

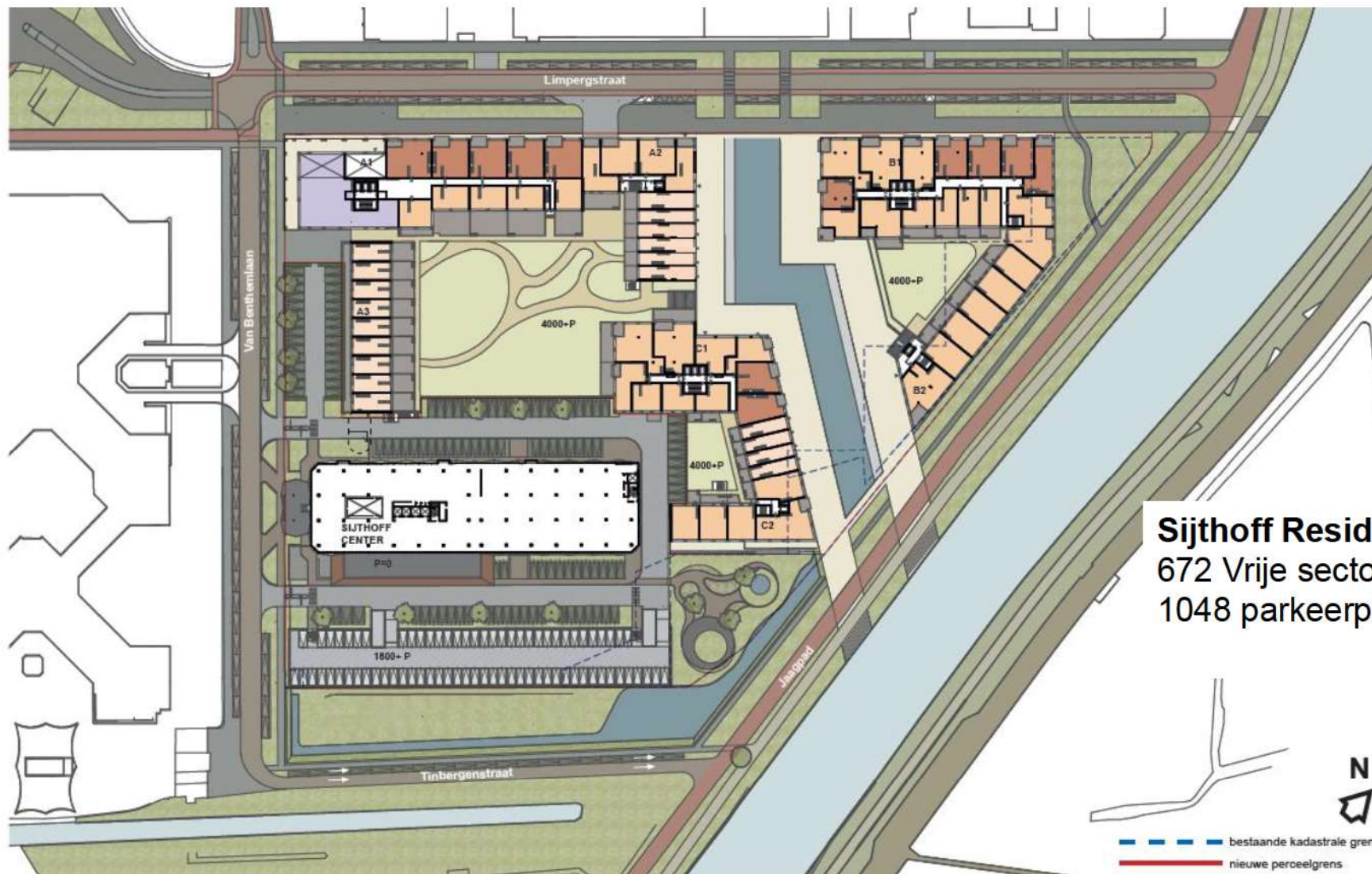


Sijthoffpark

Rijswijk

22 augustus 2025



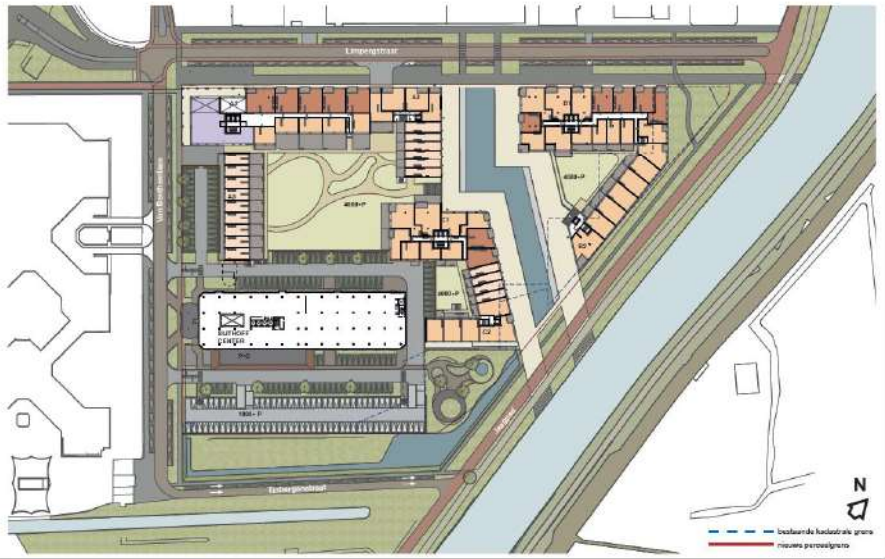


Sijthoff Residences
 672 Vrije sector woningen
 1048 parkeerplaatsen

Overzicht Totaalplan

Woningbouwprogramma (indicatief)

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	



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

PARKEERNORM HAVENKWARTIER RIJSWIJK				
	AANTAL APPARTEMENTEN	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	458	460	1048

Overzicht Totaalplan Sijthoff Residences



Vogelvlucht vanaf A4



Overzicht vanaf A4

AA
ARCH
ITECTEN

5.

rendered



Overzijde Vliet



Hoek Limpergstraat – Van Benthemlaan

AA
RCH
ITEC
TEN

7.

rendered by crate.nl



Doorsteek vanuit Limpergstraat

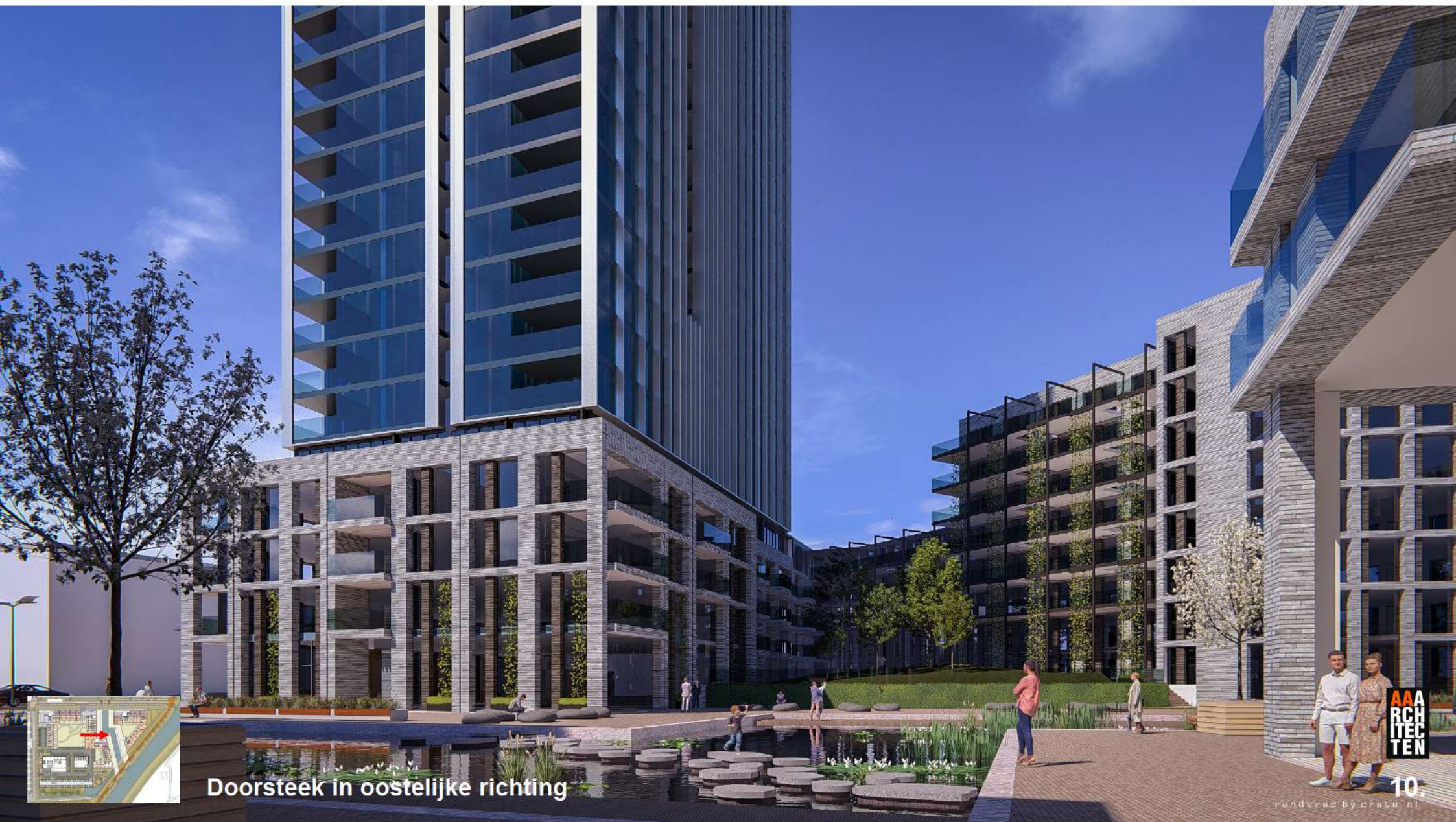
AAA
RCH
ITEC
TEN

8.

rendered by crate.nl



Doorsteek in westelijke richting



Doorsteek in oostelijke richting

AAA
ARCHITECTEN

10

rendered by crate.nl



Grote binnentuin in westelijke richting



Grote binnentuin in oostelijke richting



Doorsteek vanuit Jaagpad

AA
RCH
ITC
TEN

13.

rendered by crach.nl



Sijthoffpark overzijde Vliet



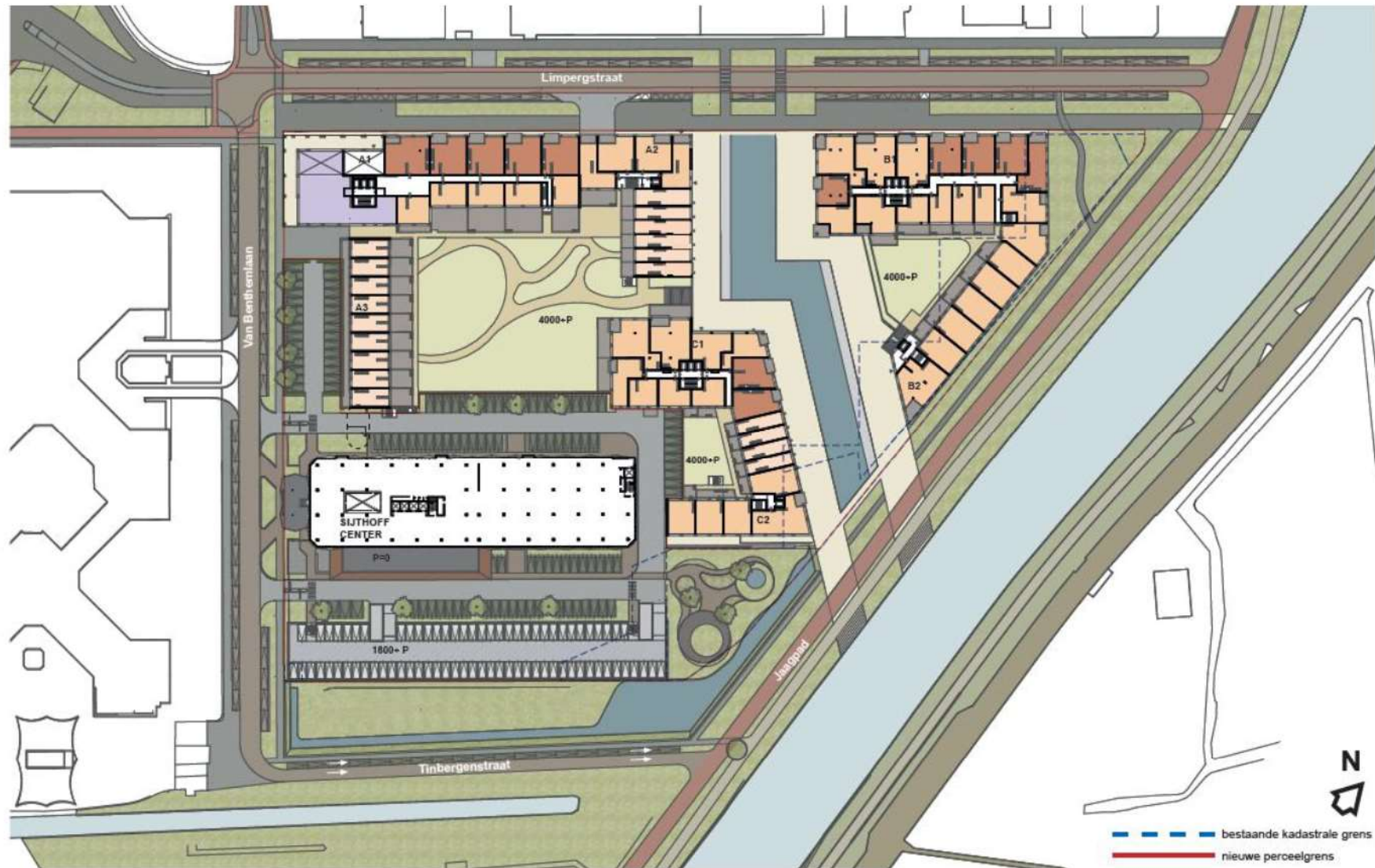
Sijthoff Center vanuit Jaagpad



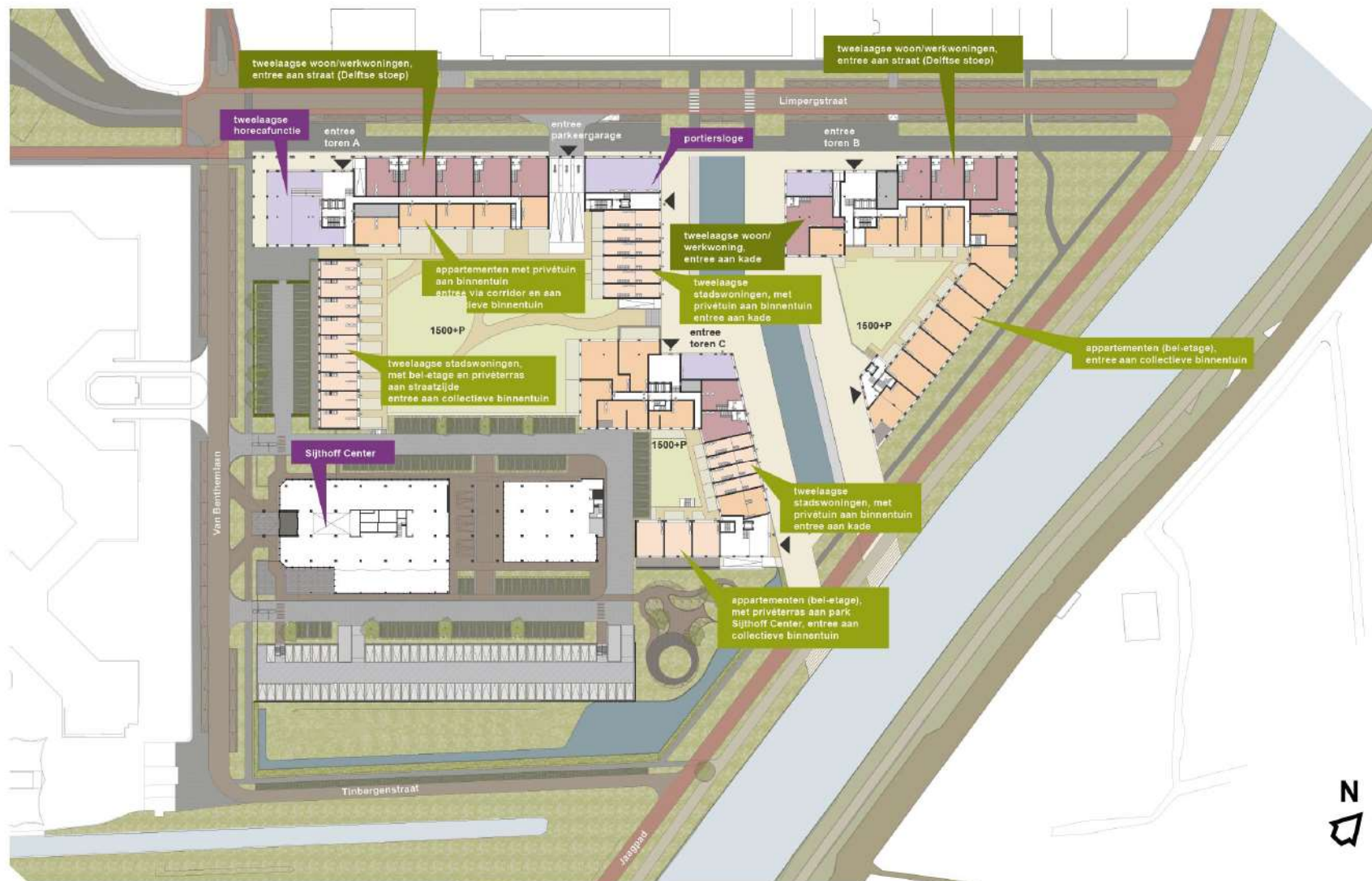
Siijthoff Center hoek Van Benthemlaan - Tinbergenstraat



Avondbeeld overzijde Vliet



Situatie Sijthoffpark



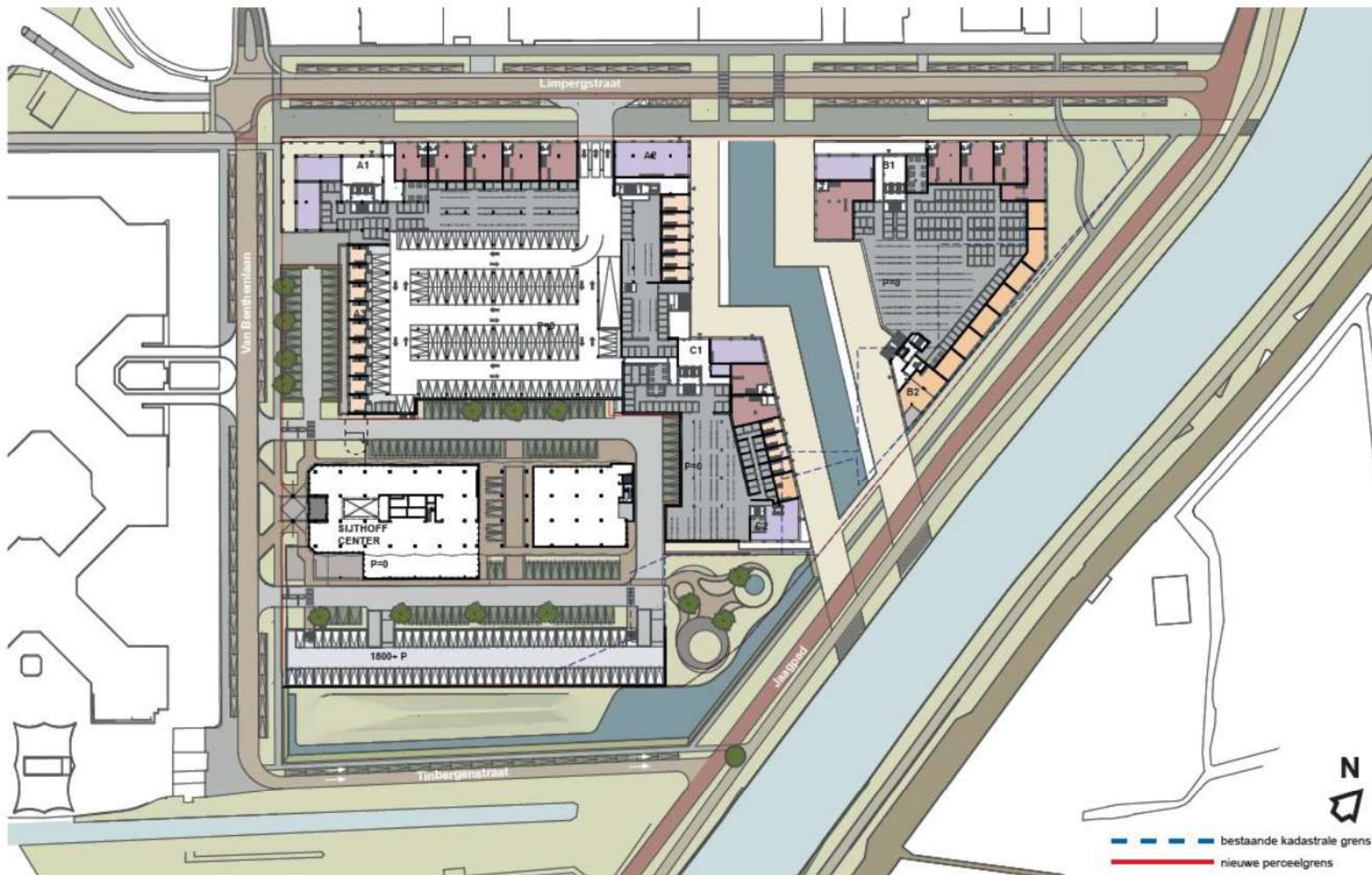
Overzicht Programmering



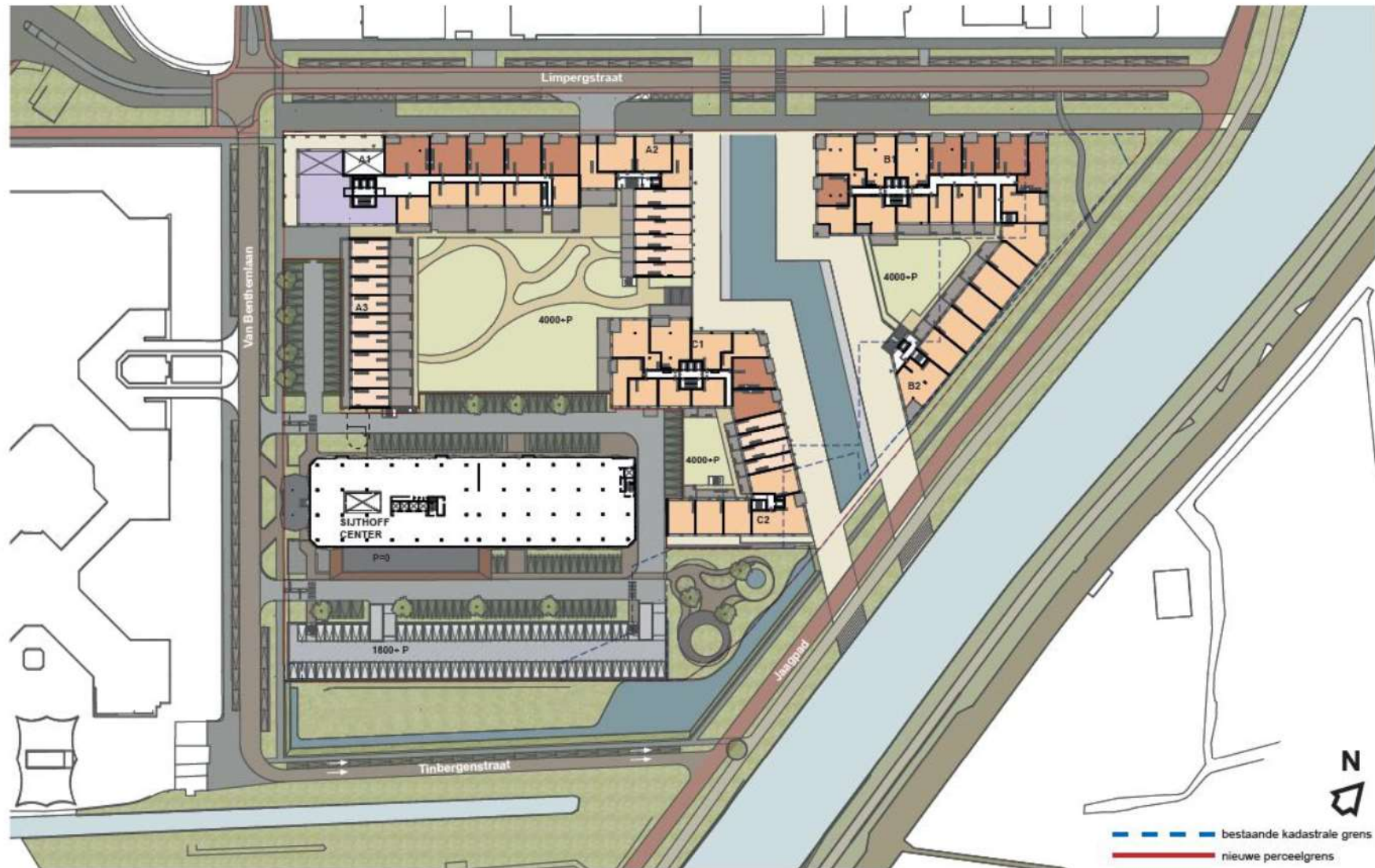
Laag -2 (6.750-P) Parkeergarage



Laag -1 (3.750-P) Parkeergarage



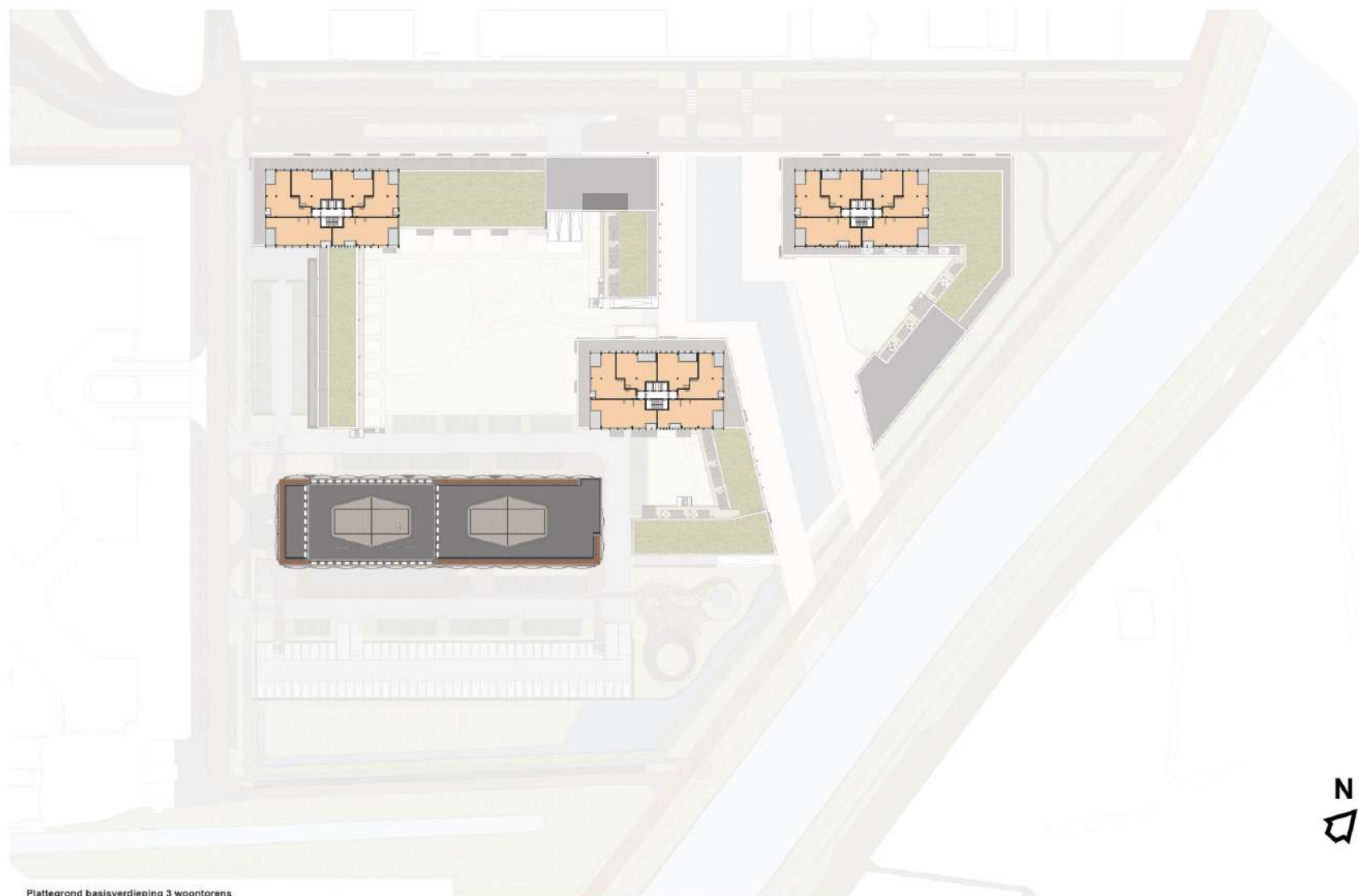
Laag 0 (P=0) Entrees, parkeergarage, fietsenstalling en bergingen



Laag 1 (4.500+P)



Laag 6 (20.000+P) plattegrond zesde verdieping



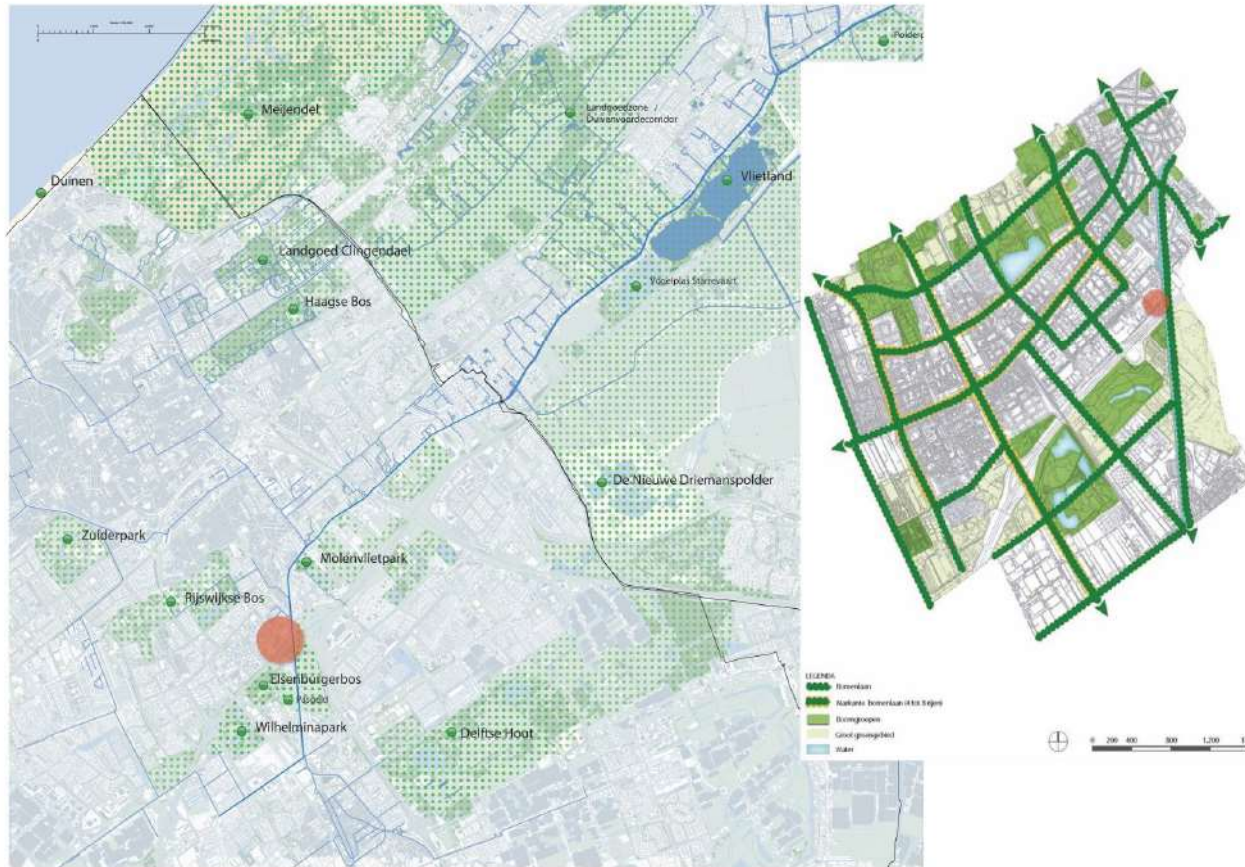
Laag 13 plattegrond basisverdieping 3 woontorens

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



Hoofddassen



Toegankelijkheid

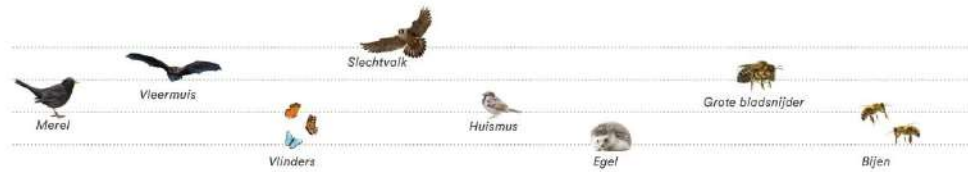


Groen en blauw



Uitgangspunten 2023

1 natuurinclusieve leefomgeving



Ecologische kaart

2 sterk vergroenen



2 sterk vergroenen

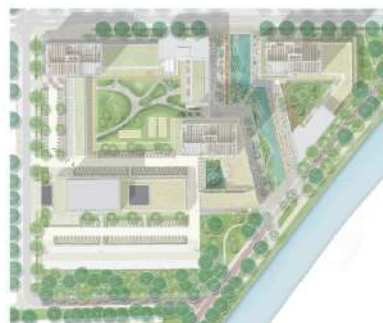
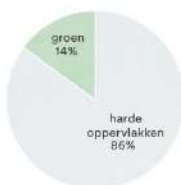


Huidige situatie

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

Verhard oppervlak: ongeveer 25.000 m² (86%)

Groen: ongeveer 3.645 m² (14%)



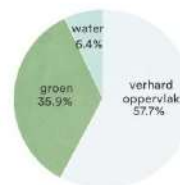
Voorgesteld ontwerp

Totaal oppervlakte (inclusief aankoop gemeentelijke gronden): 28.762 m²

Verhard oppervlak: 16.589 m² (57.7 %)

Groen: 10.325 m² (35.9 %)

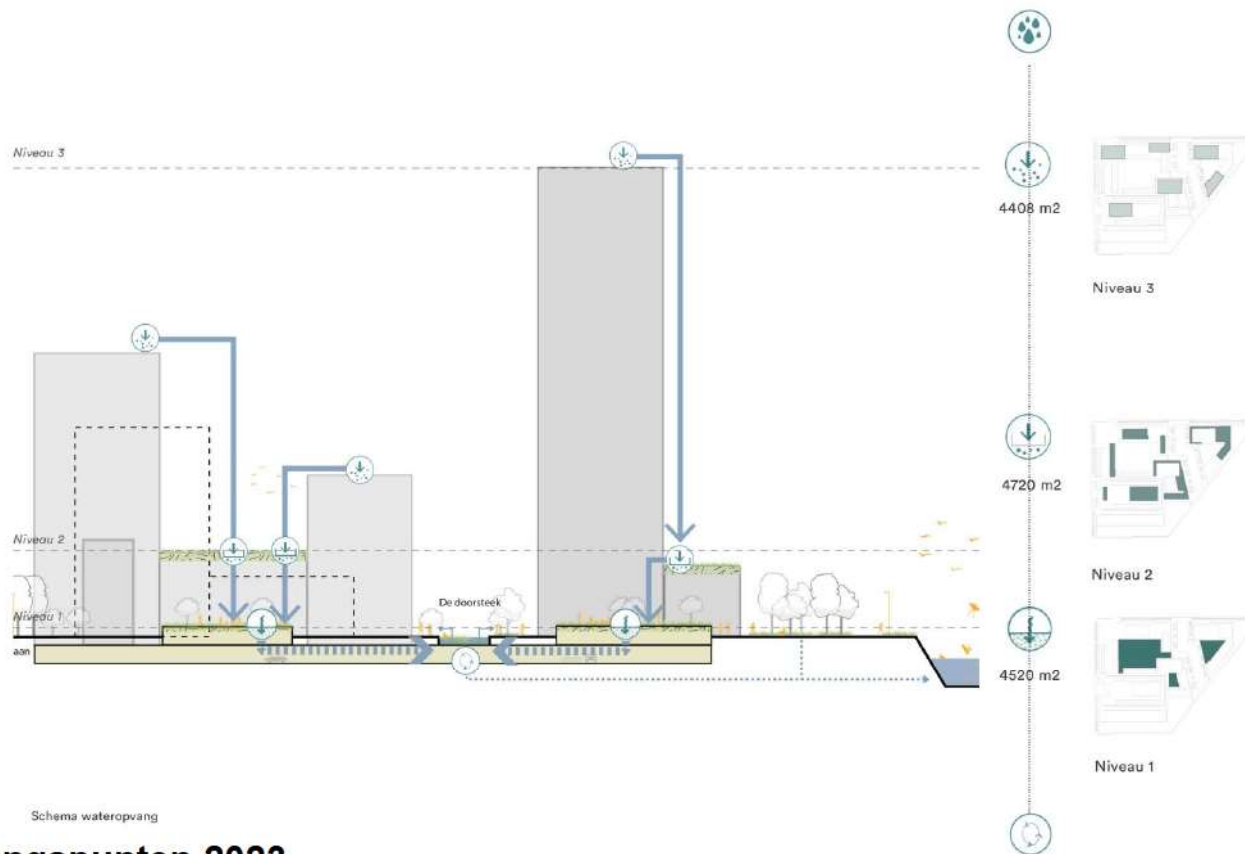
Water: 1.848 m² (6.4 %)



2 sterk vergroenen



3 Water vasthouden



Uitgangspunten 2023

3 Water vasthouden



De Roombek, Büro Sant en Co. Landschapsarchitecten, Enschede



Panorama Square, Townsend Landschapsarchitecten, Londen



LSBU Public Realm, BD landscape architects, Londen



Europasallee, KCAZ, Zürich



Europasallee, KCAZ, Zürich



Wolkenwerk, Team mayo Landschaftsarchitekten, Zürich

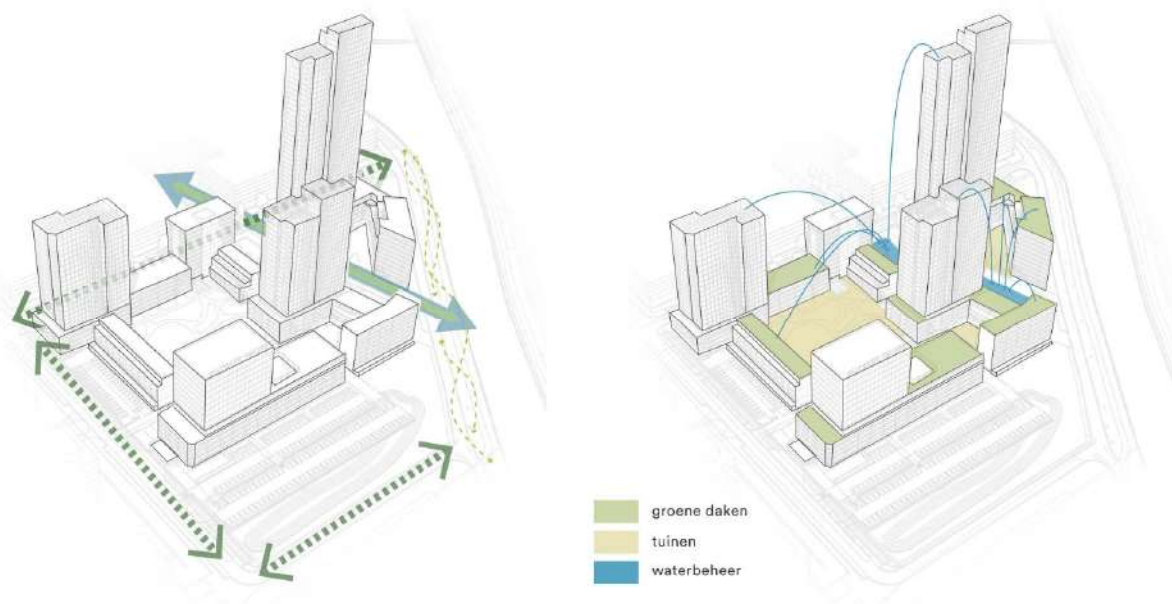


Zürcherstrasse citymall Almere



Orto markt, Omgeving Landscapsarchitecten/Vlocode

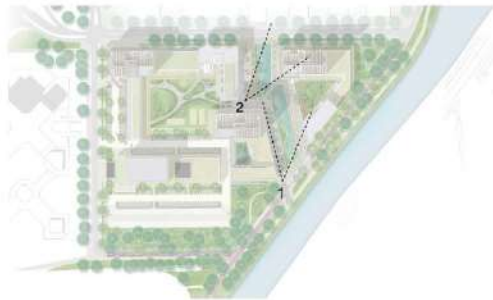
4 Vergroten openbaarheid



4 Vergroten openbaarheid



4 Vergroten openbaarheid



De doorsteek - standpunt 1



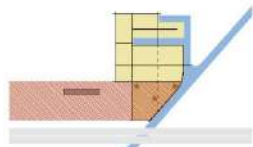
De doorsteek - standpunt 2



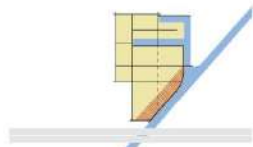
5 Zorgvuldige overgangen



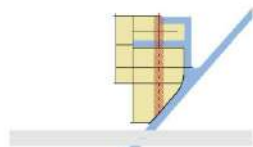
5 Zorgvuldige overgangen



Etalagezone



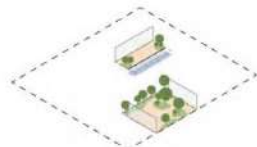
Vlietzone



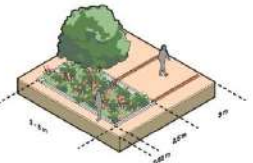
De doorsteek



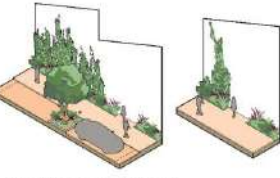
Pocketparks



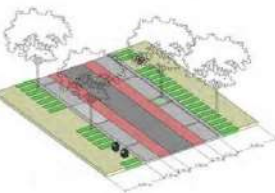
Pocket tuinen



Regentuin



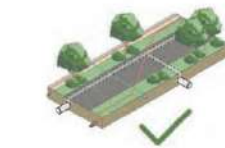
Een straat met biodiversiteit



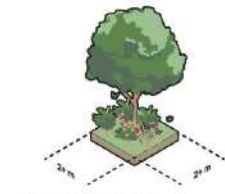
Ontwerpprincipes van de openbare ruimte



Bomen geven verkoeling door schaduw



Principes boomaanplant



Principes boomaanplant



Ontwerpprincipes van de openbare ruimte



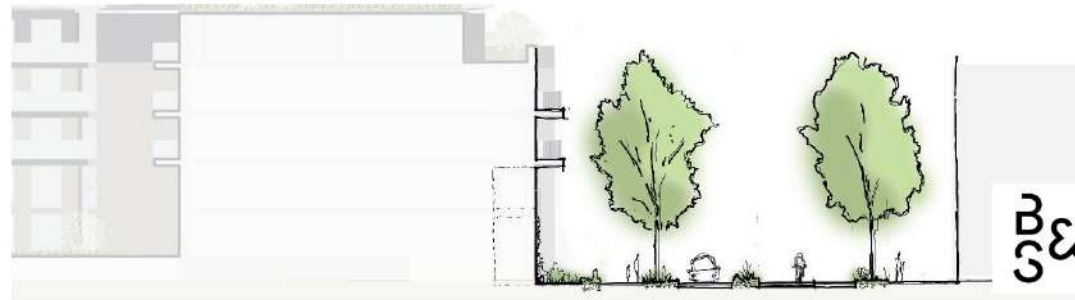
Mende, LAND&CT / SCHEMA, Frankrijk



Groen straatprofiel, foto door Strads



Jönköping and Lovingsgatan, AJ Landskap, Sweden



Beeldkwaliteitsplan - 15

plankaart



Uitgangspunten 2023

Inzoom Sijthoff centre

-  Gewone dwergveermuis
-  Winterkoning, Huismus, Merel
-  Egel
-  Insecten
-  Kleine watersalamander

Natuurinclusieve inpassing muur
parkeervoorziening => van
parkeerwand naar ecomuur!

Inrichtingseisen

Soort	Maatregel	Randvoorwaarden (evt)
Egel	Compost-, takken- en/of puinhopen (van minimaal 1m²) in dicht struikgewas In nabijheid grasvelden / gazons met structureel erondeken	Struikgewas met een opening >50cm waar beperkte verstoring is door de mens Terminste aan een 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 egelverblijfsplaats in de muur van de P-garage	-
Merel	Grasvelden, bermen en struiken (met veel ondergroei)	-
	Besdragende struiken, fruitbomen, hagen, klimop	-
Winterkoning	Dicht struikgewas	-
	Plantenrijke border (ondergroei)	-
	Takkenhopen, rommelig overhoefde of klimop voor nestgelegenheid	-
	Evt een winterkoning nestkast in de muur van de P-garage	-
Kleine watersalamander	Landhabitat bestaat uit een variatie aan (braam)struikwelen, heggen/hagen, takkenbossen, steenhopen, blad- of composthopen, dood hout, knuddegras	Binnen 50m van voortplantingswateren
	Voorplantingswateren 20-30m doorsnede, met natuurlijke oeveren	Binnen 50m van landhabitat
Gewone dwergveermuis	Opgaadend lijnvormig groen, zaaieengestieten, Bomenrijen dus	Zoveel mogelijk onverlicht
	Evt een veermuisverblijfsplaats in de muur van de P-garage	-

Inzoom Sijthoff centre

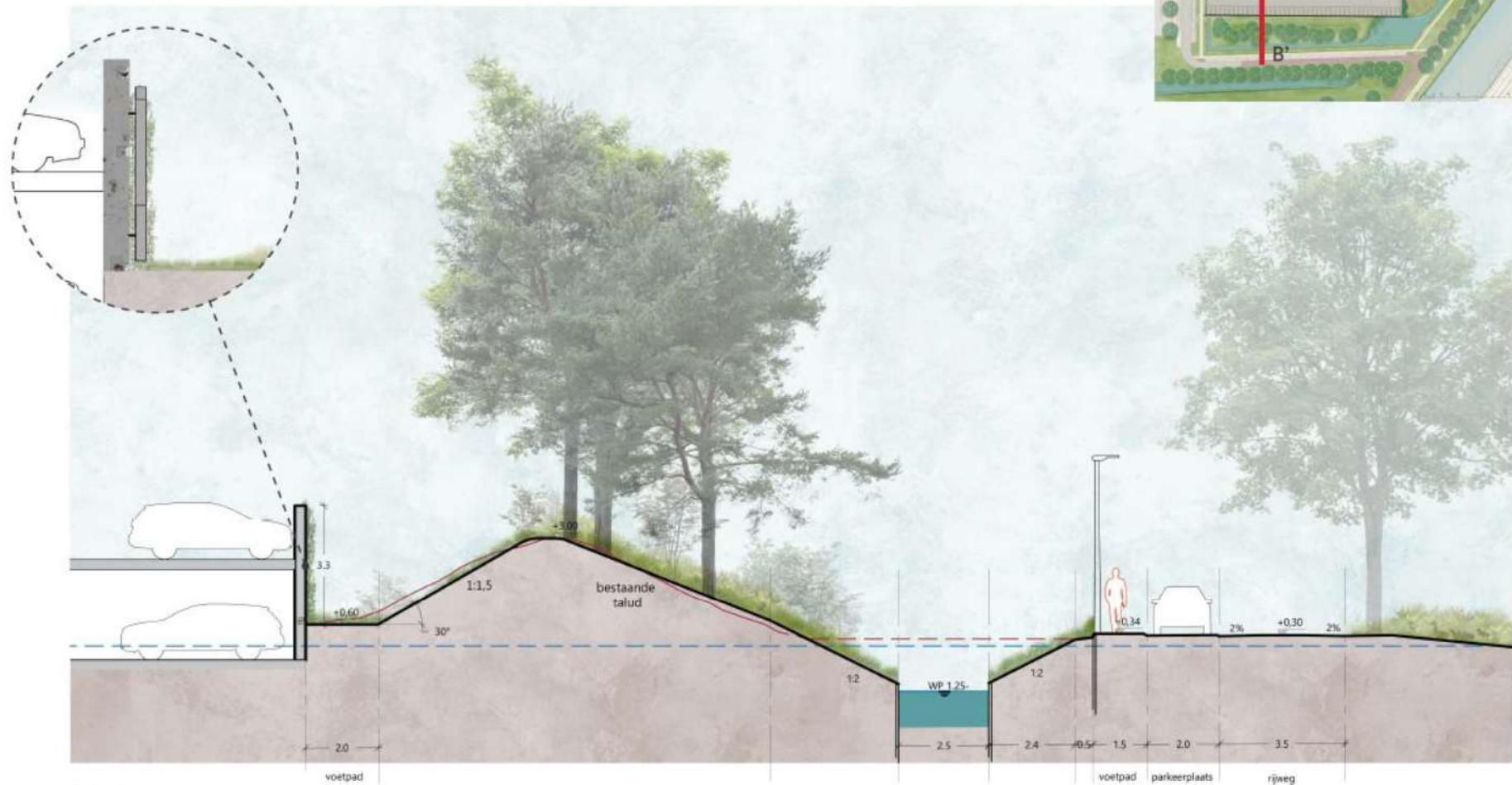


Sijthoff Zuid Plankaart 20.03.2025

Profiel A-A'



Profiel B-B'



Ecomuur



Intro / Waar? / Hoe? / Vrijen?

Tuin



Tuin



Referenties



Intro / Waar? / **Hoe?** / Vragen?

Referenties



Intro / Waar? / **Hoe?** / Vragen?

Referenties



Materialen



Intro / Waar? / Hoe? / Vragen?

Bomen

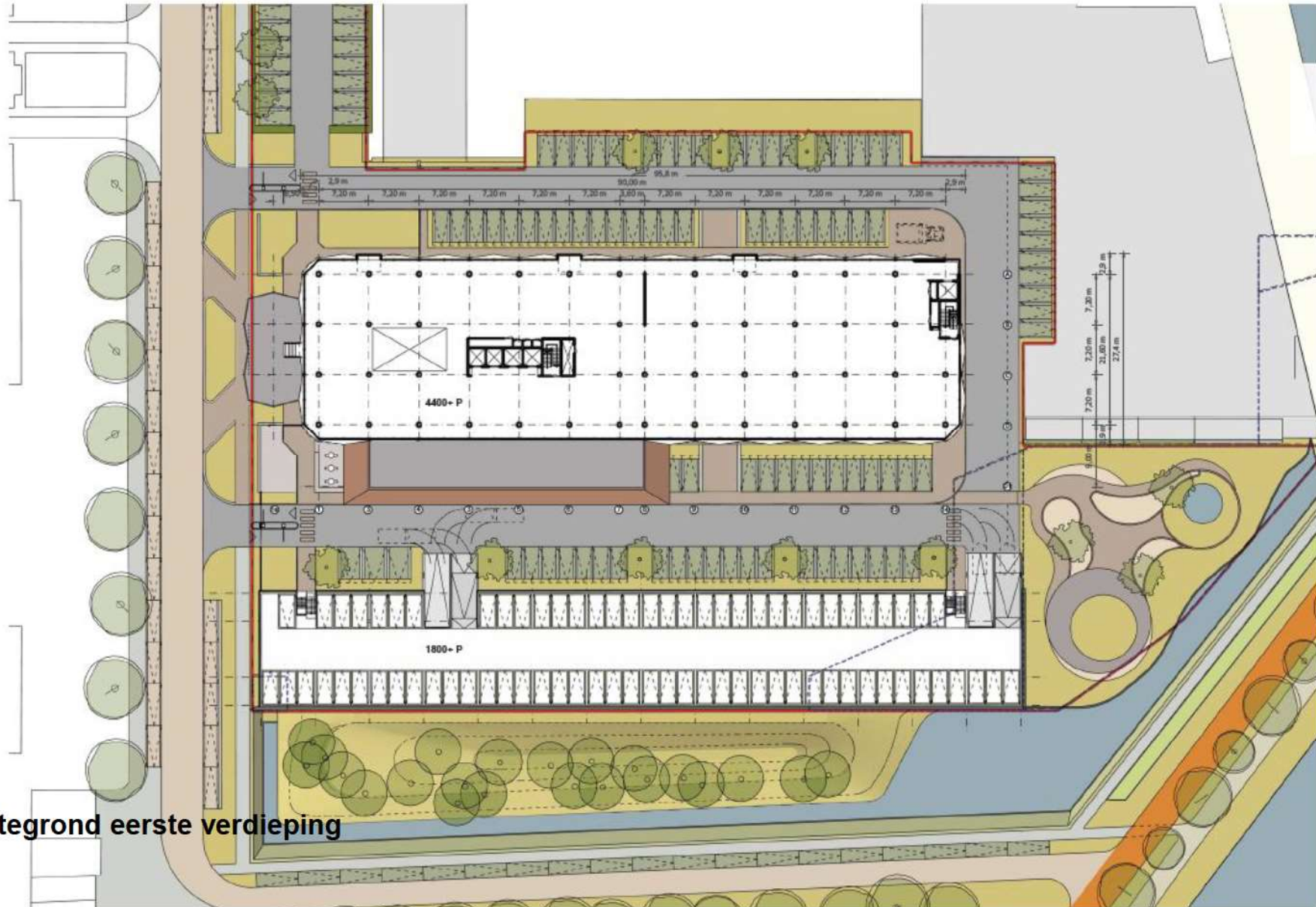
- Skimmia japonica
- Magnolia stellata
- Prunus serrulata
- Hydrangea macrophylla
- Lavandula hidcote

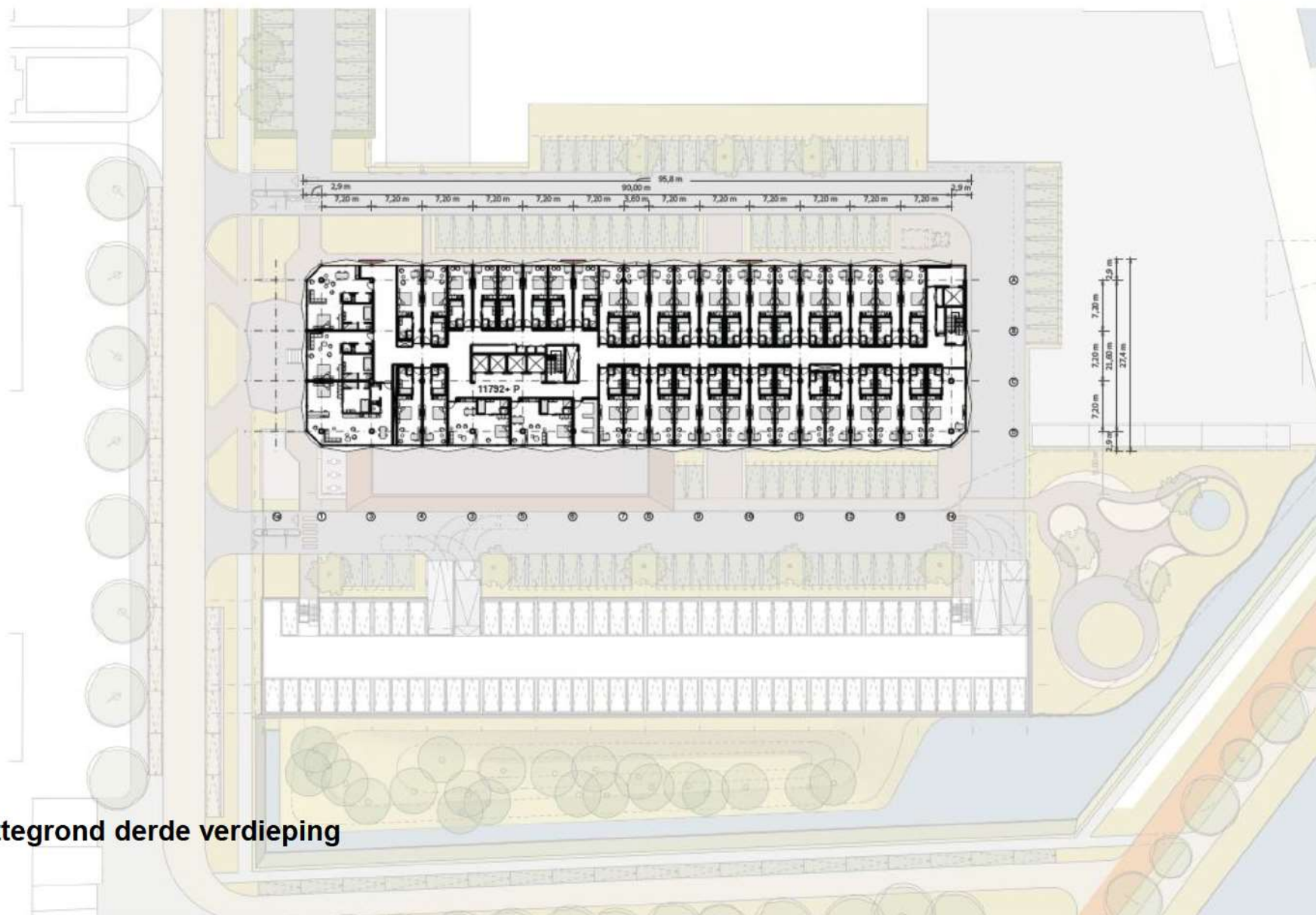




Voorontwerp Sijthoff Center – geaccordeerd door supervisor en CRK 06.03.2025 resp. 19.03.2025

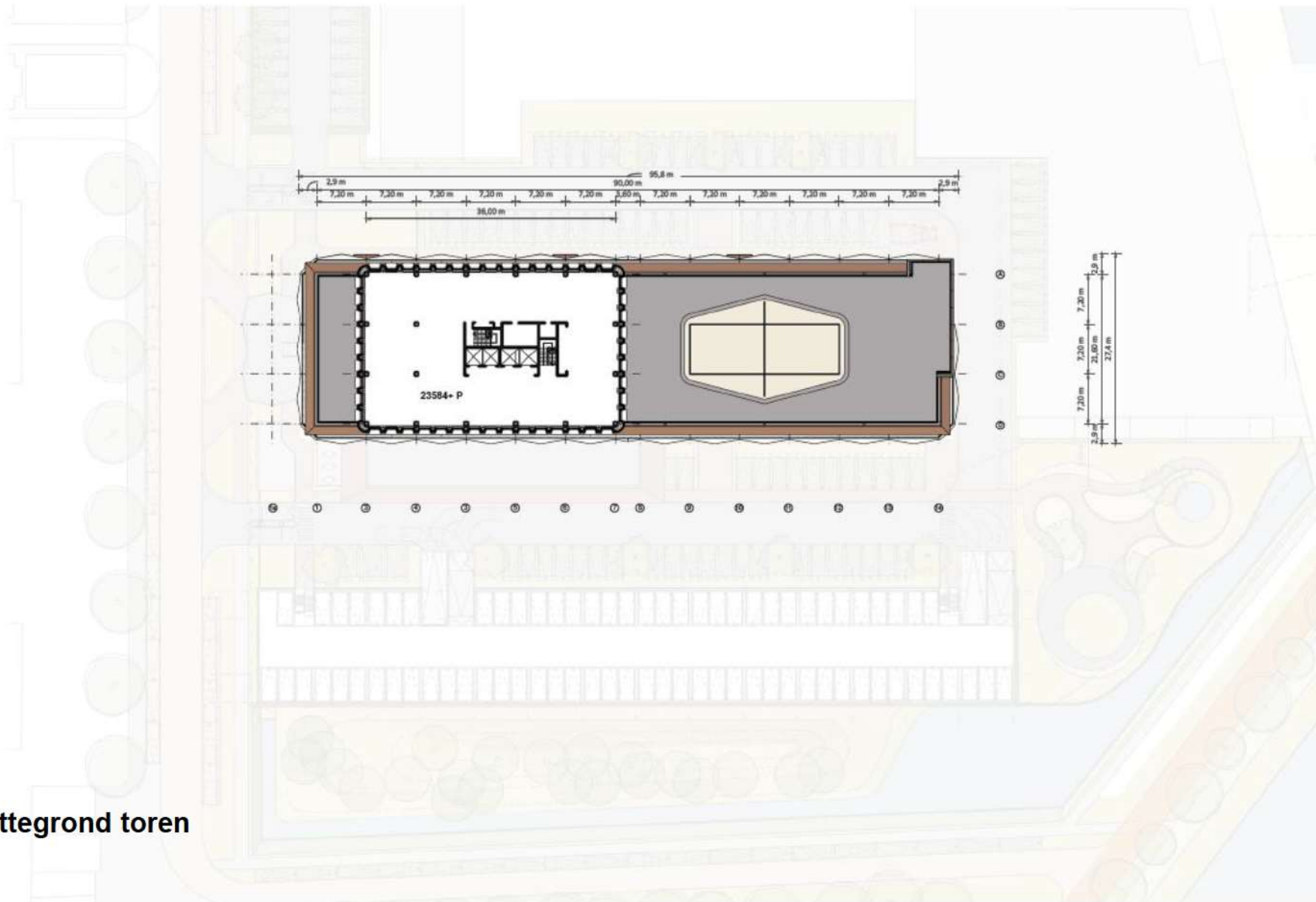
Plattegrond eerste verdieping





Plattegrond derde verdieping

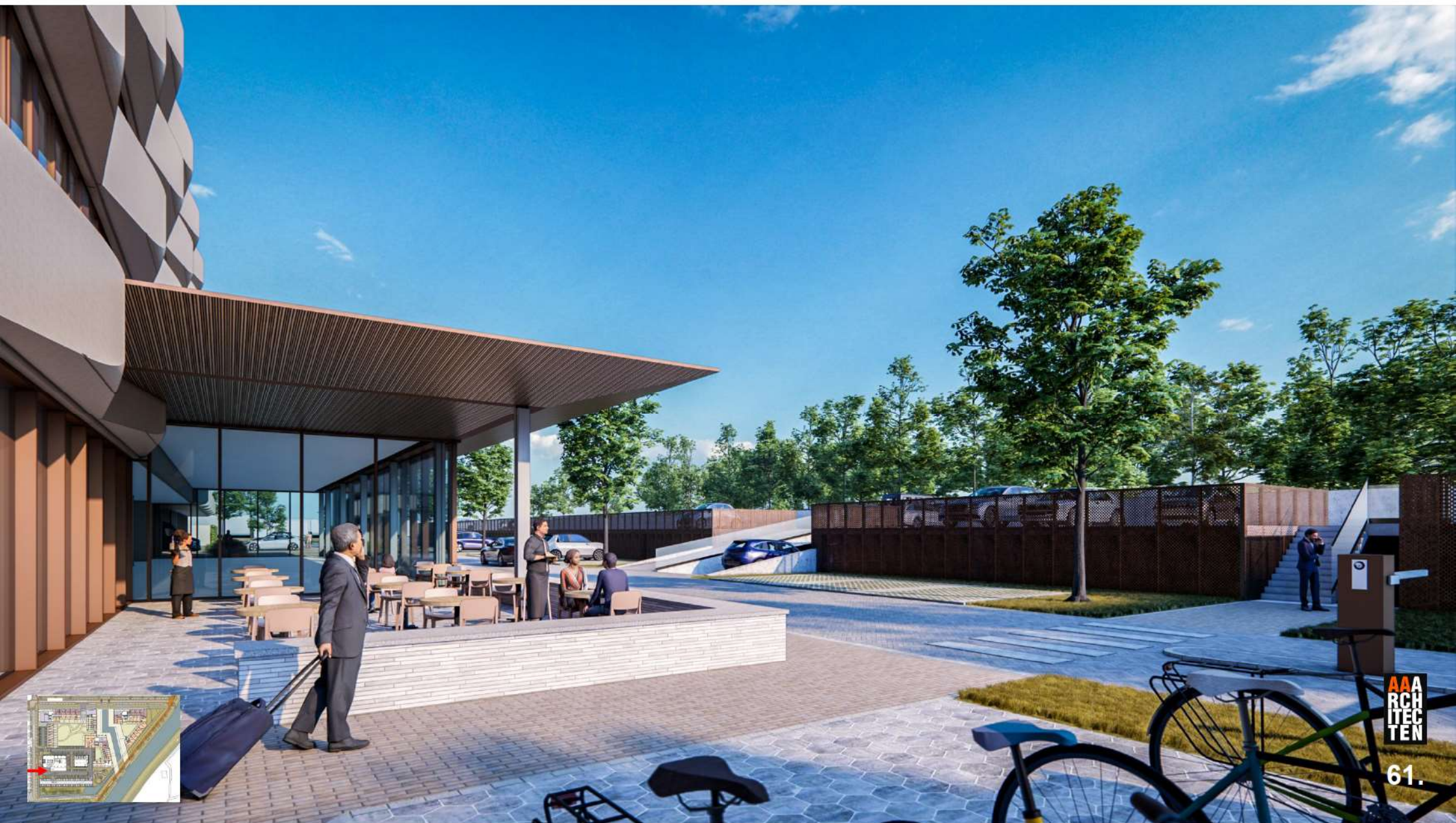
Plattegrond toren

















31



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.

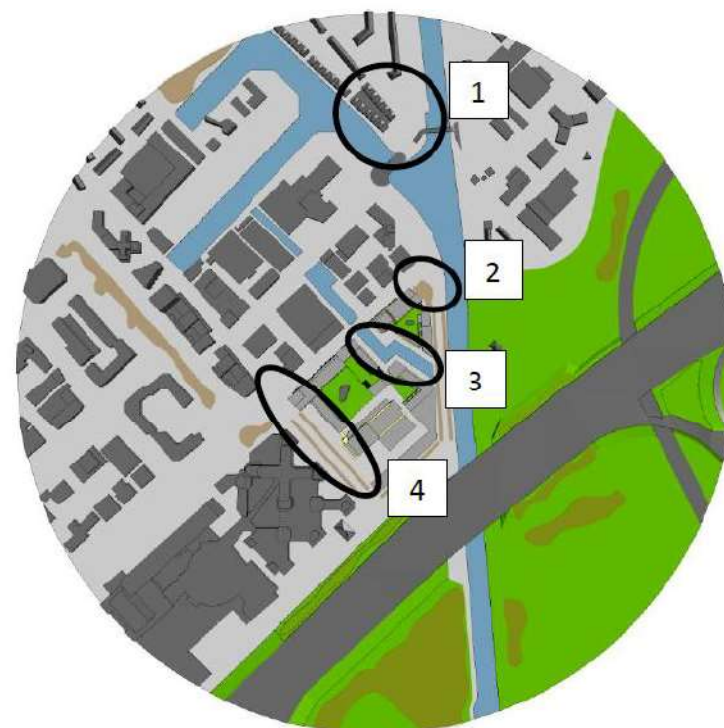
De **NEN 8100** maakt gebruik van een classificatie tabel. Het windklimaat is getoetst aan de hand van de normstelling omschreven in de nota “actualisering van normen ten aanzien van bezonning en windhinder” van de gemeente Den Haag.

Windhinder: 5 zones rond en binnen ontwikkeling

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

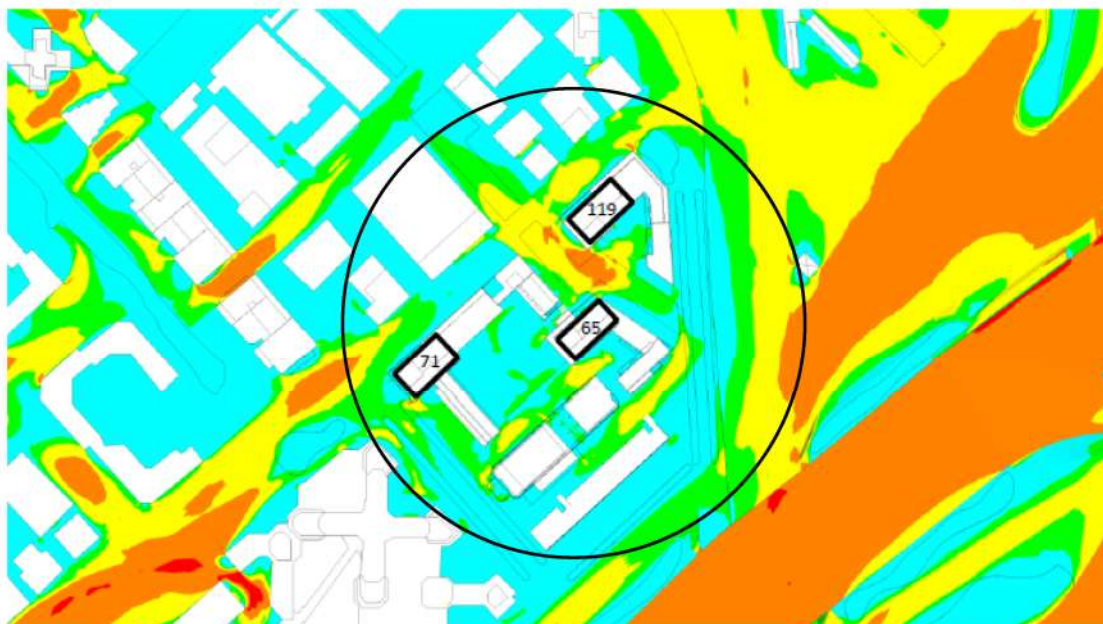
- 1 Kop Prunuskade
- 2 Limpergstraat – Jaagpad aan Vliet
- 3 Doorsteek Sijthoff complex
- 4 Van Benthemlaan
- 5 De binnenplaatsen en balkons van het complex

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 – SO. 25 maart 2025



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 Ontwikkelkader.

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

In onze bezonningsstudie hebben we de twee meest ongunstige dagen van het jaar in beeld gebracht. De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari wordt zal de schaduwslag elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op het hoogste punt staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober.

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



9.00 uur



11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur



14.00 uur



15.00 uur

Schaduwslag omgeving 19 februari

AA
RCH
ITEC
TEN

AA
RCH
ITEC
TEN

69.

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

BEZONNING 21 OKTOBER



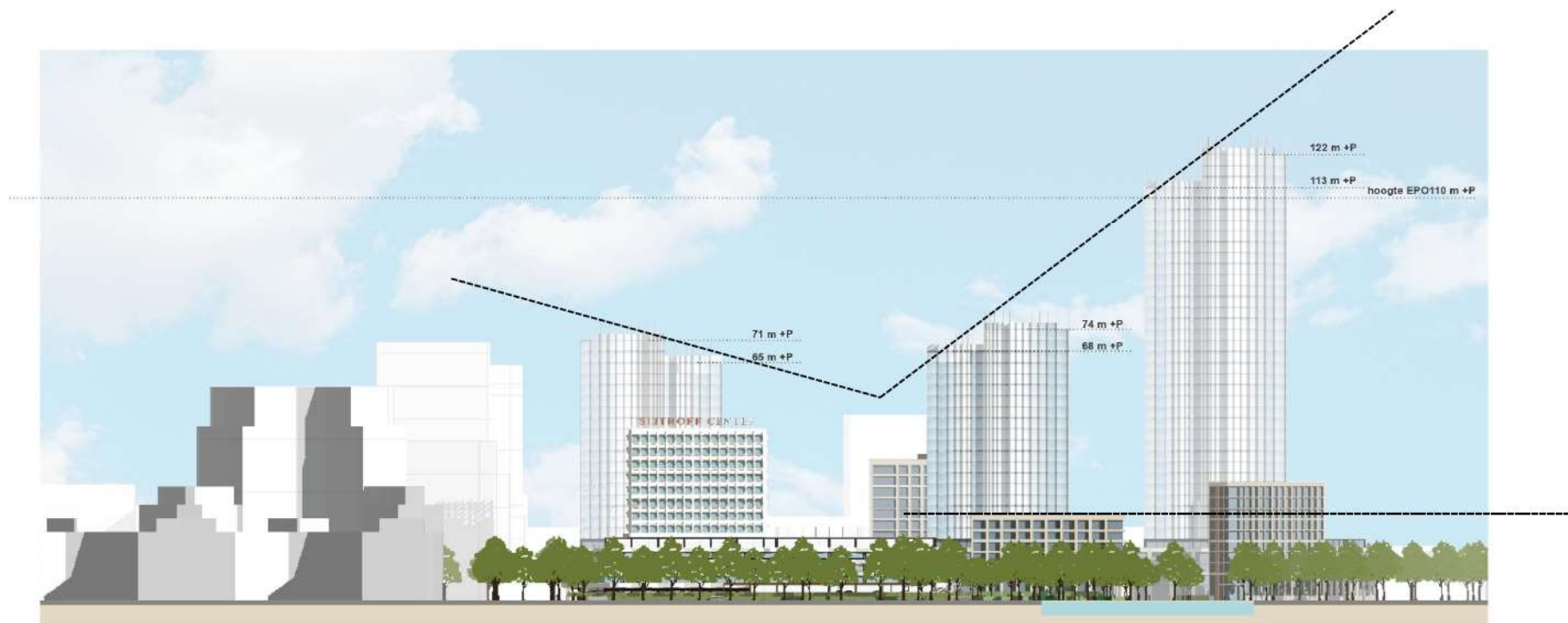
Schaduwslag omgeving 21 oktober

AA
RCH
ITEC
TEN

AA
RCH
ITEC
TEN

70.

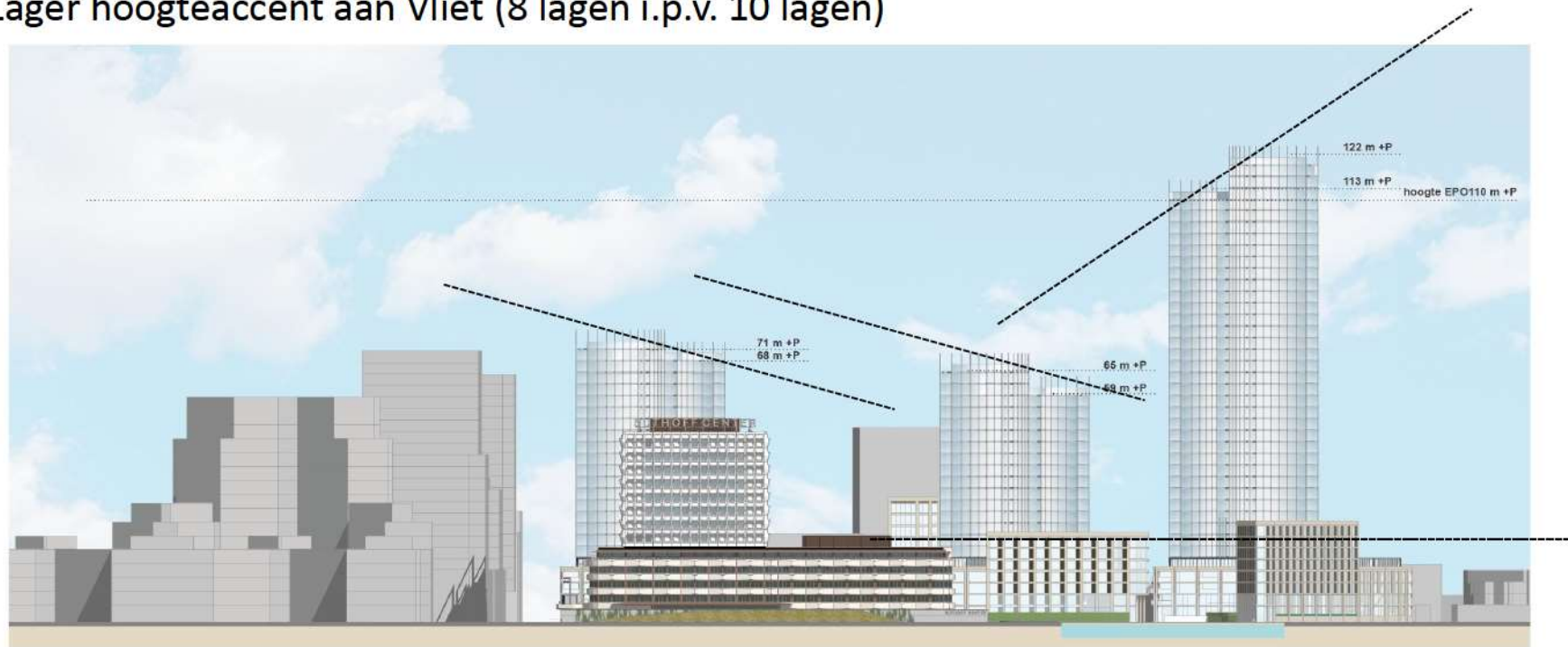
Compositie torens Zuidoost gevel, A4 zijde. Structuurontwerp januari 2023



Zuidoost gevel, A4 zijde, januari 2023

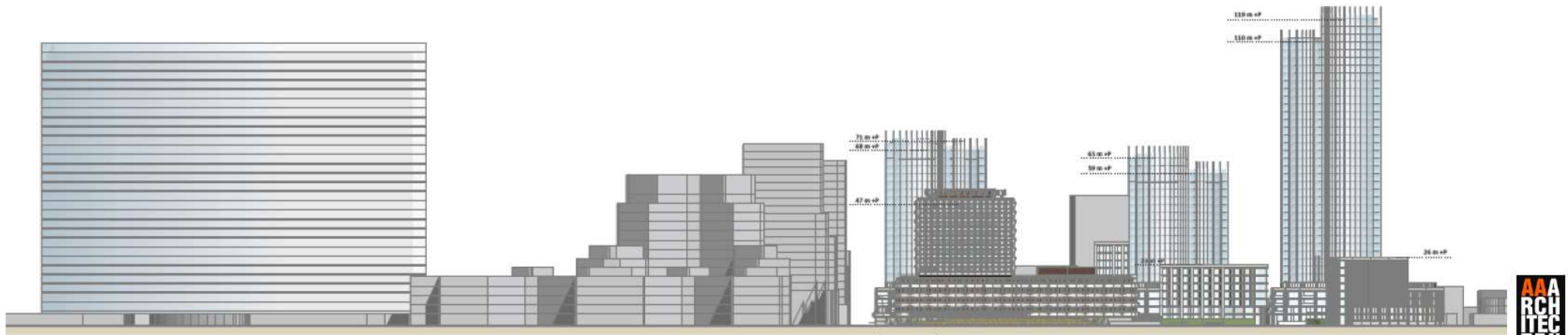
Compositie torens Zuidoost gevel, A4 zijde. Structuurontwerp 25 maart 2025

- 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)



Zuidoost gevel, A4 zijde, april 2025

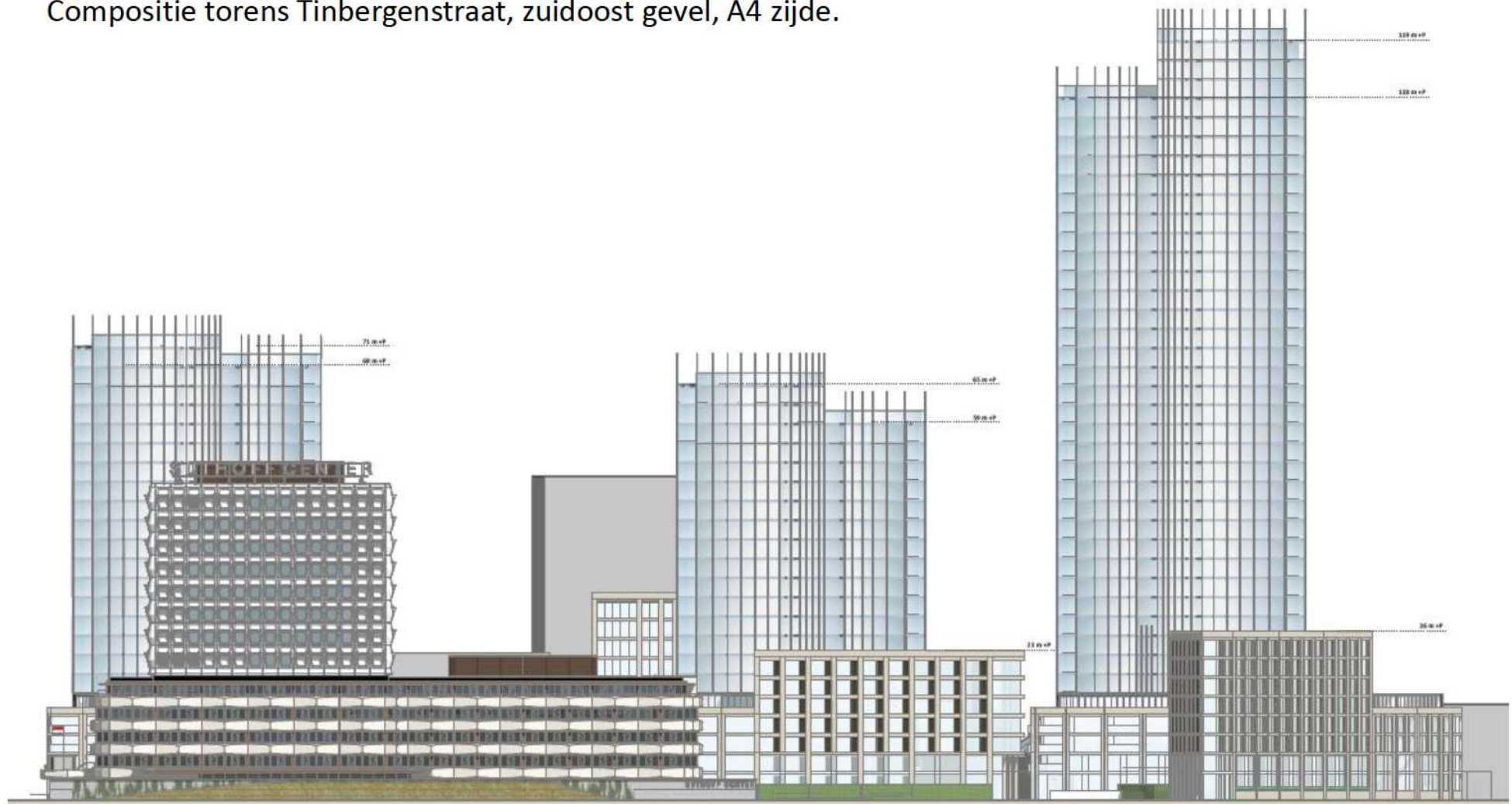
Compositie torens i.r.t. EPO gebouw, zuidoost gevel, A4 zijde.
Structuurontwerp 25 maart 2025



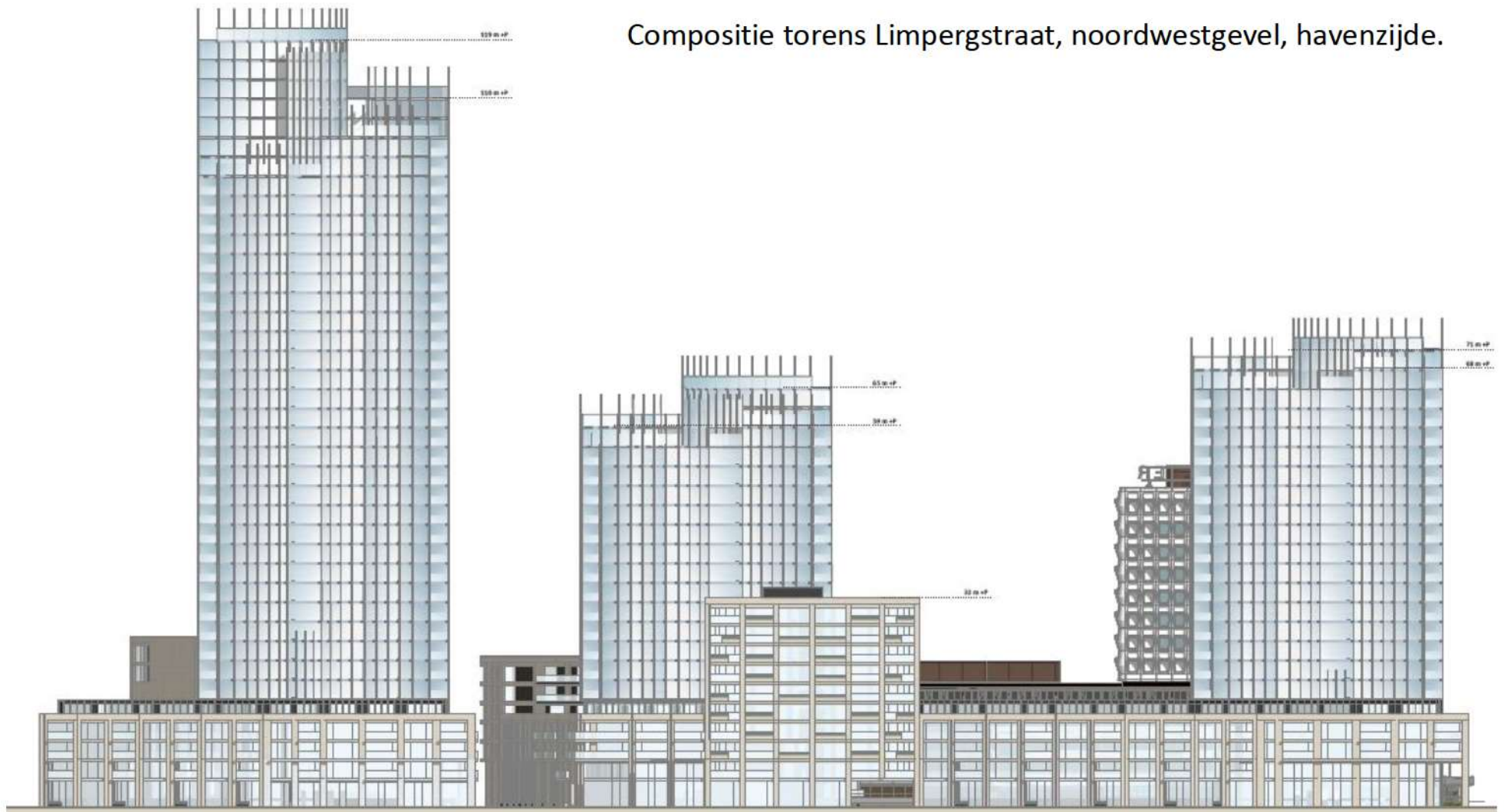
Compositie torens i.r.t. EPO gebouw, noordwest gevel, havenzijde.
Structuurontwerp 25 maart 2025



Compositie torens Tinbergenstraat, zuidoost gevel, A4 zijde.



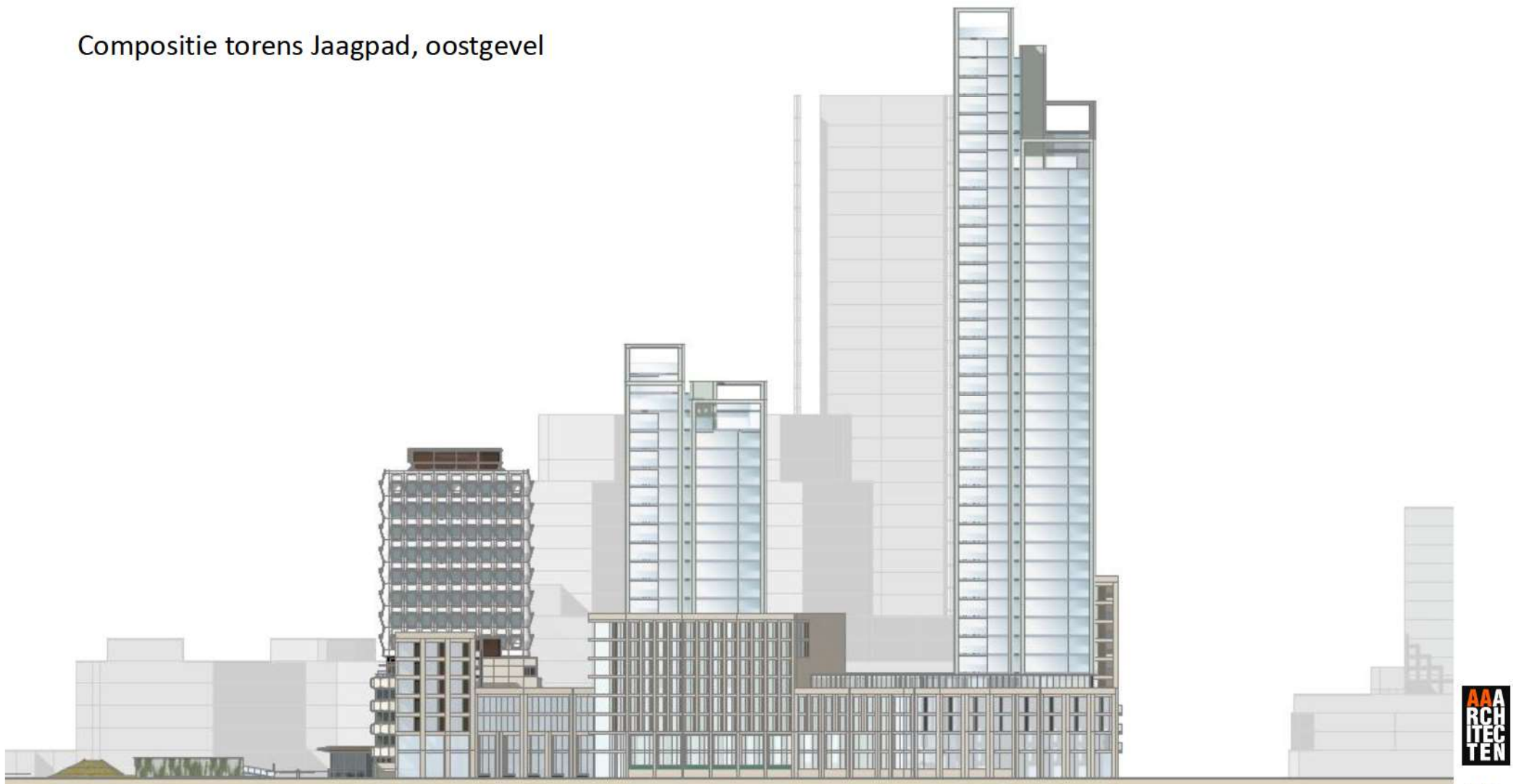
Compositie torens Limpergstraat, noordwestgevel, havenzijde.



Compositie torens van Benthemlaan, westgevel

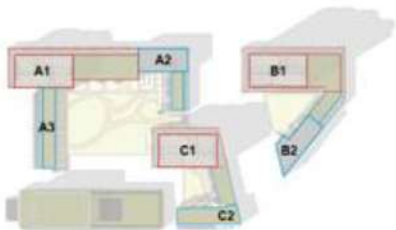
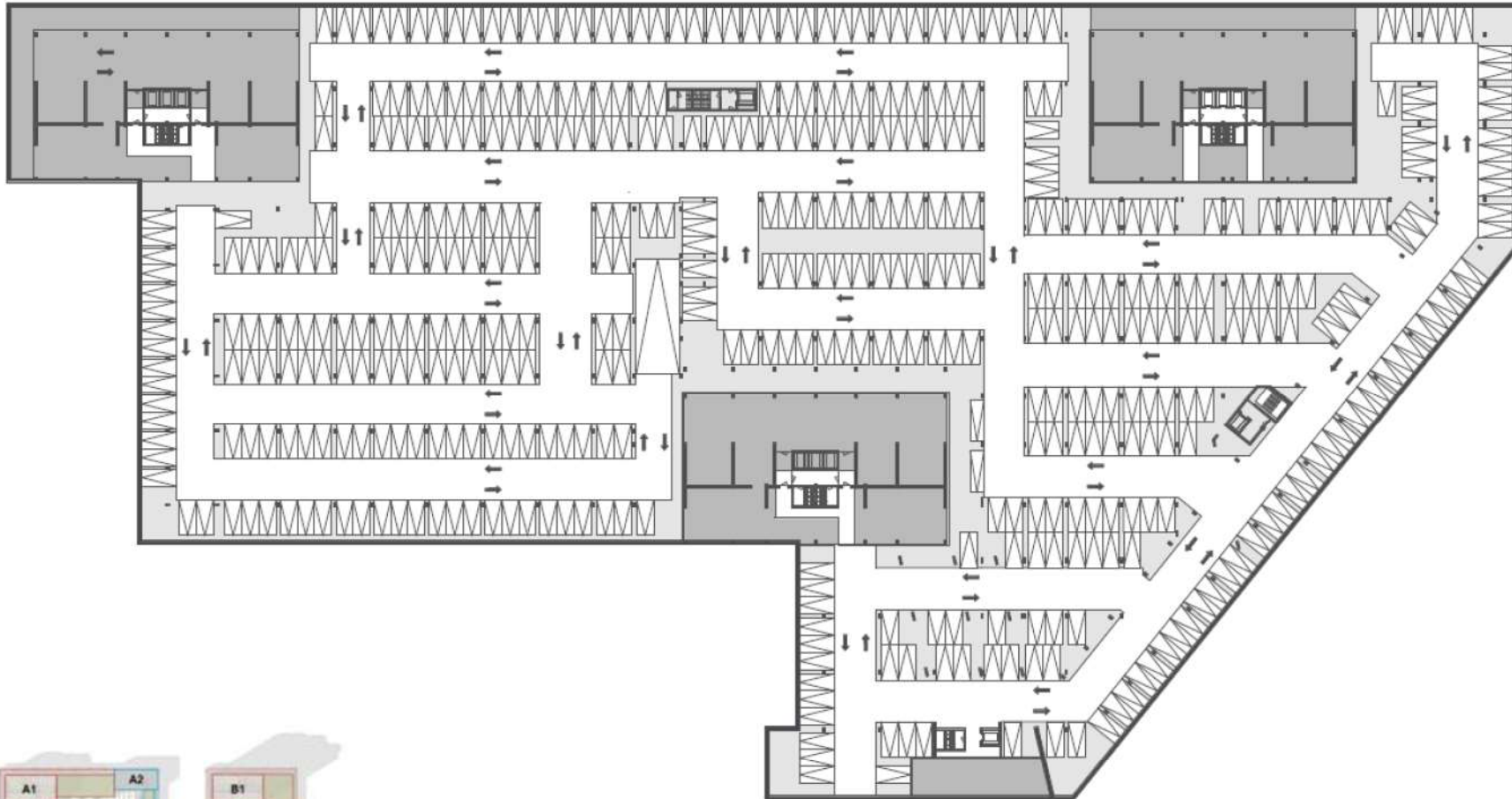


Compositie torens Jaagpad, oostgevel

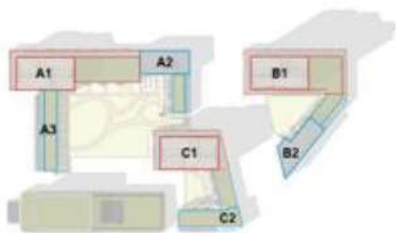
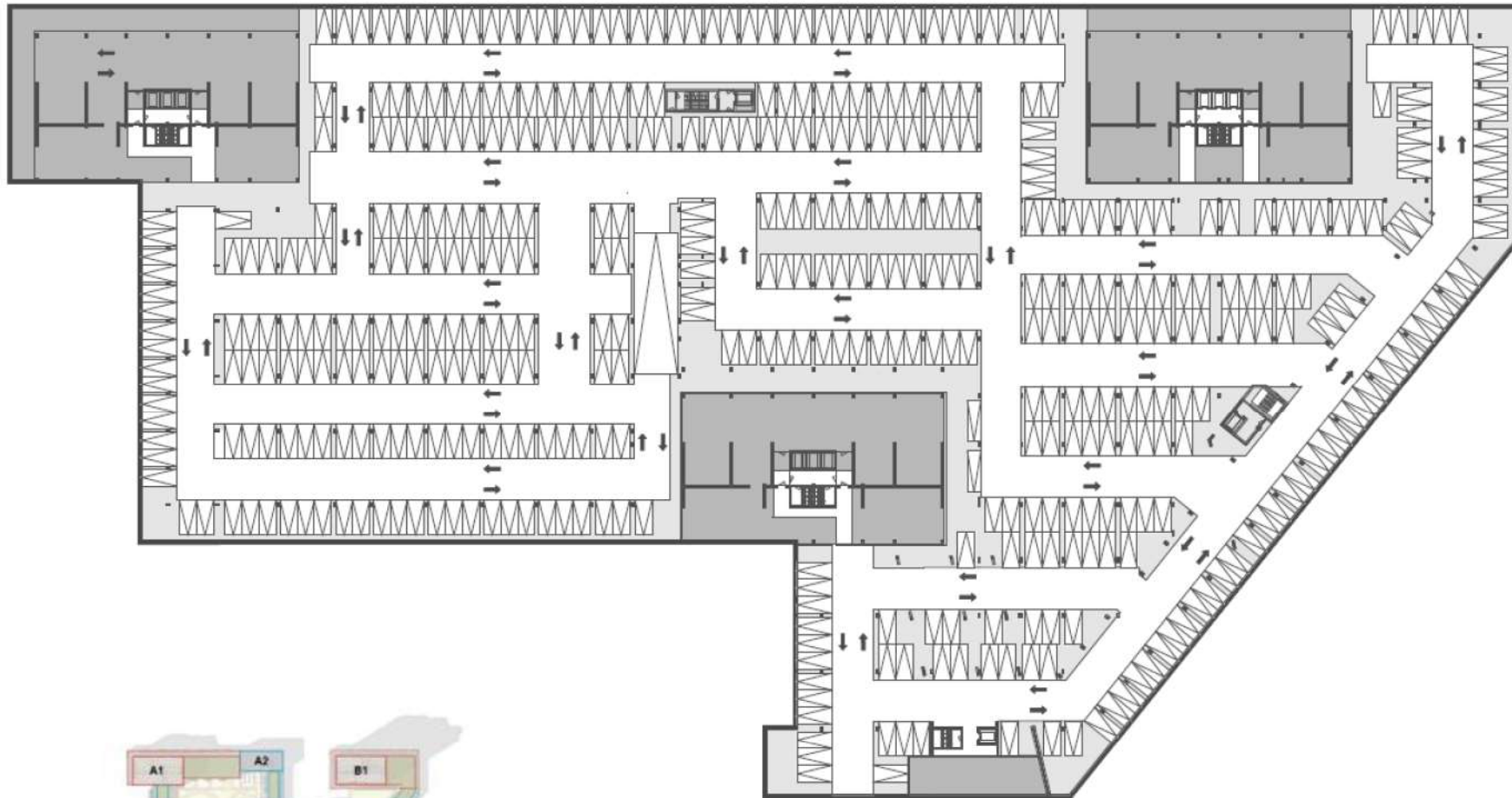




Laag 98 (-2) Parkeergarage (6.750-P)



Laag 99 (-1) parkeergarage (3.750-P)



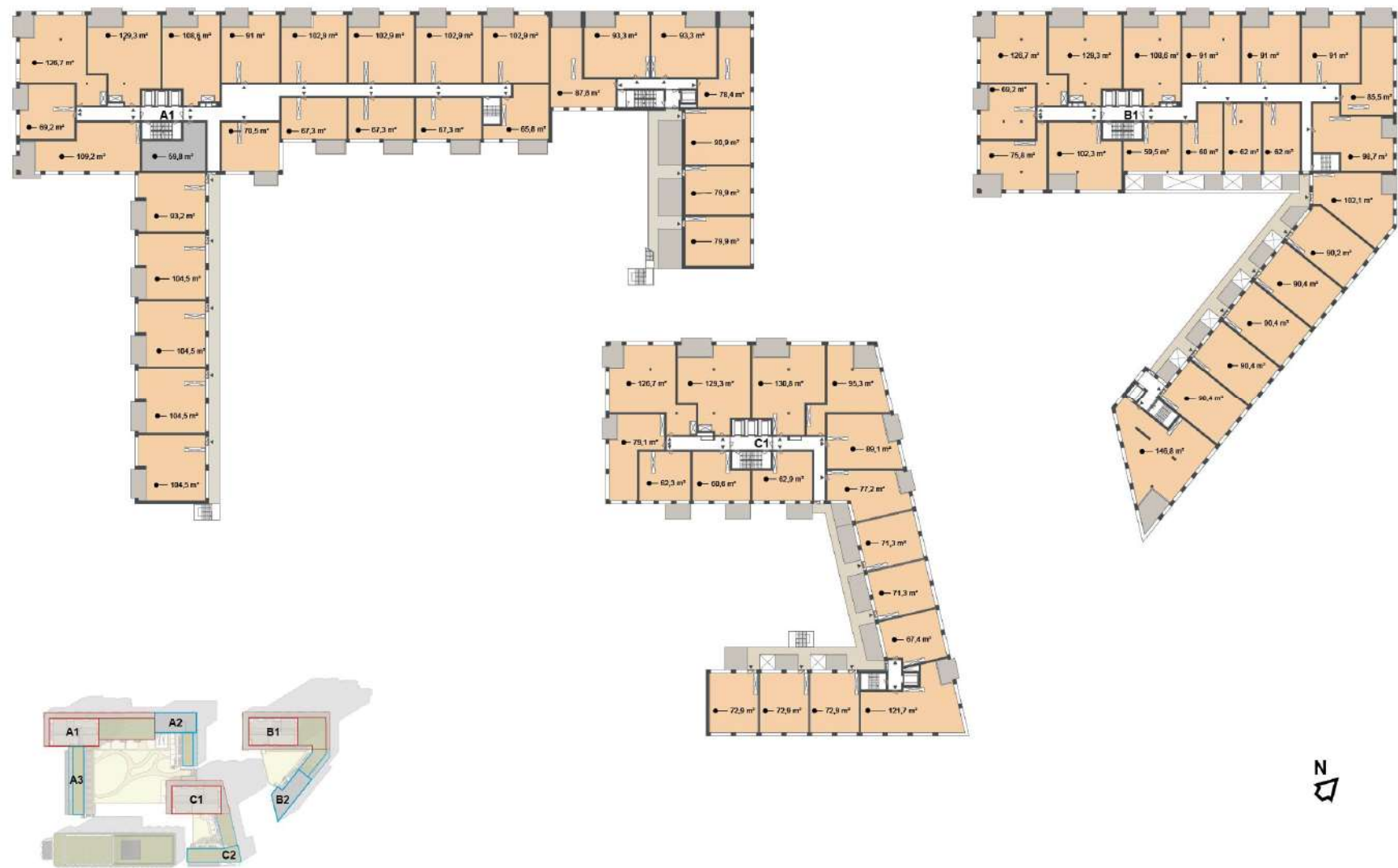
Laag 100 entrees, parkeergarage, fietsenstallingen en bergingen (P=0)



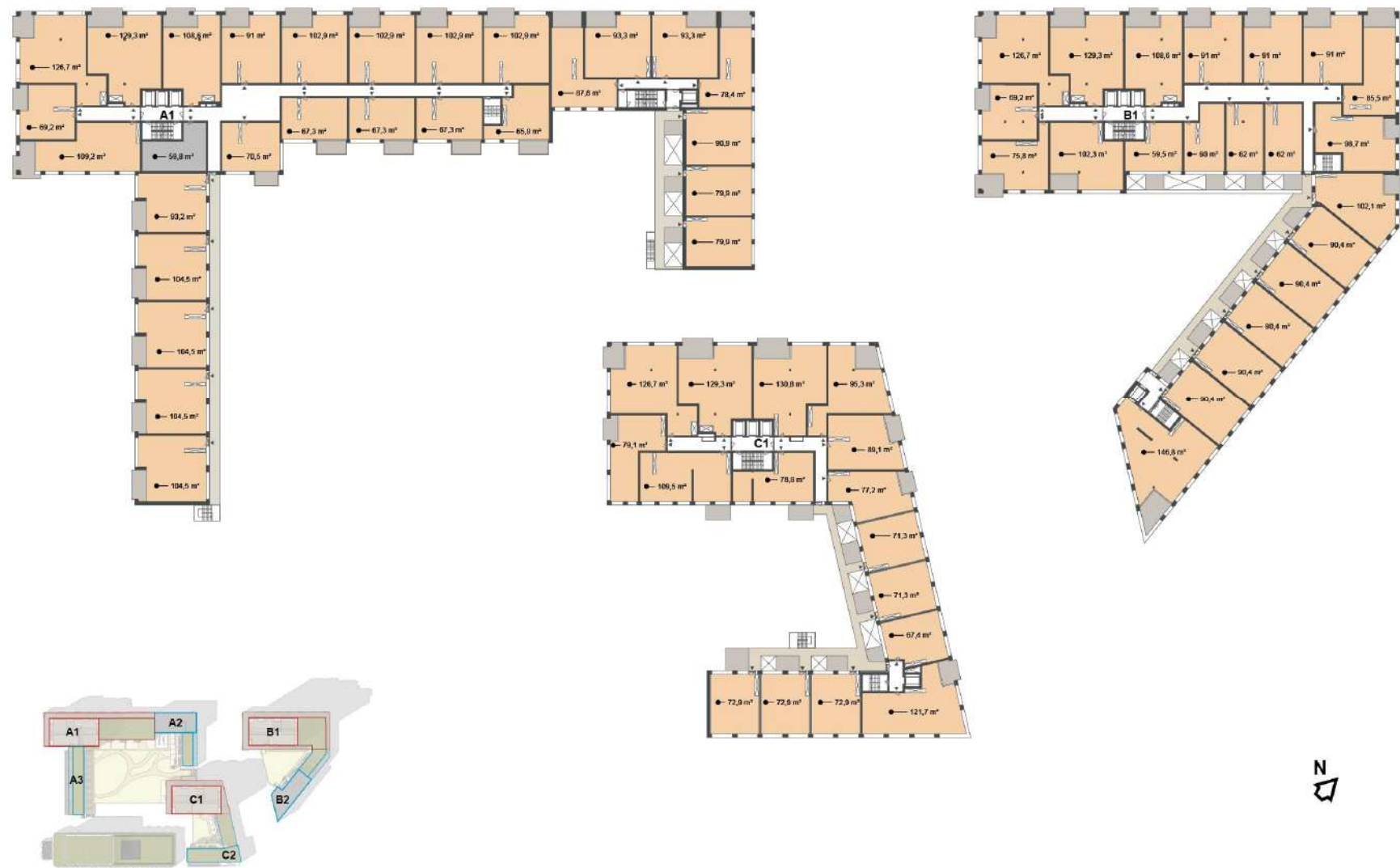
Laag 101 binnentuinen (4.500+P)



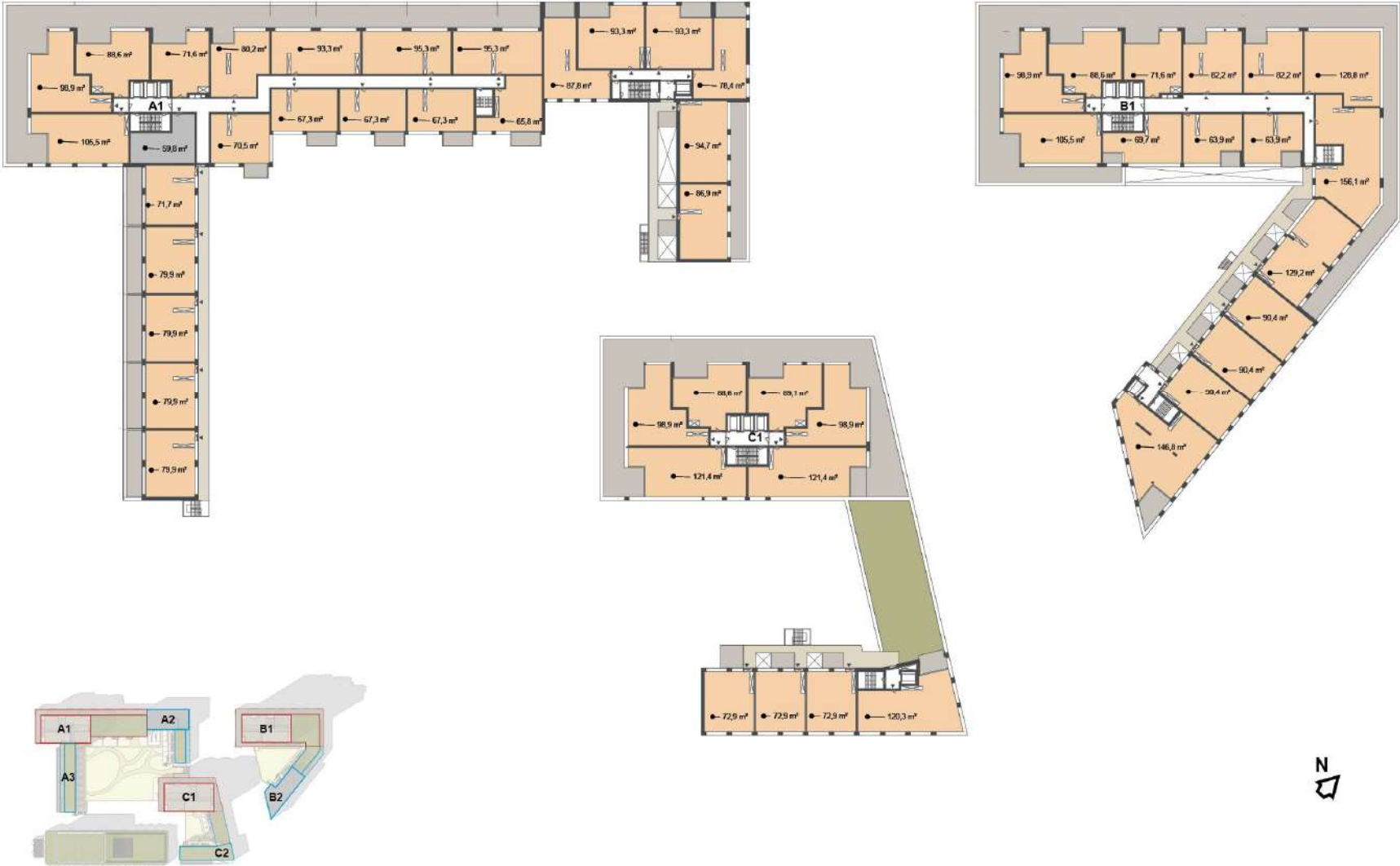
Laag 102 (7.500+P)



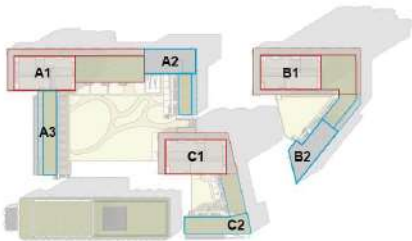
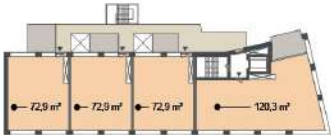
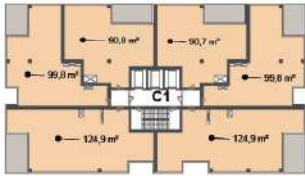
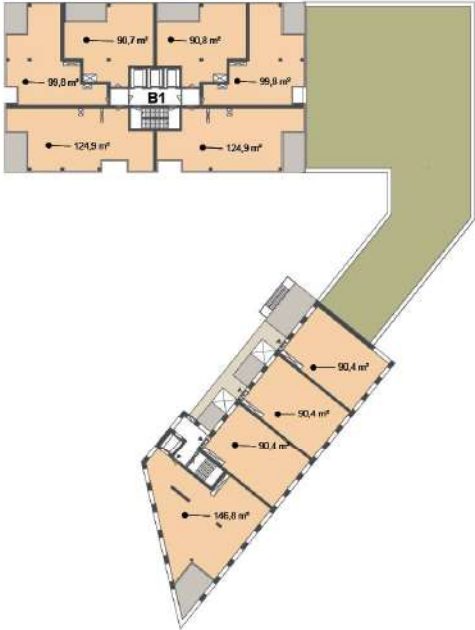
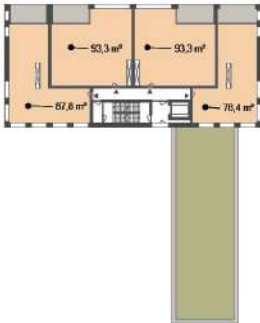
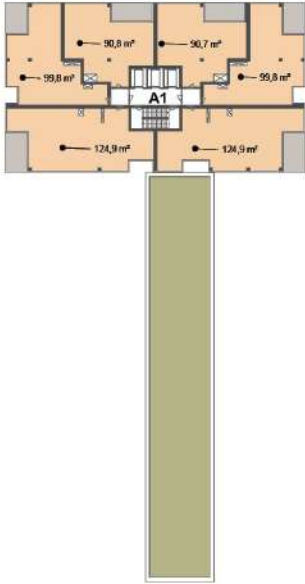
Laag 103 (10.500+P)



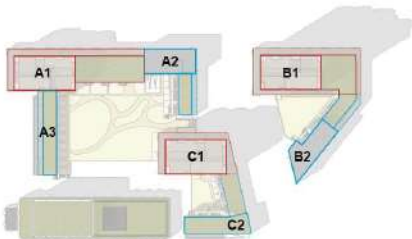
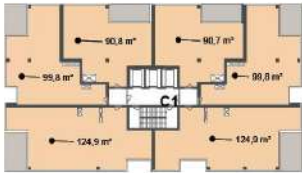
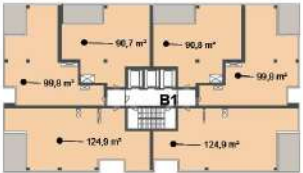
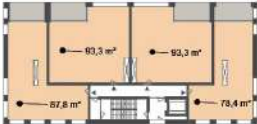
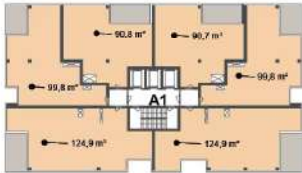
Laag 104 (13.500+P)



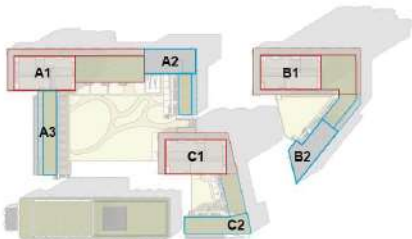
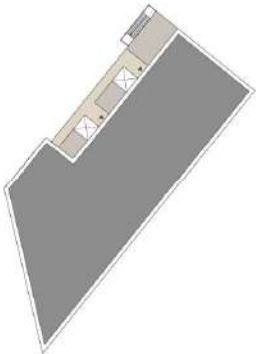
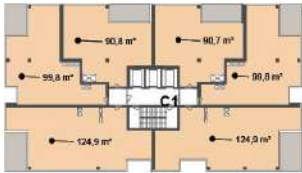
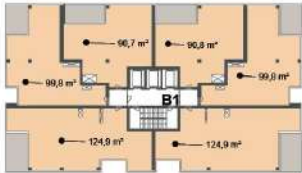
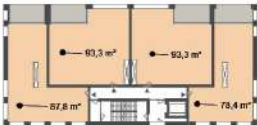
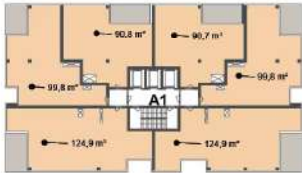
Laag 105 en 106 (17.000+P en 20.000+P)



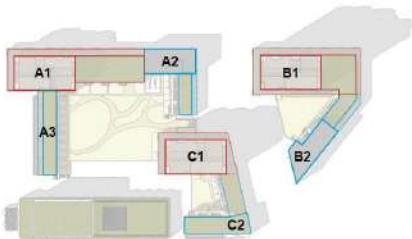
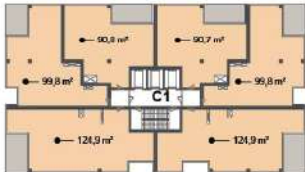
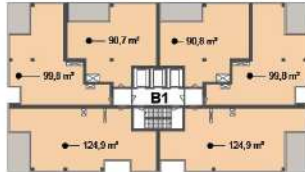
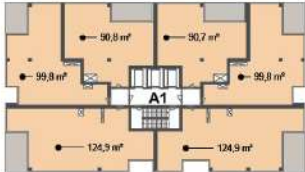
Laag 107 (23.000+P)



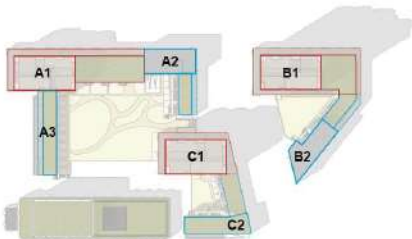
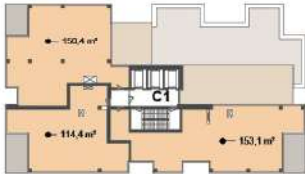
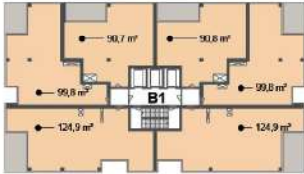
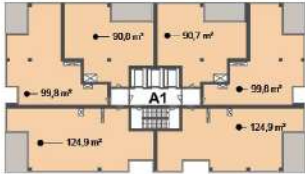
Laag 108 en 109 (26.000+P en 29.000+P)



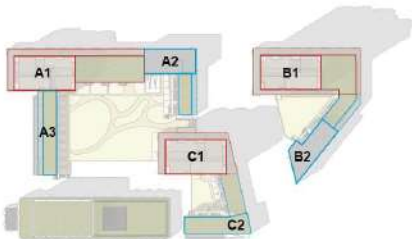
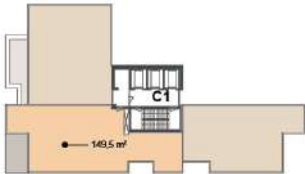
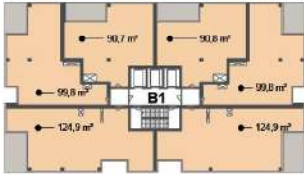
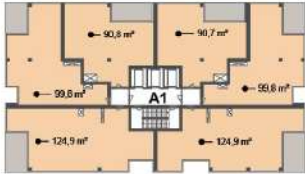
Laag 110 t/m 117 (32.000+P t/m 53.000+P)



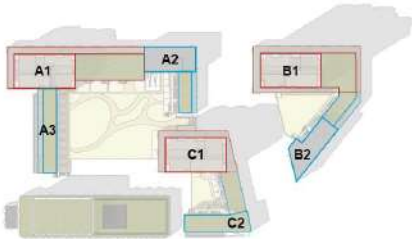
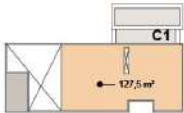
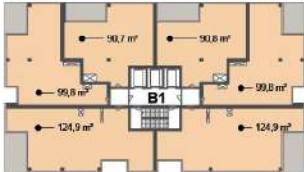
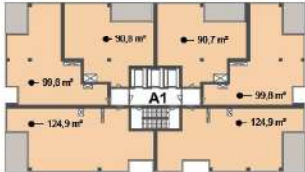
Laag 118 (56.000+P)



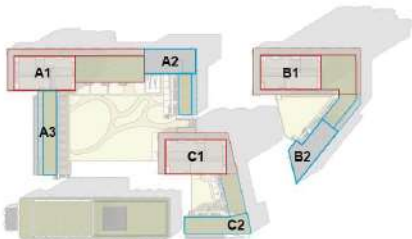
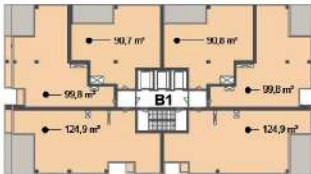
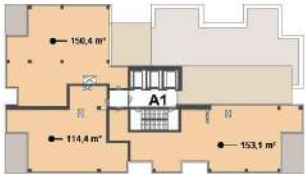
Laag 119 (59.000+P)



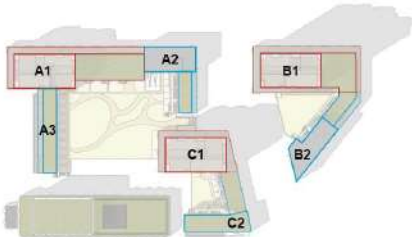
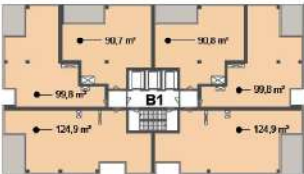
Laag 120 (62.000+P)



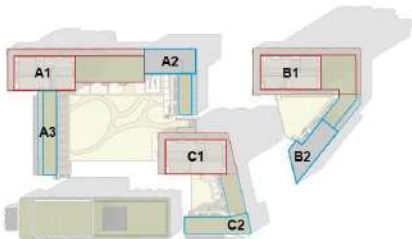
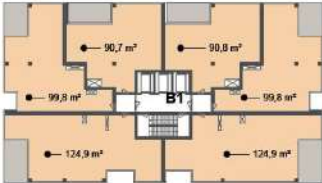
Laag 121 (65.000+P)



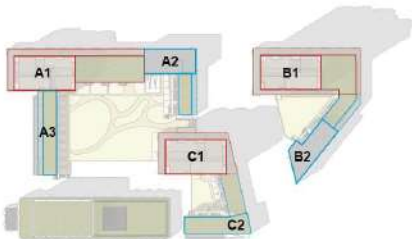
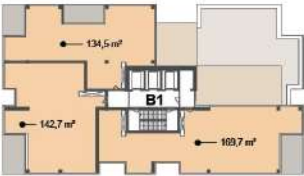
Laag 122 (68.000+P)



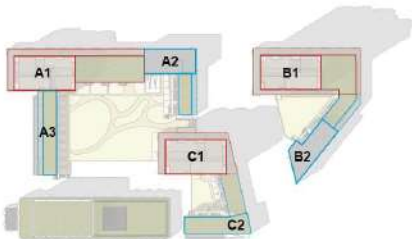
Laag 123 t/m 131 (71.000+P t/m 95.000+P)



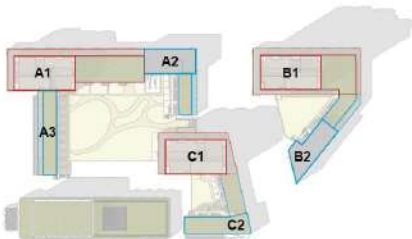
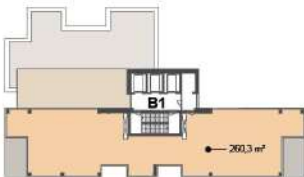
Laag 132 (98.000+P)



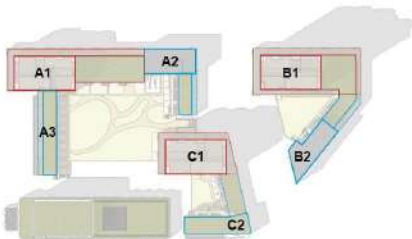
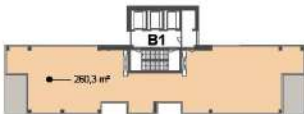
Laag 133 (101.000+P)



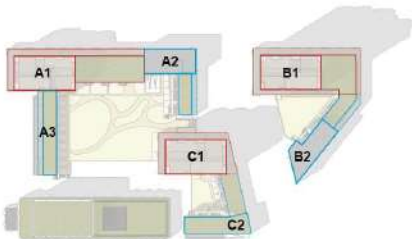
Laag 134 (104.000+P)



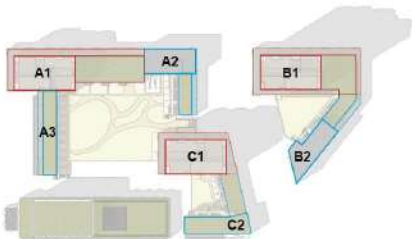
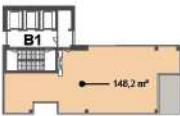
Laag 135 (107.000+P)



Laag 136 (110.000+P)



Laag 137 – laag 2 van 3 laags penthouse (113.000+P)



Laag 138 – laag 3 van 3 laags penthouse (116.000+P)

