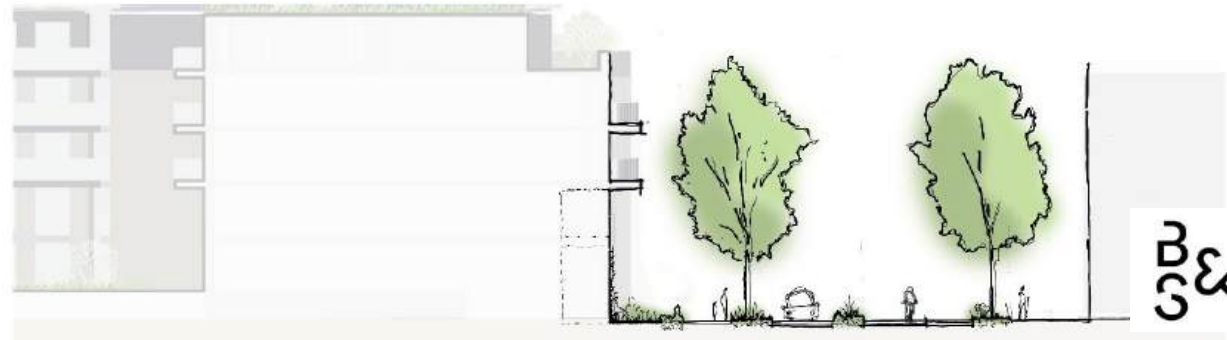
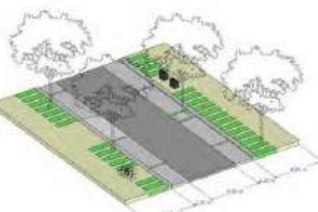
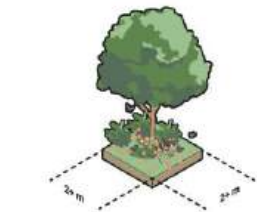
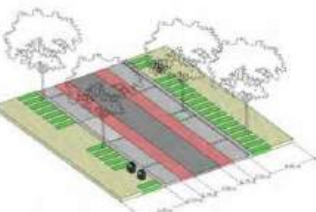
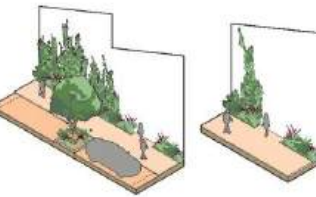
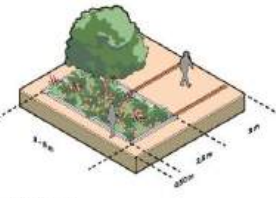
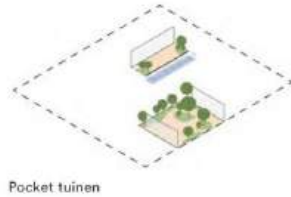
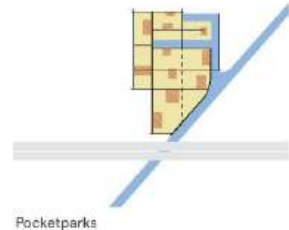
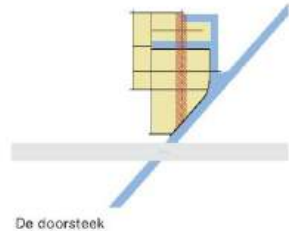
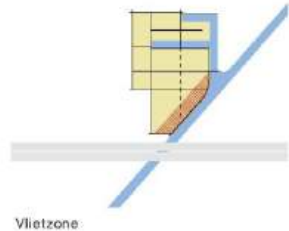
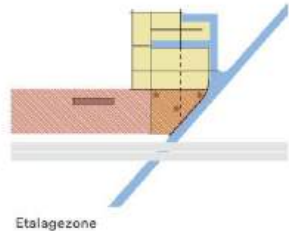


De doorsteek - standpunt 2

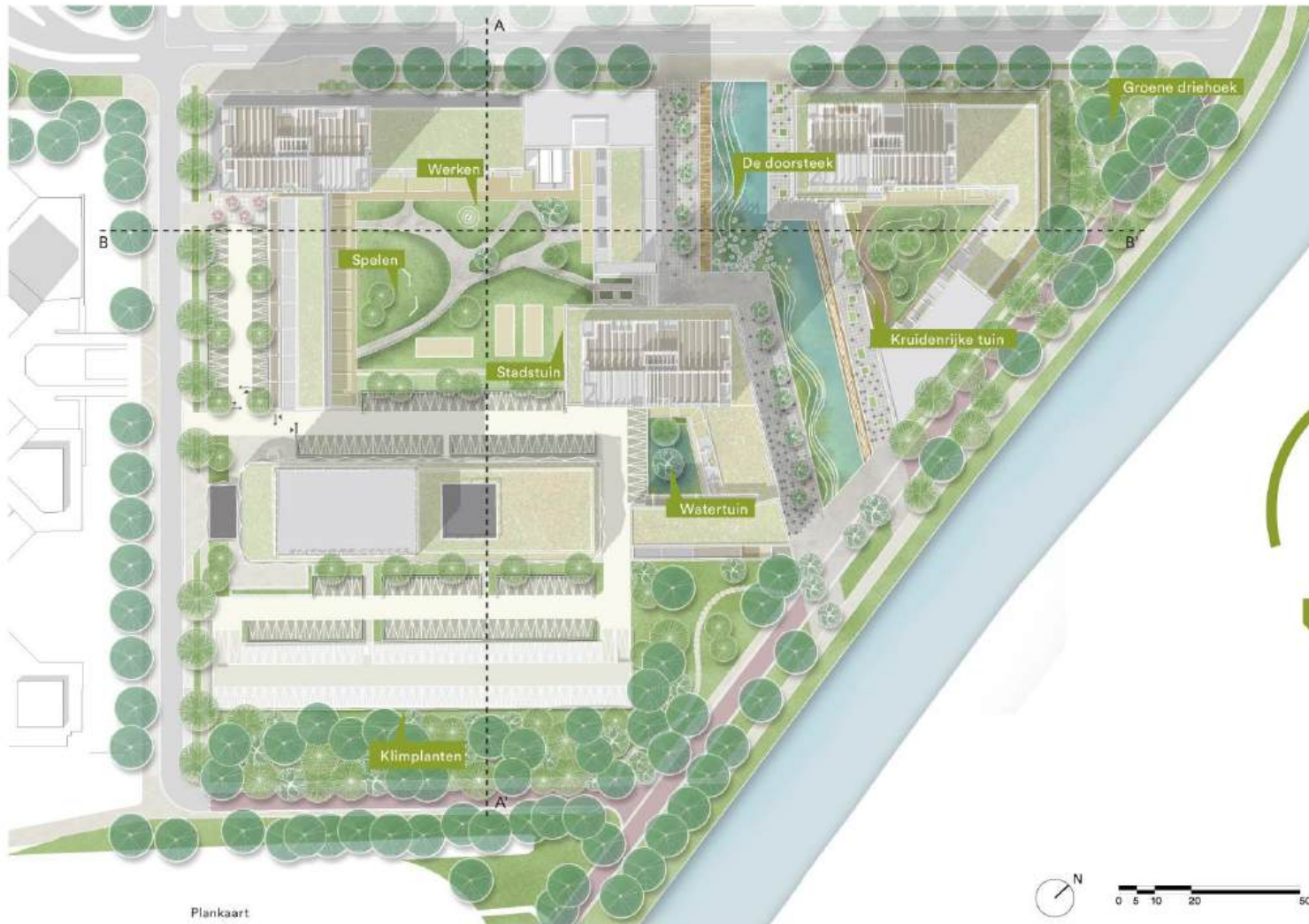
5 Zorgvuldige overgangen



5 Zorgvuldige overgangen



plankaart



Inzoom Sijthoff centre

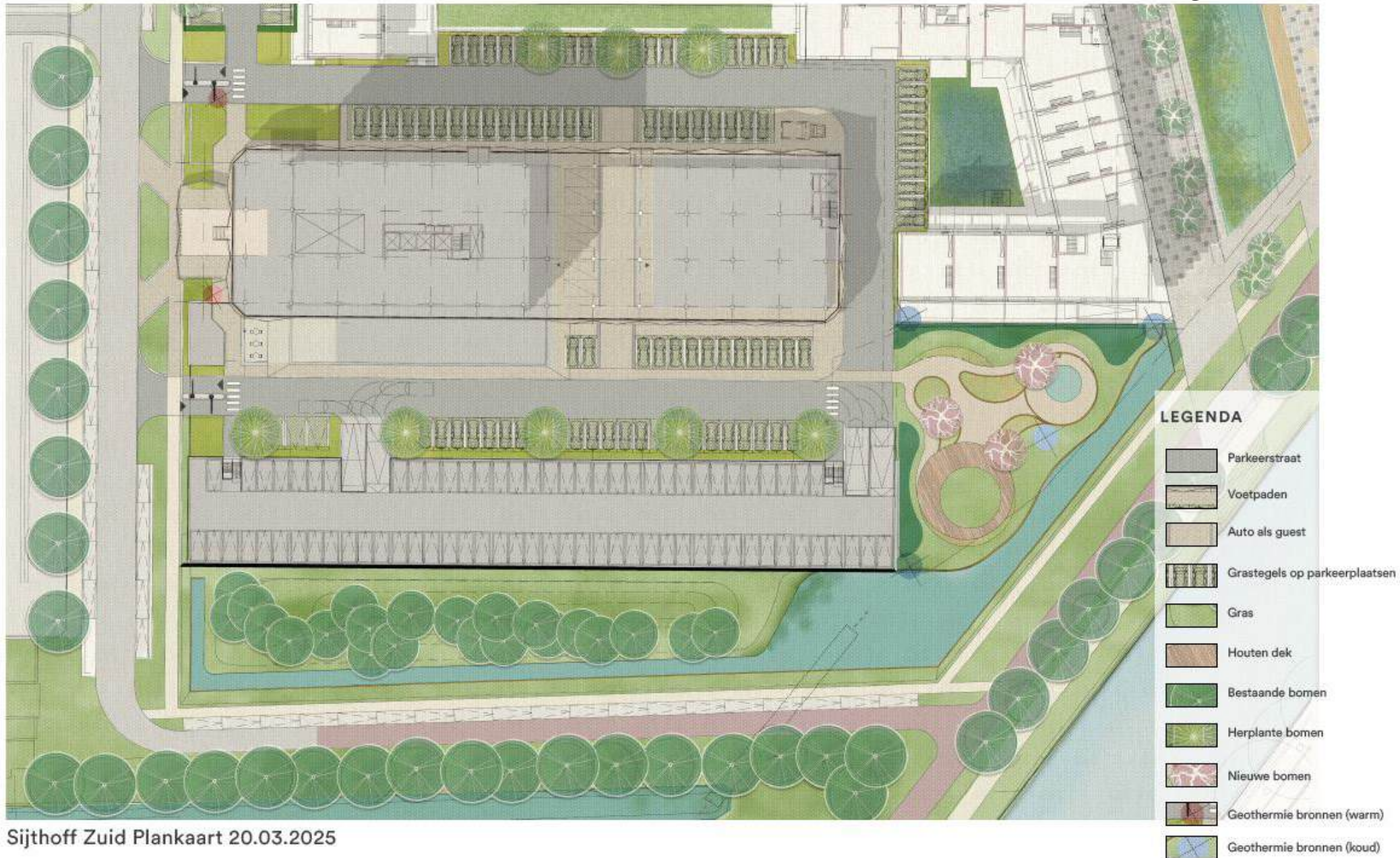


Natuurinclusieve inpassing muur
parkeervoorziening => van
parkeerwand naar ecomuur!

Inrichtingseisen

Soort	Maatregel	Randvoorwaarden (evt)
Egel	Compost-, takken- en/of puinhopen (van minimaal 1m ²) in dicht struikgewas	Struikgewas met een omvang >50m ² waar beperkte verstoring is door de mens
	In nabijheid grasvelden / gazon met struweel erontheen	Tenminste aan één zijde van het grasveld lage en dichte begroeiing
	Het groen moet zoveel mogelijk fysiek op elkaar aansluiten, minimaal 2m breed, struiken en heesters (met ondergroei) zijn essentieel	-
	Evt een egelverblijfplaats in de muur van de P-garage	-
Merel	Grasvelden, bomen en struiken (met veel ondergroei)	-
	Bevrijdende struiken, fruitbomen, hagen, klimop	-
Winterkoning	Dicht struikgewas	-
	Plantenrijke border (ondergroei)	-
	Takkenhopen, rommelig oeverhoekje of klimop voor nestplaatsgevoel	-
	Evt een winterkoning nestkast in de muur van de P-garage	-
Kleine watersalamander	Landhabitat bestaat uit een variatie aan (briem)struwelen, heggengrassen, takkenbossen, steenhopen, blad- of composthopen, dood hout, kruidenrijk gras	Binnen 50m van voorplantingswateren
	Voorplantingswateren 20-30m doorsnede, met natuurlijke oevers	Binnen 50m van landhabitat
Gewone dwergvleermuis	Opgaand lijrvormig groen, aaneengesloten. Bomenrijen dus	Zoveel mogelijk overlicht
	Evt een vleermuisverblijfplaats in de muur van de P-garage	-

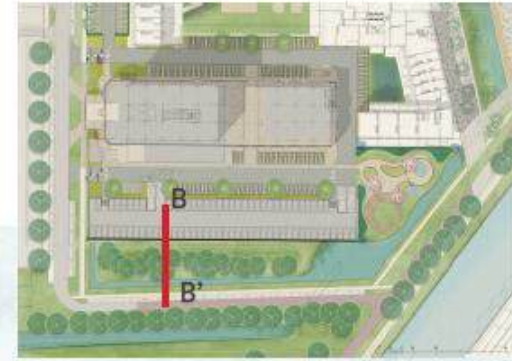
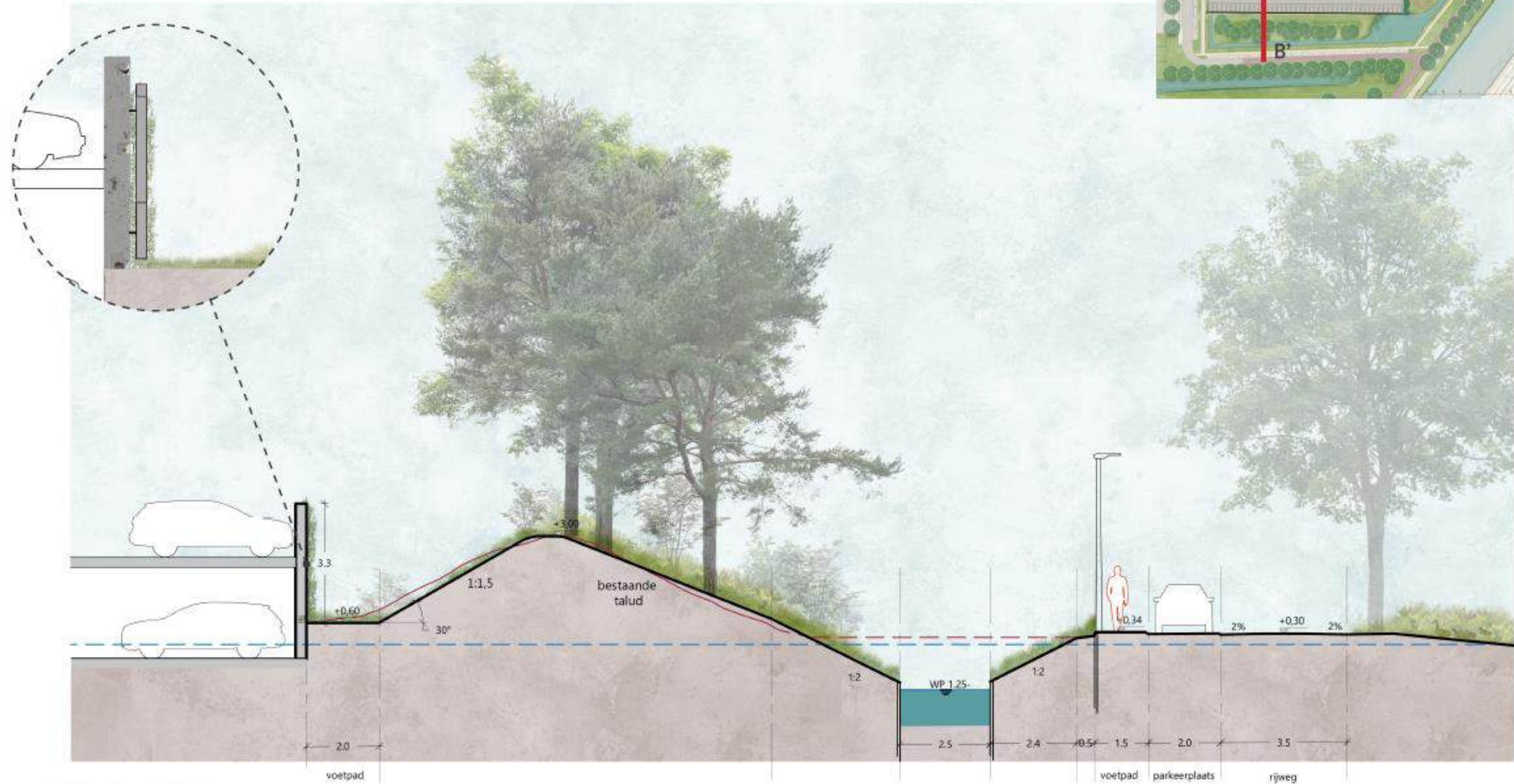
Inzoom Sijthoff centre



Profiel A-A'



Profiel B-B'



Ecomuur



Tuin



Tuin



Referenties



Referenties



Referenties



Materialen



Bomen

- Skimmia japonica
- Magnolia stellata
- Prunus serrulata
- Hydrangea macrophylla
- Lavandula hidcote



PROGRAMMA

WELKOM!

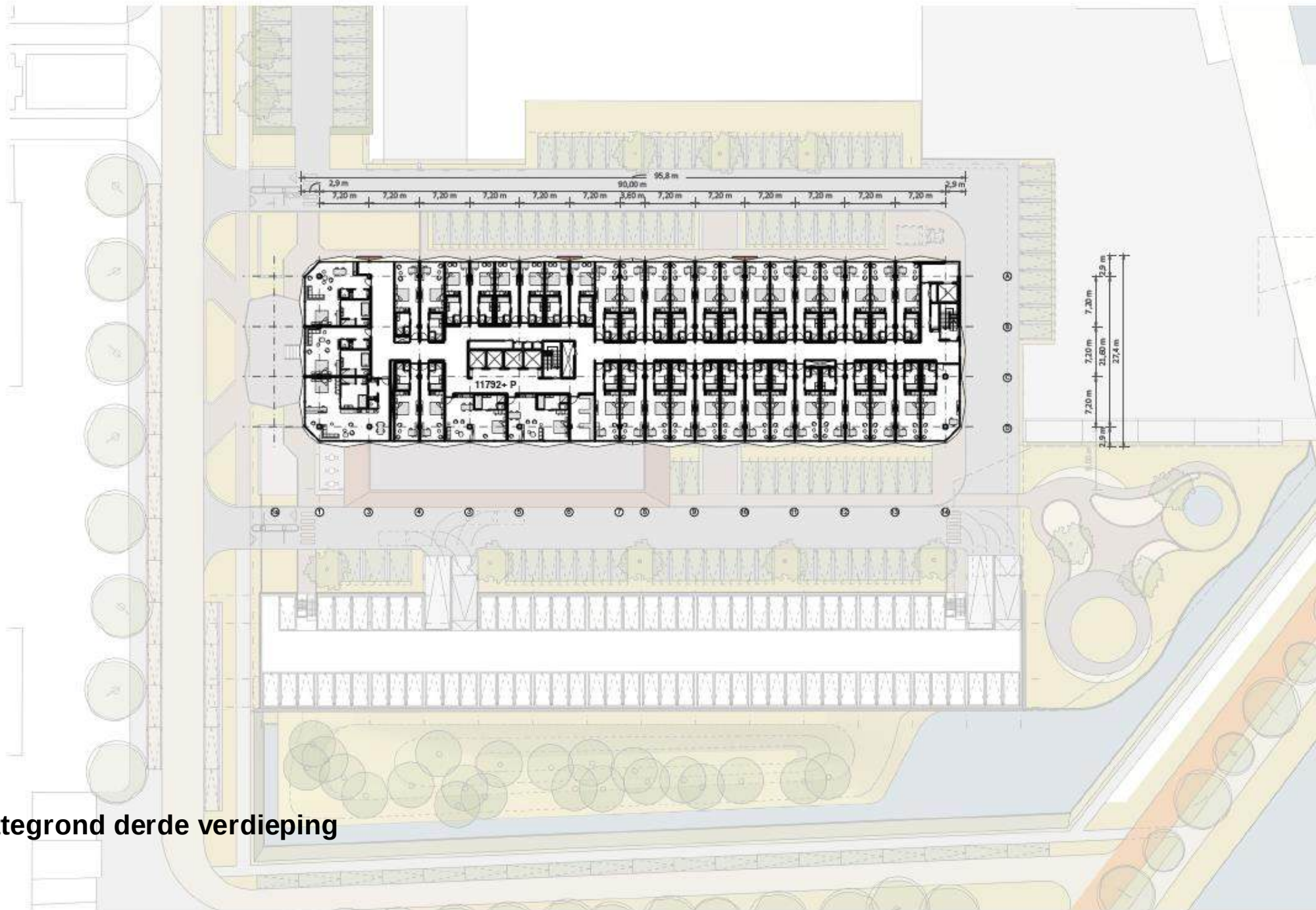
1. Introductie
2. Voorontwerp Sijthoffpark Residences
3. Buitenruimte Sijthoffpark
4. Sijthoff Center
5. Studies
6. Vragen
7. Afsluiting



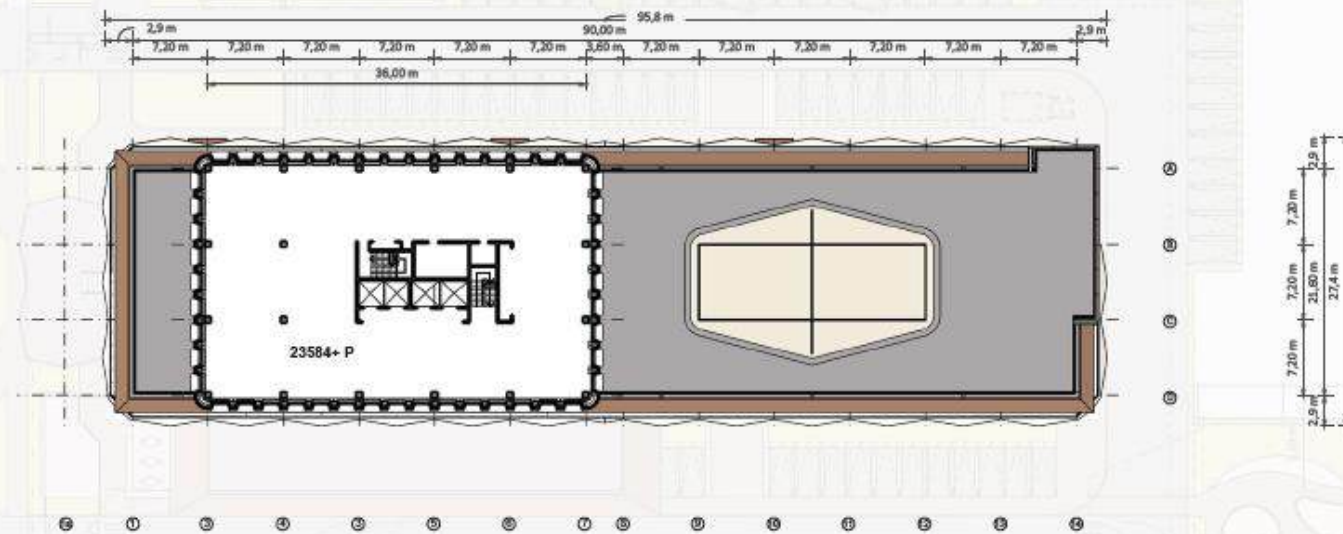


Voorontwerp Sijthoff Center – geaccordeerd door supervisor en CRK 06.03.2025 resp. 19.03.2025

Plattegrond derde verdieping



Plattegrond toren















SUTHOFF CENTER

SUTHOFF CENTER

AAA
RCH
ITEN



31



PROGRAMMA

WELKOM!

1. Introductie
2. Voorontwerp Sijthoffpark Residences
3. Buitenruimte Sijthoffpark
4. Sijthoff Center
5. Studies
6. Vragen
7. Afsluiting



Windhinder - 5 zones rond en binnen ontwikkeling

Het lokale windklimaat is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de methode omschreven in de NEN 8100 d.m.v. een CFD - berekening.

De **NEN 8100** maakt gebruik van een classificatie tabel. Het windklimaat is 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 de ontwikkeling

Om de resultaten van het windhinderonderzoek te kunnen beoordelen is een onderscheid gemaakt tussen de volgende vijf gebieden:

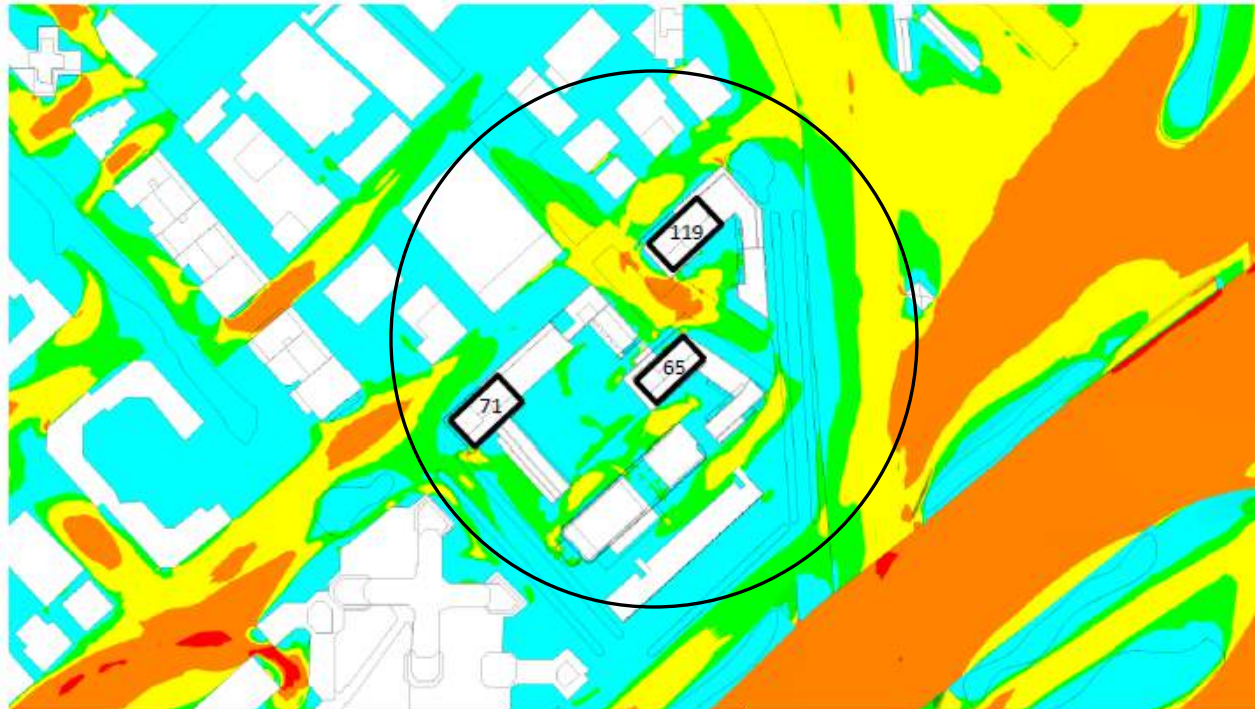
- 1 Kop Prunuskade
- 2 Limpergstraat – Jaagpad aan Vliet
- 3 Doorsteek Sijthoff complex
- 4 Van Benthemlaan
- 5 De binnenplaatsen en balkons van het complex

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



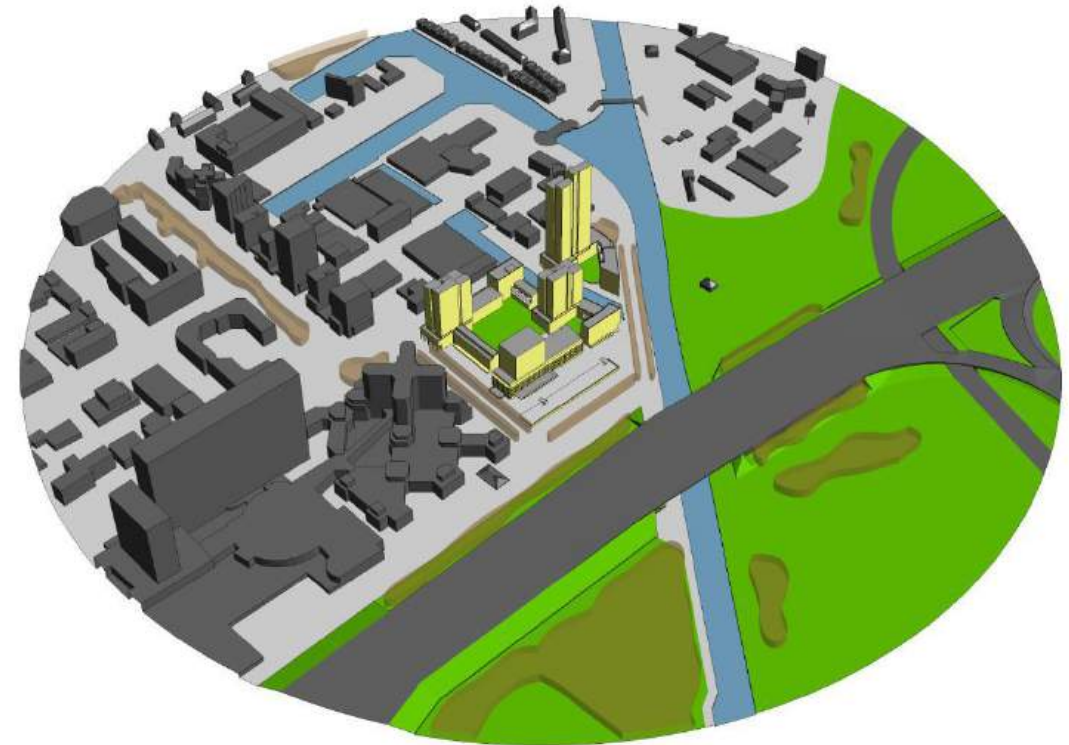
Conclusie: de geactualiseerde rapportage geeft aan dat het Structuurontwerp van 25 maart 2025 een voldoende windklimaat binnen de normering geeft voor de bovengenoemde vijf zones.

Aanpassing hoogte en vorm van de beëindiging van de torens zorgt voor verdere verbetering windklimaat aan de Vliet en in de doorsteek



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

Figuur 7: Kwaliteitsklasse op 1,75 meter boven straatniveau volgens de NEN8100.



Onderzoeksgebied inclusief project Urban Parcs

Bezonning / schaduw omgeving en woningen in fase 2 SO. 25 maart 2025

Streng (zware) TNO-norm zoals opgenomen is in het Ontwikkeldkader.

Eis: minimaal 3 zonuren op de gevel tussen 21 januari en 21 november (gedurende 10 maanden).

Conclusie: Het huidige structuurontwerp van 25 maart 2025 voldoet ruimschoots aan de strenge (zware) TNO norm.

Bezonning / schaduw omgeving en woningen in fase 2 SO. 25 maart 2025

BEZONNING 19 FEBRUARI



Schaduwslag omgeving 19 februari



Bezonning / schaduw omgeving en woningen in fase 2 SO. 25 maart 2025

BEZONNING 21 OKTOBER



9.00 uur



11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur



14.00 uur

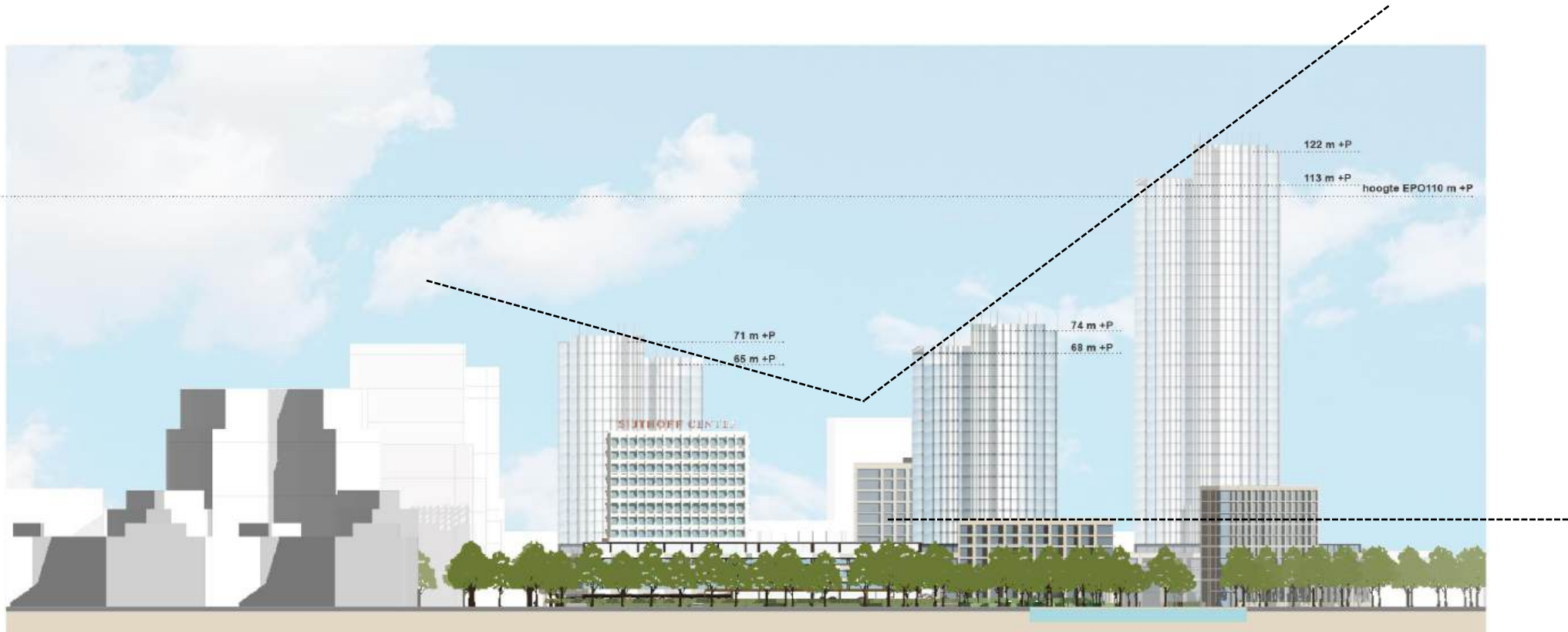


15.00 uur

Schaduwslag omgeving 21 oktober



Compositie torens Zuidoost gevel, A4 zijde. Structuurontwerp januari 2023

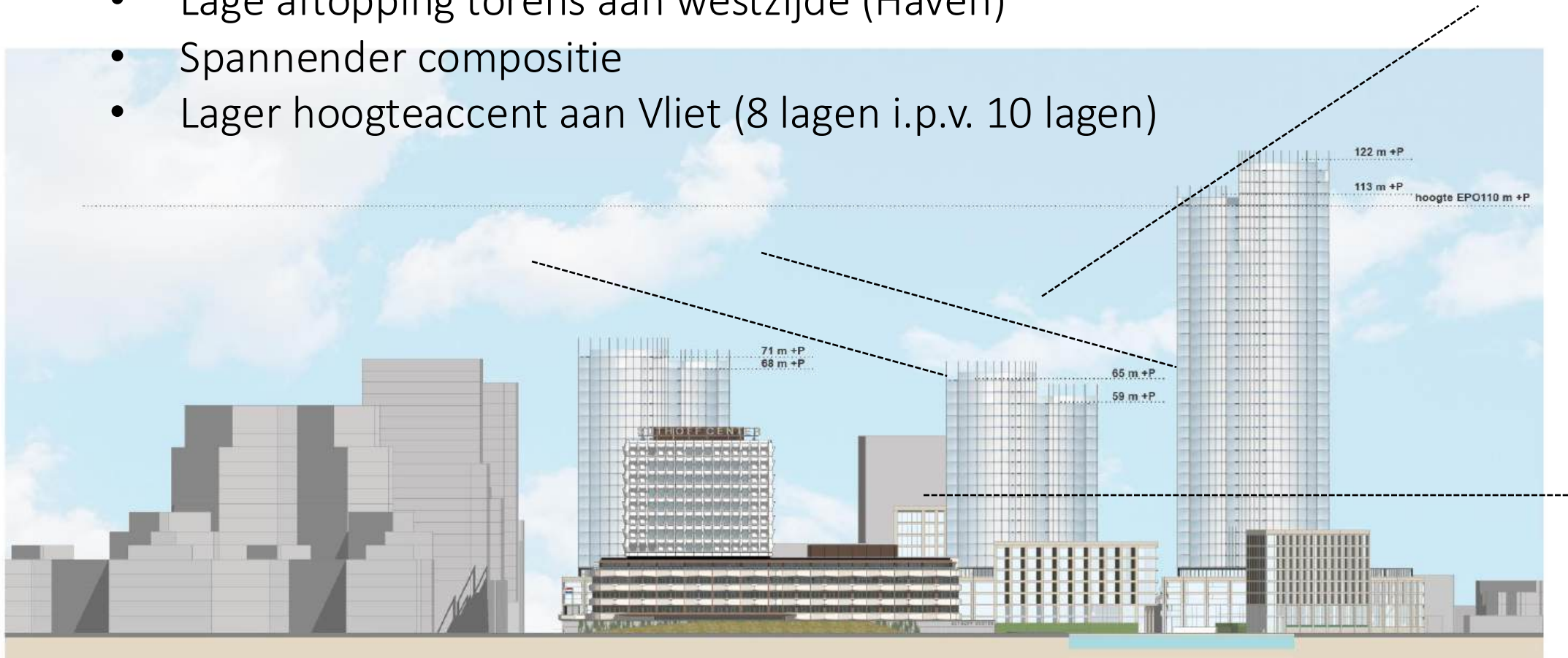


Zuidoost gevel, A4 zijde, januari 2023

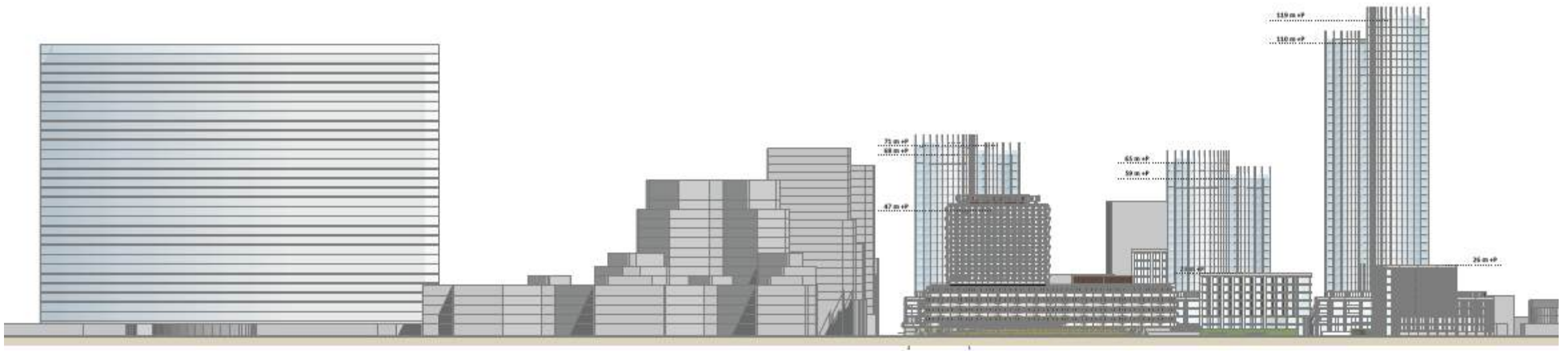
Compositie torens Zuidoost gevel, A4 zijde.

Structuurontwerp 25 maart 2025

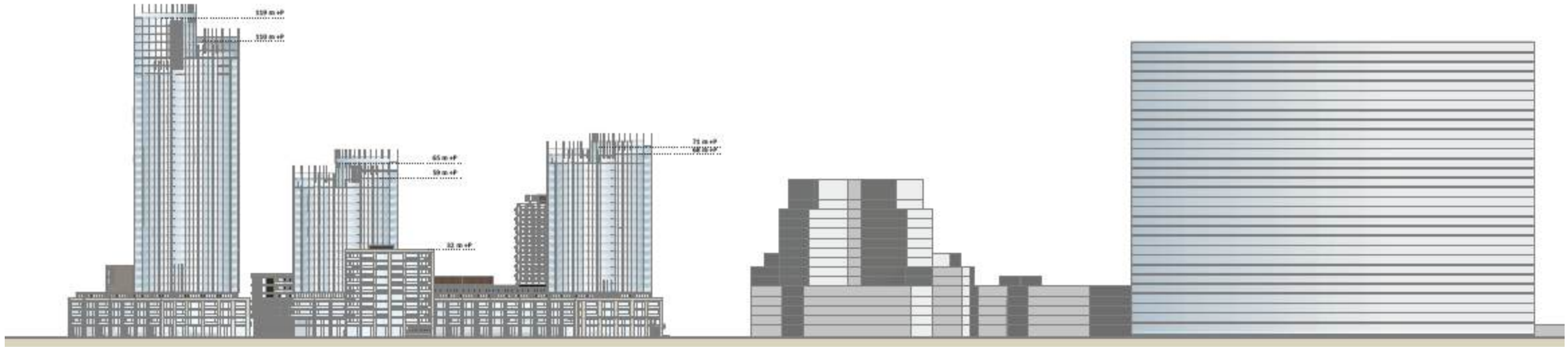
- Laagste toren (65m) in het centrum van het plan
- Lage aftopping torens aan westzijde (Haven)
- Spannender compositie
- Lager hoogteaccent aan Vliet (8 lagen i.p.v. 10 lagen)



Compositie torens i.r.t. EPO gebouw, zuidoost gevel,
A4 zijde. Structuurontwerp 25 maart 2025

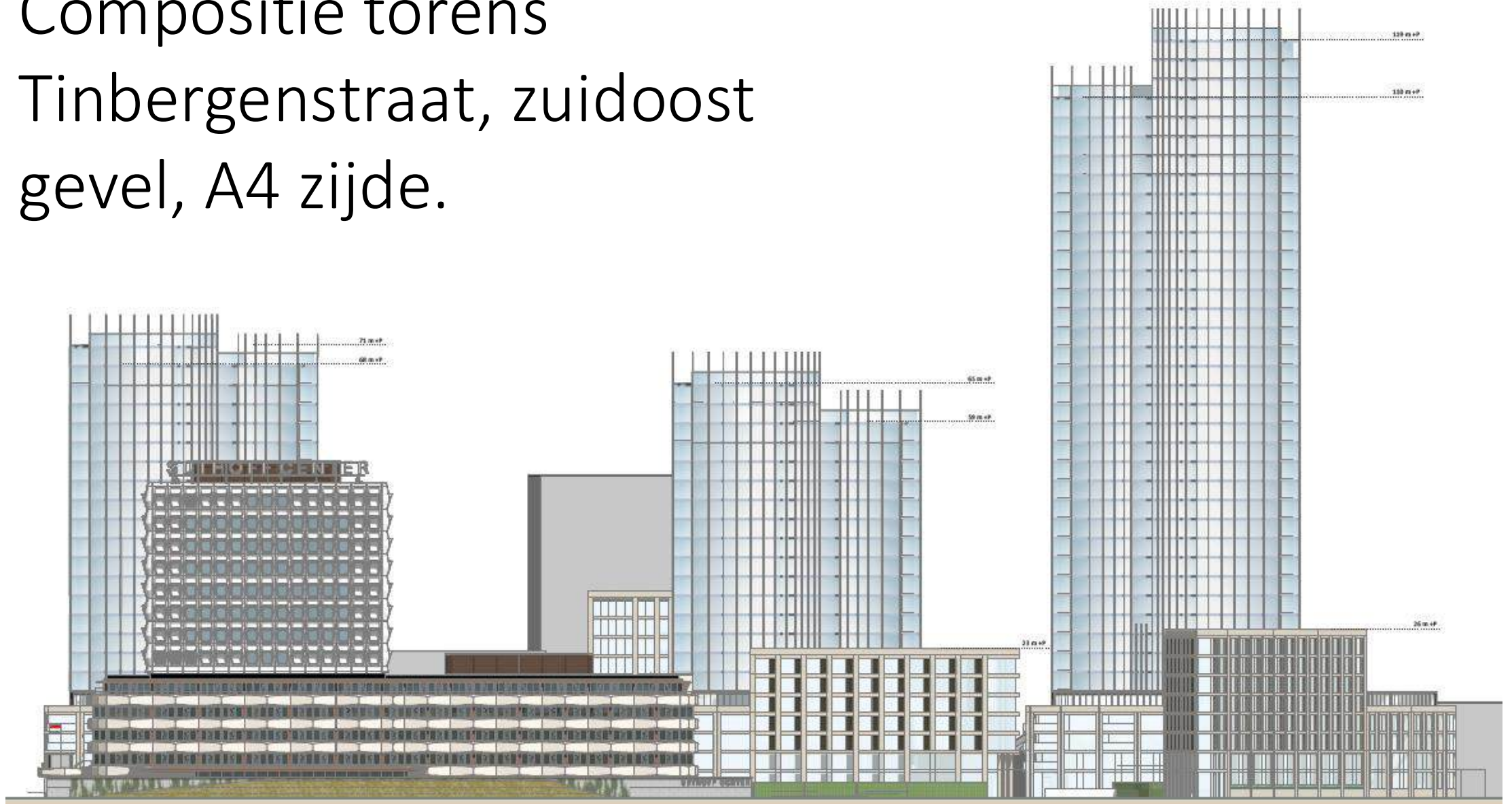


Compositie torens i.r.t. EPO gebouw, noordwest
gevel, havenzijde. Structuurontwerp 25 maart 2025

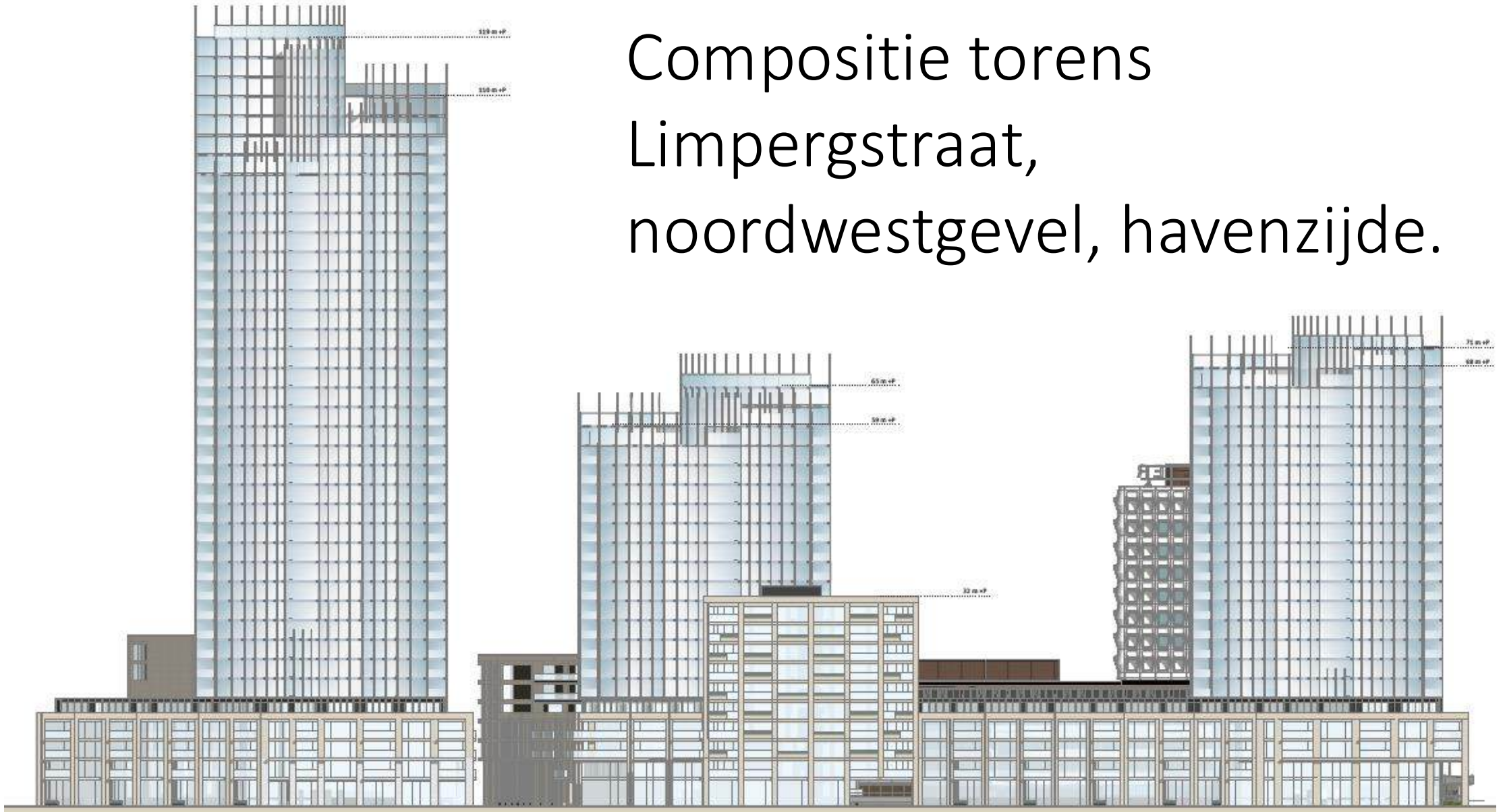


Compositie torens

Tinbergenstraat, zuidoost gevel, A4 zijde.



Compositie torens Limpergstraat, noordwestgevel, havenzijde.



Compositie torens van Benthemlaan, westgevel



Compositie torens Jaagpad, oostgevel





PROGRAMMA

WELKOM!

1. Introductie
2. Voorontwerp Sijthoffpark Residences
3. Buitenruimte Sijthoffpark
4. Sijthoff Center
5. Studies
6. Vragen
7. Afsluiting



Hartelijk dank voor uw aandacht





Verslag informatiebijeenkomst 16 april '25

Sijthoff Park – Havenkwartier Rijswijk

1. INTRODCUTIE

Dit is een hoofdpuntenverslag van de informatiebijeenkomst Sijthoff Park die gehouden is op 16 april 2025. Deze bijeenkomst is georganiseerd voorafgaand aan de gemeentelijke besluitvorming (de zogenaamde BOPA-procedure), om de omgeving te laten zien hoe het voorontwerp eruitziet dat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeente. In dit verslag is de opzet van de bijeenkomst weergegeven en is een overzicht opgenomen van zowel de antwoorden op de gestelde vragen als een reactie op de ingebrachte ideeën. Dit is zowel de inbreng die we hebben ontvangen tijdens de informatiebijeenkomst als de online ontvangen inbreng via het contactformulier op de website. De tijdens de informatiebijeenkomst getoonde presentatie, is voor iedereen in te zien op de participatiewebsite www.sijthofflocatie.nl. Ook de bezonningsstudie en het windhinderonderzoek zijn online in te zien.

De ontwikkelplannen voor Sijthoff Park bestaan uit twee onderdelen: woningbouw en de herontwikkeling van het nu leegstaande Sijthoff gebouw. We noemen dit 'Sijthoff Center'. Het Sijthoff Center wordt straks een bruisend hotel-businesscenter met ongeveer 15.000 m² bedrijvigheid en circa 64 hotelkamers. Binnen het plan worden circa 672 vrije sector koopwoningen gerealiseerd.

Stand van zaken

De afgelopen periode is er hard gewerkt om de plannen voor Sijthoff Park verder vorm te geven. Er is een zogenaamd voorontwerp gemaakt. Dit ontwerp is tot stand gekomen door inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden tijdens het eerder doorlopen participatietraject, diverse onderzoeken en veelvuldige afstemming met de gemeente.

Binnenkort starten de ruimtelijke procedures voor Sijthoff Park via de BOPA-procedure (vergelijkbaar met een vroegere bestemmingsplanwijziging). De omgeving wordt over de procedure geïnformeerd vanuit de gemeente via de diverse gemeentelijke communicatiekanalen.

2. Opzet en deelnemers informatiebijeenkomst

De bijeenkomst is gehouden op woensdagavond 16 april 2025 in De Loods in Rijswijk. Tijdens de bijeenkomst werd het voorontwerp van Sijthoff Park (inclusief Sijthoff Center) toegelicht om zo iedereen een goed beeld te geven van het ontwerp dat in procedure wordt gebracht.

Deelnemers konden vragen stellen en suggesties of aandachtspunten inbrengen aan het eind van de presentatie of door middel van een formulier dat bij de host ingeleverd kon worden. Hierbij is toegelicht dat het plan tot stand gekomen is naar aanleiding van een eerder participatietraject. Op basis van de eerdere inbreng is het plan waar mogelijk aangepast en inmiddels meer in detail uitgewerkt. Dit betekent dat nieuwe inbreng nog slechts beperkt meegenomen kan worden in de verdere detail uitwerking van het plan.

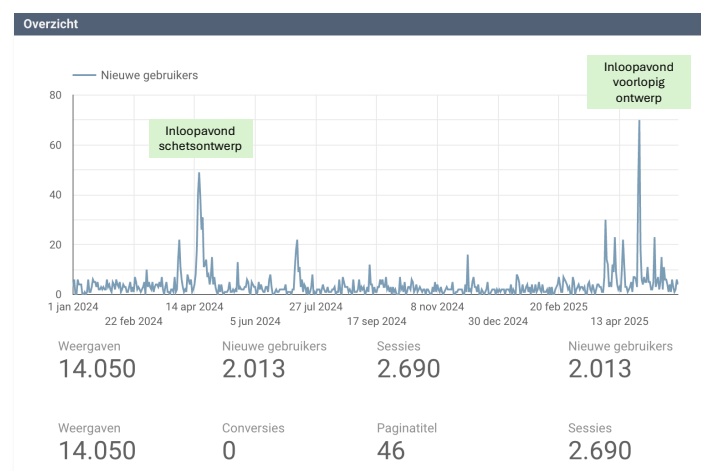
Na de bijeenkomst zijn de presentatie en de onderzoeken gedeeld op de website om iedereen de mogelijkheid te geven te reageren op de plannen. Tot en met 31 mei kon men hiervoor het contactformulier op de website invullen. Woningzoekenden en iedereen die op de hoogte wil blijven van de ontwikkelingen rond Sijthoff Park, kan zich via het formulier bovendien aanmelden voor de periodieke nieuwsbrief.

Deelnemers

Een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst is digitaal verzonden aan alle deelnemers aan het eerdere participatietraject en iedereen die zich heeft aangemeld voor de Sijthoff Park Nieuwsbrief.

Voor de inloopavond zijn de volgende kanalen ingezet om omwonenden en belanghebbenden uit te nodigen:

- Nieuwsbriefbestand 2.269 emailadressen, opgebouwd tijdens het eerder doorlopen participatietraject
- Deelnemers aan eerdere participatiebijeenkomsten (voor zover niet aangemeld voor de nieuwsbrief); dit zijn ca 20 e-mail adressen
- Aankondiging en aanmelding website: 275 bezoekers in de aanmeldperiode
- Vermelding op de gebiedspromotie website havenkwartier.nl



Website bezoek

Aanwezigen tijdens de informatiebijeenkomst:

- 21 omwonenden
- 10 woningzoekenden
- 12 anders (ondernemers, overige geïnteresseerden)
- 43 totaal

Inbreng via het contactformulier op de website:

- 4 omwonenden
- 5 woningzoekenden
- 9 totaal

3. Ontvangen inbreng

De reacties tijdens de informatiebijeenkomst waren overwegend positief. De aanpassingen die nog zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inloopavond in 2024 werden goed ontvangen. Ook van de aanwezige woningzoekenden hebben we positieve reacties ontvangen.

Een drietal omwonenden hebben laten weten, ondanks de doorgevoerde aanpassingen, tegen de hoogte van de torens te zijn en de hoeveelheid woningen die gerealiseerd worden in het Havenkwartier.

Alle ontvangen vragen en ideeën zijn hieronder per thema opgenomen en voorzien van een reactie van de ontwikkelaar.

Algemeen

Vraag

Hoe vindt de besluitvorming bij de gemeente plaats? Wordt Sijthoff Center hier ook in meegenomen?

Reactie

De besluitvorming ten aanzien van de vergunning wordt in twee onderdelen gesplitst. Voor het Sijthoff Center zou je kort door de bocht kunnen zeggen dat het een verbouwing betreft. Daar worden dus de bouwtekeningen beoordeeld. Daarnaast komt het overige deel, Sijthoff Park, apart aan bod. De besluitvorming voor Sijthoff Park wordt in feite in twee stappen opgeknipt: eerst komt het ruimtelijke ontwerp aan de orde; dat is wat u vandaag heeft gezien. Indien de Raad dat een goed idee vindt, dan wordt het detail ontwerp verder uitgewerkt en worden dus de bouwtekeningen van de appartementen en woningen in een volgende stap voorgelegd. Overigens zal de uitwerking daarvan echt nog wel even tijd vragen.

Zorgpunt

Een aantal omwonenden zijn, zoals eerder in het participatietraject aan de orde is geweest, ontevreden over de hoogte van de woontorens (belemmering van uitzicht en bezonning) en het aantal woningen dat gerealiseerd wordt in het gehele Havenkwartier. Men vreest dat het overvol wordt, wat impact heeft op het woongenot van zowel de bestaande als de toekomstige bewoners.

Reactie

Deze zorgpunten zijn inderdaad aan de orde geweest in het eerder doorlopen participatietraject. We begrijpen de impact die de gebiedsontwikkeling van het Havenkwartier, en specifiek de plannen voor Sijthoff Park, heeft voor de direct omwonenden. Het belang van het beschikbaar komen van woningen én het terugbrengen van kwaliteit in het nu verpauperde gebied wordt echter ook positief ontvangen. In het eerdere participatietraject zijn deze zorgpunten opgenomen in de verslaglegging en uitvoerig besproken tijdens de besluitvormingsstappen binnen de gemeente. Er zijn naar aanleiding van de ontvangen feedback van de omgeving bovendien diverse aanpassingen in de plannen doorgevoerd. Hieronder kunt u de eerdere reactie op deze zorgpunten nalezen.

Reactie ontwikkelteam n.a.v. informatiebijeenkomst 18 oktober 2022

In het eerdere participatietraject zijn deze punten ook naar voren gekomen. De hoogte accenten en aantallen woningen zijn vastgelegd in het Ontwikkelkader, op basis waarvan de plannen verder zijn uitgewerkt. Er is daarbij uitvoerig onderzoek gedaan naar de meest optimale vormgeving en bouwmassa. Daarnaast zijn de posities van de woontorens door middel van onder andere bezonnings- en windhinderonderzoeken nader onderzocht en verbeterd. Uiteraard is er bij de ontwikkelaar begrip voor de bezwaren van hoogbouw en de verblijfskwaliteit voor de bestaande omgeving in nabijheid van de hoogste toren. In reactie hierop is de verblijfskwaliteit een belangrijk thema in de verdere planuitwerking geweest. Naar aanleiding hiervan is de positie van de hoogste toren aan de Vliet in relatie tot de positie op de plint in de planuitwerking verder onderzocht. Door de hoogste toren op deze plint aan de Vliet 20 meter in de richting van het EPO gebouw te verplaatsen, wordt aan de bezwaren van omwonenden tegemoetgekomen en tegelijkertijd meer ruimte aan de Vliet gegeven. De hoogste toren staat nu niet meer aan de Vliet, maar aan de doorsteek. Door slanker en dunner maken van de hoogste torens en het afbouwen van de toren aan de havenzijde wordt de impact van de bouwmassa en de schaduwslag verminderd. De verplaatsing heeft ook voor het windklimaat aan de Vliet positieve gevolgen.

Vraag

Ten aanzien van de plannen voor de tweede fase van het Havenkwartier: de studies van wind en zon lijken mij vooral ook impact te hebben op dit gebied. Zijn er belemmeringen voor het plan Sijthoff Park ten aanzien van de ontwikkelplannen voor de 2^e fase? Hoe hebben beide plannen impact op elkaar?

Reactie

De gemeente is dat momenteel aan het bestuderen. De bedrijven kunnen daar blijven als ze willen blijven, maar er kunnen ook nog woningen bij komen en misschien wat voorzieningen. We zijn nu met elkaar aan het kijken hoe dat past. We organiseren daar op 12 mei 2025 een avond over; u bent van harte uitgenodigd om daar aan deel te nemen.

Tijdens deze bijeenkomst moeten de studies van wind en zon inderdaad meegenomen worden, maar ook bijvoorbeeld de geluidshinder die vanuit de bedrijven zou kunnen komen. Andersom werkt het echter ook: de woningbouw die binnen Sijthoff Park wordt gerealiseerd zorgt er deels voor dat in er woningen gerealiseerd kunnen worden in fase 2, aangezien de woningbouw van Sijthoff Park samen met het EPO gebouw de geluiden van de A4 behoorlijk zullen dempen. Ten aanzien van de bezonning gelden dezelfde normeringen voor wonen in fase 2, dus hoe dit optimaal vormgegeven kan worden, is een puzzel die nog gelegd moet worden. De nieuwe ontwikkeling (in fase 2) zal daarbij dus weer rekening moeten houden met de plannen die gerealiseerd worden in fase 1.

Vraag

Het lijkt erop dat er bij fase 2 nu helemaal weer opnieuw gekeken wordt, terwijl hier toch een visie op zou moeten zijn? Ook mis ik het contact met de in het gebied aanwezige ondernemers hierover.

Reactie

Er ligt al geruime tijd een ontwikkelkader, waar alle plannen zich aan moeten houden. Hier heeft destijds ook participatie op plaatsgevonden, zowel met omwonenden als ondernemers. In het ontwikkelkader zijn de randvoorwaarden geschetst waarbinnen plannen ontwikkeld kunnen worden. In fase 2 worden de gesprekken met de betrokkenen verder gevoerd. Er zitten zeker nog discussies in die we graag met elkaar willen bespreken. We organiseren daar op 12 mei 2025 een avond over; u bent van harte uitgenodigd om daar aan deel te nemen.

Verkeer

De vragen en zorgpunten ten aanzien van verkeersdrukte in en om het Havenkwartier zijn niet alleen de verantwoordelijkheid van het project Sijthoff Park. Tijdens de informatiebijeenkomst kwam dit onderwerp uiteraard wel aan de orde. Onderstaande treft u de antwoorden van de gemeente op de gestelde vragen hierover aan.

Vraag

Met de huidige plannen voor het Havenkwartier komen er veel bewoners bij in het Havengebied. En andere locaties in de plaspoelpolder. De verkeersdrukte is nu al problematisch, zeker tijdens de ochtend en avondspits. Is de gemeente bezig om hier iets aan te doen?

Reactie

Ja, bij elk plan moet een onderzoek gedaan worden naar de impact op de verkeersafwikkeling. Dat zal Sijthoff ook doen. Wat de gemeente tegelijkertijd doet is het grotere geheel monitoren. Zo kijken we bijvoorbeeld ook naar de regeling van de verkeersinstallaties om de doorstroming op de Burgemeester Elsenlaan te regelen, aangezien dit de hoofdroute is naar de A4. Door de afdeling mobiliteit wordt dit steeds gevolgd en bijgesteld indien nodig.

We merken dat de Boogiewoogie tunnel nog niet door iedereen gevonden is en dus nog niet optimaal gebruikt wordt. Dit heeft ook impact op de doorstroming in het gebied rond het Havenkwartier.

Vraag

De gemeente heeft in een eerdere bijeenkomst toegezegd de verkeers-regel-installatie (VRI) aan te passen vanwege het toenemende verkeer. Is die aanpassing al gedaan?

Reactie

Er wordt gewerkt aan de doorstroming van het verkeer. In het gebied moet de doorstroming verbeteren door middel van de verkeers-regel-installatie. Deze verbeterde verkeerslichtenregeling is dus aanwezig, maar de winst die hiermee gehaald kan worden, zal gedoseerd ingevoerd worden. Het is dus wel geïnstalleerd, maar nog niet volledig 'aangezet'. We doen dit, omdat de verwachting is dat er anders meer doorgaand en ongewenst verkeer (bv verkeer van/naar Den Haag waarvoor andere routes beschikbaar zijn) deze route zal nemen (ipv het gebruik van de Boogiewoogie tunnel). Dit moet dus gedoseerd afgestemd en gemonitord worden op de verkeersbewegingen in de omliggende gebieden en de toename van het aantal bewoners.

Vraag

Blijft het fietspad langs de Vliet zoals het er nu ligt?

Reactie

Ter hoogte van Sijthoff wordt de bestaande verkeersweg heringericht tot fietsstraat, waar auto's (in één richting) te gast zijn. Hiermee wordt een ontbrekende schakel in de regionale fietsroute langs de Vliet verbeterd.

Vraag

Ontstaat er bij de aanleg van dit nieuwe fietspad niet een gevaarlijke situatie met het autoverkeer?

Reactie

Door de inrichting van het gebied zal de situatie fors veranderen. Nu is het een auto-sstraat, straks wordt het een fietsstraat waar de auto te gast is. We kunnen het Jaagpad overigens niet geheel afsluiten voor auto's in verband met de vereiste vluchtweg langs die route.

Inrichting / groeninrichting plangebied

Vraag

Wat is de afstand vanaf de Vliet tot aan de toekomstige bebouwing/appartementen langs het Jaagpad?

Reactie

Deze afstand is circa 24 meter.

Vraag

Er liggen diverse studies die ecologische verbindingzones in dit gebied moeten realiseren langs de A4 en naar de andere kant. Hoe wordt de aansluiting hierop vanuit het plangebied gemaakt?

Reactie

Er is een verbinding vanaf het Elzenburger Bos langs het Sijthoff Center. Die route blijft in stand en wordt verbeterd door de aanleg van groen en water rond het Sijthoff en in de straten. Verder is er vanuit ecologie en biodiversiteit aandacht voor de beplantingssoorten, kasten etc.

Wind- en zonnestudies

Vraag

Kunnen de zonnestudies gedeeld worden?

Reactie

De studies zijn vanwege de aanpassingen opnieuw uitgevoerd. Tijdens deze informatieavond zijn deze aangepaste studies op hoofdlijnen toegelicht. De volledig wind- en bezonningsstudies zijn na de informatiebijeenkomst beschikbaar gekomen op de participatie website: www.sijthofflocatie.nl.

Sijthoff gebouw

Vraag

Is er al een bestemming voor de 1^e etage van het Sijthoff gebouw?

Reactie

Het Sijthoff gebouw (de 'eierdoos') wordt een bedrijfsverzamelgebouw/hotel, met op de begane grond een lobby/ontvangstruimte en de receptie voor het hotel. Op de eerste 2 lagen en in de toren bevindt zich het bedrijfsverzamelgebouw. In de tekeningen is dit nog leeg gelaten qua ruimten en muren, omdat we in deze fase nog geen huurders hebben.

Duurzaamheid en energie

Vraag

Kunt u meer laten weten over de levering van energie via zonnepanelen?

Reactie

Dat is in dit stadium van het plan nog niet bekend. Vanwege de beoogde WKO- installatie voor verwarmen en koelen en de beschikbaarheid van dakvlakken, is nog niet zeker of er zonnepanelen worden toegepast.

Vraag

Wordt in het plan uitgegaan van gebruik van geothermische energie / open bodemenergiesystemen? En is daar voldoende capaciteit voor beschikbaar?

Reactie

Ja, in de planuitwerking is een WKO (Warmte Koude Opwekking) voorzien. WKO staat voor 'Warmte Koude Opslag'. Dit is een duurzame techniek waarbij warmte en koude in de bodem worden opgeslagen om gebouwen te verwarmen en te koelen. Dit wordt gedaan door middel van een warmtepomp die gebruik maakt van de relatief constante temperatuur van grondwater in de bodem. Voor Sijthoff Park is uitgebreid onderzoek gedaan hiernaar en de putlocatie is bepaald. De capaciteit wordt nader onderzocht.

Appartementen en woningen

Idee

De bebouwing aan de Vliet: fijn dat er op basis van de eerdere feedback in elk geval 2 lagen vanaf zijn gehaald: van 10 naar 8. Het zou m.i. echter nog mooier zijn als het verder verlaagd wordt naar de Rijswijkse hoogte of ook hier de woonlagen terugvallen op de plint (zoals bij de torens).

Reactie

Dat is een stedenbouwkundige wens van de supervisor om ter plaatse van de Doorsteek (waterpartij tussen Jaagpad en Limpergstraat) toch echt een accent te maken aan zowel de zijde van de Vliet alsook aan de zijde van de Limpergstraat. Deze bescheiden hoogteaccenten vormen de aankondiging van de Doorsteek. Daarbij is vooral gekeken naar de verhoudingen van de overige torens en het Sijthoff gebouw in het plan. Wel is de hoogte inderdaad met 2 woonlagen teruggebracht en is de lengte van de bebouwing aan de Vliet ingekort, op basis van de eerder ontvangen inbreng. Verder is het goed te weten dat het fietspad dat erlangs loopt nieuw aangelegd wordt.

Vraag

Komen er ook grondgebonden woningen?

Reactie

Het plan omvat een aantal dubbellaagse stadswoningen, maar verder worden er hoofdzakelijk appartementen gerealiseerd.

Vraag

Kunt u meer laten weten over de luchtkwaliteit/isolatie in de panden ivm langs de drukke snelweg?

Reactie

De wering van geluid van de snelweg is een belangrijk uitgangspunt en ontwerpcriterium in de planuitwerking. Om te kunnen voldoen aan de geluisonormeringen zullen de nodige maatregelen worden getroffen, zoals bijvoorbeeld geluidafschermdende buitenruimtes. De geluidsberekeningen op de gevels vormen het vertrekpunt voor de verdere planuitwerking.

Idee

De hoge gebouwen zullen zeker de zuiderwinden tegenhouden voor de huizen nabij de bomenbuurt, eigenlijk zouden ronde gebouwen een beter effect en mooier infrastructuur als aanzien geven.

Reactie

Om geluid van de snelweg A4 te weren zijn de gevels van de hoge gebouwen aan de zijde van de A4 bewust breder gemaakt. De gevels van de torens aan de zijde van de Bomenbuurt zijn bewust slank gehouden, zodat de impact van de gebouwen wordt verminderd. Ronde torens dragen niet bij aan het weren van geluid. Daarnaast zullen de torens dikker worden om dezelfde oppervlakte te kunnen realiseren.

Vraag

Komen er balkons bij de woningen?

Reactie

Ja, er komen zeker buitenruimtes. Bij alle woningen van meer dan 50m² moet er een buitenruimte gemaakt worden. Vrijwel alle woningen zijn groter dan 50m². Om daar goed te kunnen zitten, moeten de buitenruimtes ook afsluitbaar zijn, in verband met het geluid en de wind. Daarnaast komen er aan de binnenzijde van het plangebied geluidsluwe binnentuinen voor gezamenlijk gebruik.

Vraag

Hoe worden de appartementen in de hoge Toren bereikt?

Reactie

In de plint van het gebouw zitten de entrees, aan de kant van de Limpergstraat. Ze zijn met een centraal trappenhuis ontsloten met 2 trappen, een zogenaamde wokkeltrap, die onafhankelijk van elkaar lopen. Dit is een vereiste, want hierdoor ontstaan 2 onafhankelijke vluchtwegen. Verder zijn er 2 liften aanwezig. Afhankelijk van de plek worden het 6, 4 of zelfs 2 woningen per etage.

Vraag

Hoe is de aflevering van pakketjes geregeld?

Reactie

Er komt een portiersloge in het midden van de appartementencomplexen, naast de toegang van de parkeergarage. Het is de bedoeling om daar postvoorzieningen te maken, maar ook 24/7 bewaking.

Idee

Is het denkbaar dat er in het plan gezamenlijke ruimten komen, bijvoorbeeld voor de oudere doelgroep (ontmoetingsplek)?

Reactie

Ik kan me uw vraag goed voorstellen. Op dit moment is er echter nog geen onderzoek gedaan naar de doelgroep en de behoefte hieraan. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zou hier te zijner tijd naar gekeken kunnen worden. De eerlijkheid gebied te zeggen dat het probleem vaak de financiering is; de bewoners dragen in principe de kosten hiervoor. Dit moet dan dus echt een gezamenlijke wens zijn. Hetzelfde geldt voor een bijvoorbeeld gezamenlijke moestuin.

Op de hoek in het plan wordt in elk geval wel gedacht aan een koffie/lunchroom.

Vraag

Wanneer kan er ingeschreven worden op de woningen?

Reactie

Op dit moment is het nog niet mogelijk in te schrijven voor de woningen. De gemeentelijke besluitvorming over het project moet nog plaatsvinden en ook zal het ontwerp verder uitgewerkt moeten worden. De planning van de start verkoop is zodoende op dit moment nog niet bekend, maar zal zeker niet voor medio 2026 plaatsvinden. Via de nieuwsbrief (aankondigen hiervoor kan via de website www.sijthofflocatie.nl) houden we iedereen graag op de hoogte van de ontwikkelingen en ook te zijner tijd van de start van de inschrijving.

4. Afsluiting

We danken alle deelnemers hartelijk voor de ingebrachte vragen, aandachtspunten en suggesties. In een volgende stap zal de besluitvorming binnen de gemeente plaatsvinden. Zoals hierboven in de vragen en antwoorden ook aangegeven, zal dit gefaseerd plaatsvinden en zal er een splitsing gemaakt worden tussen de appartementen en woningen binnen Sijthoff Park en het Sijthoff Center. De gemeente zal iedereen hierover via de gebruikelijke kanalen informeren.

Woningzoekenden houden we graag op de hoogte van de ontwikkelingen via de periodieke Sijthoff nieuwsbrief (aankondigen via de website www.sijthofflocatie.nl).

De getoonde presentatie en de wind- en bezonningsstudie zijn op de participatie website www.sijthofflocatie.nl op de homepage in te zien.