



Sijthoff locatie Participatie – online gesprek omwonenden (Havencollectief)

- Hoofdpunten verslag online gesprek 25 november 2021, 20.15 – 21.30u
- Aanwezig Sijthoff locatie:
 - o Projectmanagement
 - o Architect
 - o Participatie
- Aanwezig Havencollectief (...)

(...) opent de online bijeenkomst, waarbij hij benadrukt dat hij afstemming met diverse partijen, waaronder de omwonenden verenigd in het Havencollectief, zeer belangrijk vindt. Dit overleg is dan ook bedoeld om inhoudelijk met elkaar in gesprek te gaan en te horen wat de zorgpunten en vragen zijn die er leven rond de Sijthoff ontwikkeling vanuit het Havencollectief.

Douwe geeft desgevraagd aan dat hij vooraf geen specifieke punten naar voren wil brengen, maar door middel van het doorlopen van de presentatie van 3 november jongstleden (beschikbaar op de website) de thema's nog eens goed met elkaar wil doornemen. De vragen en opmerkingen kunnen dan gesteld worden als de diverse onderwerpen aan de orde komen.

In dit verslag beperken we ons tot de besprekpunten die vanuit de deelnemers naar voren kwamen.

Herontwikkeling van het Sijthoff gebouw tot hotel.

Traject dat in 2017 al is afgerond; deelnemers hebben hier geen vragen of opmerkingen over.

Ontwikkelkader Havenkwartier

Dit kader is gemaakt door Studio Hartzema en door de gemeente, na het doorlopen van een participatietraject, vastgesteld voor het hele gebied. De 3 hoogte accenten zijn hierin bepaald. Michiel geeft een toelichting waarom deze keuzes door de stedenbouwkundige van Hartzema gemaakt zijn, kort samengevat:

- Er ligt een opgave om 2.500 woningen te realiseren in het Havenkwartier.
 - De kwaliteit van het openbaar gebied is in het ontwikkelkader op een hoog niveau vastgesteld, met groen en water door het plangebied. Om ruimte in het openbaar gebied te maken, is hoogbouw noodzakelijk; wat in de breedte niet gebouwd kan worden, moet de hoogte in.
 - Ook is de relatie met het EPO gebouw meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp van het gebied; grondgebonden woningen met een tuintje liggen naast een dergelijk gebouw niet voor de hand
 - Het Havenkwartier en meer specifiek de Sijthofflocatie is door de gemeente benoemd als etalagezone voor Rijswijk; zodoende is hoogbouw vanuit deze bestemming bepaald
-



- Het inrichten van het totale openbaar gebied moet ook bekostigd worden, dat maakt ook dat bepaalde volumes noodzakelijk zijn vanuit een financieel oogpunt.

Vraag/opmerking:

- *Wat is er dan vastgesteld? Dit is toch niet letterlijk vastgesteld, maar geldt als uitgangspunt. Er is een oplopende bouw richting het EPO beschreven. Langs de vliet komt nu een behoorlijk blok. De toren die nu in het plan is opgenomen vind ik niet slank. Er zijn al keuzes in gemaakt, die wij niet begrijpen. Waarom op die plek en waarom zo hoog?*

Reactie

- Deze participatie heeft een behoorlijke voorgeschiedenis. Toegelicht wordt welke stappen al zijn gezet en aan de hand van beelden wordt getoond welke aanpassingen daarin gedaan zijn ten aanzien van het uiterlijk en de positie van de toren: In november/december 2017 is de toren smaller en hoger gemaakt, in later stadium is de positie van de toren op de plint nog aangepast; meer teruggetrokken, verder van de Vliet af.
- Er zijn een aantal sessies met de gemeente en Studio Hartzema geweest. In het plan zijn een aantal hoogteaccenten aangebracht. Naast de 3 hoogteaccenten van 50, 70 en 120m zijn er nog 2 hogere elementen, aan de Limpergstraat, bij de waterpartij en aan de Vlietzijde. Deze markeren en accentueren de hoeken van de bouwblokken. De zijde vanaf de A4 is als de etalage zone van Rijswijk vastgesteld (deze visie is gestart met EPO gebouw). De volumes in het Sijthoff plan doen daarin mee. Daarbij speelt ook de opbouw in het verdere plangebied (zoals aan de Burg. Elsenlaan): al deze plannen verhouden zich tot elkaar. Met het naar binnen plaatsen van de toren is ook de zichtlijn vanaf de Vliet hersteld: de toren is uit het gezichtsveld geplaatst vanuit de zichtlijn langs de Vliet.
- Ten aanzien van de opmerking over de in de kaders omschreven oplopende hoogte richting het EPO: dit betreft een oplopende hoogte van de haven Oud Rijswijk naar de A4. Niet vanuit de Vliet naar het EPO gebouw.
- De plint wordt vormgegeven op de Rijswijkse hoogte 4/5 hoog, de hoogbouw is teruggetrokken van de plint, daardoor wordt op maaiveld niveau de hoogbouw minder ervaren. Belangrijk punt daarbij is dat door deze vormgeving het windklimaat prettiger wordt.

Vraag/opmerking:

- *Indola ontwerp wordt op het scherm getoond door een van de deelnemers. Dit plan spreekt aan door de combinatie van de Rijswijkse hoogte (5 lagen) en hoogte accenten die hier ook terugvallen, maar die minder hoog zijn. Dit zou voor ons acceptabel zijn. Is het zo dat er de hoogte in gegaan moet worden vanwege de beoogde bouwvolumes? Is er een volumeafspraken met de gemeente? Heeft dit ook te maken met financiën?*

Reactie

- De Indola ontwikkeling is een andere situatie: dit zit dicht op de bestaande bebouwing en bedrijvigheid. Het is om die reden ook een aantal keer aangepast.
 - Het gaat uiteindelijk ook om het bouwvolume inderdaad, want deze locatie is aangewezen voor dit aantal woningen. Dit is ook een van de weinige plekken waar hoogbouw minder effect heeft op reeds aanwezige bebouwing, al begrijpen we dat dit voor u een grote impact heeft.
 - Dat er een waterpartij is ingetekend is stedenbouwkundig van toegevoegde waarde voor het hele gebied. Een aanzienlijk deel van de Sijthoff locatie is dus opgeofferd om dit mogelijk maken; dit betreft een behoorlijke oppervlakte waar dus geen woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit verlies aan woningen wordt dus gecompenseerd door de hoogte in te gaan, zodat toch het beoogde aantal woningen gerealiseerd kan worden.
-



- Het heeft in eerste instantie niet met de financiën te maken, maar wat met de toekomstige stedenbouwkundig voor dit gebied het beste uitgangspunt is. Zou het veel lager worden

dan wordt het een lang blok zonder enige beleving, terwijl de ambitie is om een dynamisch gebied te maken, zoals Hartzema dit heeft bedacht. Toen wij ooit begonnen was de hele kavel bebouwd. De door de stedenbouwkundige voorgestelde waterpartij werd in eerste instantie niet enthousiast ontvangen door de ontwikkelaar.

Hoogbouw is niet per definitie goedkoper: boven de 70 meter wijzigt de regelgeving (oa sprinklers) en wordt de constructie zwaarder. Het is een ingewikkelde puzzel. Het zou dus zomaar zo kunnen dat we uiteindelijk minder hoog gaan; dit bekijken we in het verdere uitwerking van het ontwerp.

Vraag/opmerking

- *70-50-70 zou voor ons prima zijn. Wil de gemeente het hoogte accent? Is er ruimte in de participatie? De 120 meter staat toch niet in het kader?*

Reactie

- Het stedenbouwkundig kader is leidend, 122 meter staat er in. Daarnaast speelt de woningbouwopgave en kwaliteitsslag van het openbaar gebied (voor alle Rijswijkers) een rol. Alle ontwikkelaars in het plangebied financieren gezamenlijk het toevoegen van deze kwaliteit; er komt geen geld voor de openbare ruimte beschikbaar vanuit de gemeente. Dit kan dus alleen bekostigd worden als er voldoende woningen worden gerealiseerd. Het zijn communicerende vaten.

Vraag/opmerking

- *Wat zijn argumenten om lager te gaan: ik vind Epo al enorme impact. Op maaiveld is de impact misschien minder, maar ik maak me meer zorgen over het beeld van grote afstand. Bij de duinen in Monster zag ik onlangs de EPO staan, dat is best heftig.*

Reactie

- EPO is van een andere orde; dat is meer een plaat, heel breed. De toren wordt ca 42 m. Dit kan nog zeker wijzigen, ook wat betreft vormgeving: daar starten we binnenkort mee. Het zou bijvoorbeeld kunnen dat de toren naar boven toe slanker wordt. We gaan dit allemaal bekijken. We gaan ons best doen om een iconisch gebouw neer te zetten.
- De keuze is in Nederland gemaakt om de woningvraag op te lossen binnen de bestaande bebouwing. Dit is een landelijk politiek vraagstuk: alle gemeente zoeken aan de randen van de gemeente de ruimte om de hoogte in te gaan. Nogmaals, wat niet in de breedte kan, moet in de hoogte. Je kan in Nederland niet alleen maar grondgebonden huizen met een tuintje creëren.

Vraag/opmerking

- *Het gebouw dat langs de Vliet staat is wel hoger dan 4/5 woonlagen gepland? Daarnaast is aangegeven dat het een iconisch gebouw moet worden?*

Reactie

- In het plan zijn er nog een paar accenten toegevoegd van 8 – 10 bouwlagen. Dit zijn de hoekaccenten. Deze accenten markeren de plekken waar de waterpartij in het gebied getrokken wordt. Het zou best kunnen dat we de knip in de gevel zichtbaar gaan maken; de hoekaccenten vormen het einde en het begin van het bouwvolume. Ook dit is in het totale stedenbouwkundige plan aangegeven. Het gebied aan de Vliet wordt transparanter dan het nu is



- De architectuur is nog niet uitgewerkt, maar de richting is een stoere architectuur, passend bij het gebied, op basis waarvan de huidige impressies gemaakt zijn.

Vraag/opmerking

- *Foto's: veel groen aan de gevels; komt dat er ook?*

Reactie

- Ja, dat is wel de wens vanuit de gemeente. In alle eerlijkheid niet zozeer vanuit de opdrachtgever; dat komt omdat dit namelijk ingewikkeld is en kostbaar. Op grotere hoogte is groen lastiger houdbaar en groene daken liggen veelal vol met zonnepanelen en installaties.
- Neemt niet weg dat we dit als belangrijk thema oppakken in de verdere uitwerking, ook tijdens dit participatietraject komt dit als belangrijk punt naar voren.

Schetsontwerp

Er zijn nog geen definitieve straatprofielen; wij verwachten dit binnenkort te ontvangen. Langs de Vliet wordt een fietspad en wandelpad gerealiseerd. Het openbaar gebied langs het Jaagpad zal door deze herontwikkeling echt kwalitatief op een hoger niveau komt te liggen en gaat er wat betreft de beleving wat ons betreft enorm op vooruit. De doorwaadbaarheid in het hele gebied wordt beter. Er zal ook meer sociale controle zijn en dat heeft een positieve invloed op de veiligheid.

Parkeren binnen de Sijthoff locatie is voldoende en voldoet aan de huidige parkeernormering.

Vraag/opmerking

- *Wordt parkeren straks geschikt gemaakt voor elektrisch auto's? Komen er oplaadpunten? Kan het toekomst bestendig gemaakt worden: aanhaken op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied?*

Reactie

- Ja, er komen oplaadpunten. We weten echter nog niet wat er vanuit de gemeente geëist wordt ten aanzien van het aantal laadpunten voor elektrische auto's. Dit zullen we vorm gaan geven. De huidige regelgeving is echter nog niet volledig geënt op het opladen van elektrische auto's; brandgevaarlijkheid is een aandachtspunt (een accu blijft branden). Dit is zeker een uitdaging en ook ten aanzien van toekomstig autogebruik is dit lastig te voorspellen. Het algemene gebruik neemt af; naar al dit soort zaken zal goed gekeken moeten worden.

Studies

In diverse studies is gekeken naar de invloed van de positie van de hoogbouw.

Wind (beschikbaar op de participatie site)

Vraag/opmerking:

- *Wind rond 'strijkijzer' in Den Haag juist problematisch; hoe werkt dat hier?*

Reactie

- Tegenwoordig bestaat de mogelijkheid om dit vooraf beter te onderzoeken. Door de plint door te trekken en de hoogbouw terug te leggen tov de plint, pakt dit goed uit: uit de studies blijkt dat alle posities binnen de normering vallen. Dat pakt positiever uit dan wij



vooraf verwacht hadden. Model 4 leent zich minder, omdat daar ook niet de mogelijkheid is om de toren terug te trekken, waardoor juist in slentergebied/zitgebied een minder gunstige windsituatie ontstaat (wel nog binnen de normen).

Vraag/opmerking:

- *De situatie waarin de toren meer naar het kruispunt geplaatst is, is toch ook acceptabel?*

Reactie

- Eens. Alles valt binnen de normering, maar een aantal situaties vinden wij minder ideaal. Het windklimaat met de toren in het middengebied vinden we niet acceptabel; alle andere varianten zijn inderdaad niet problematisch. Dit heeft ook te maken met de grote maat van de profielen van het gebied; alle situaties passen daardoor binnen de norm.

Bezonningsstudies (beschikbaar op de participatie site)

Vraag/opmerking

- *Wat zijn de gevolgen van de bebouwing op het licht/minder direct zonlicht en ook de reflectie. Is dit procentueel vastgesteld?*
- *Met welke breedte is rekening gehouden in de studies?*

Reactie

- Een aantal periodes in het jaar zijn onderzocht. Er zijn geen landelijke normeringen voor. We hebben de Haagse bezonningsnorm aangehouden en dit gaat over het minimum aantal zonuren op de gevel; procentueel is dit niet bekeken.
- De uitkomst is dat ongeveer een uur schaduw is op een aantal woningen aan de Prunuskade op 19 feb, wanneer de zon laag staat. Dat wil zeggen dat binnen een uur de schaduw langs het 1^e blok van de Prunuskade schampt. Op een gemiddelde datum (21 mrt en 21 sep) raakt de schaduw niet eens de brug (en komt dus niet bij de woningen op de Prunuskade).
- Geen schaduwval is geen basisrecht in nl, natuurlijk is er een verslechtering voor u, dat zien wij echt wel. We bekijken echter nadrukkelijk naar de belangen in het hele gebied. Ook de bezonning binnen het eigen ontwikkelgebied en de toekomstige woningen in fase 2 worden daarin meegenomen. We bekijken welke positie de meest positieve uitwerking voor het hele gebied geeft, dus niet alleen voor de bestaande woningen. Alle belangen worden afgewogen.
- Wij hebben alle beoordelingscriteria in beeld gebracht en gepresenteerd op 3 november. Indien daar vanuit het Havencollectief nog aanvullingen op zijn, dan staan we daar uiteraard voor open.
- Op basis van alle afwegingen en de ontvangen inbreng, denken wij dat de huidige indeling met de hoogste toren aan de Vliet daarbij het beste uit de bus komt. Nogmaals, we staan open voor andere criteria of andere inzichten.
- In de plaatjes is gerekend met de 42 meter breedte (komt uit het stedenbouwkundig kader)

Opmerking

- *Belangrijk voor bezonning is juist de openbare ruimte; dit is minder belangrijk bij een werkplek. Niet alleen de oppervlakte is dus belangrijk, maar juist ook het gebruik.*

Reactie

- Eens; in combinatie met de andere criteria komt daarbij de optie om de toren bij de Vliet zijde te plaatsen als meest gunstig uit de bus.



- Voor de bewoners aan de Prunuskade geldt bovendien dat in de zichtlijn 90% uit de woning naar buiten toe, de toren meer in het gezichtsveld komt naarmate de toren meer richting het EPO gebouw geplaatst wordt.

Vraag/opmerking

- *Dan ga je er van uit dat je vanuit je woning kijkt. In de tuin ervaar je dat anders.*

Reactie

- Dat klopt, dat zal zeker invloed hebben. De afstand is ca 400 meter, dat is een forse afstand, maar natuurlijk ervaar je de toren.

Vraag/opmerking

- *Zijn er ook zichtlijnen vanuit de Koopmansstraat gemaakt?*
- Zichtlijnen vanuit de Koopmansstraat zijn gemaakt en worden gedeeld via de website. Ook vanuit de Handelskade en vanaf de A4: er zijn wat meer beelden gemaakt om de volumes goed in beeld te krijgen.
(NB beelden zijn inmiddels gedeeld via de mail en ook beschikbaar op de website)

10. Beoordelingscriteria locatie hoogteaccent

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

Suggesties voor beoordelingscriteria kunt u indienen via de website



We zijn in overleg gekomen tot deze beoordelingscriteria. Met de uitkomsten hiervan willen we op 8 december tijdens de volgende bijeenkomst voorsorteren op een eindconclusie. Ons voorstel is om een cijfermatige waarde te plakken aan de criteria per positie en op basis hiervan tot een conclusie te komen. We staan zeker nog open voor input hierop vanuit de participatie. Ook geven we op de bijeenkomst van 8 december een overzicht van de ontvangen inbreng.

(...) geeft aan het met deze aanpak eens te zijn.



Deelnemers worden nogmaals uitgenodigd om nu, of na deze bijeenkomst, via de mail of website eventueel nog input in te brengen ten aanzien van de criteria of over de besproken punten. Deelnemers geven aan op dit moment geen aanvullingen of opmerkingen te hebben.

Opmerking/vraag

- *Er komen veel nieuwe woningen, hoe zit het met eventuele schade aan de woningen als gevolg van de bouw?*

Reactie

- Gebruikelijk is dat als er bijvoorbeeld palen geslagen worden, er voor start bouw een opname wordt gedaan van de huidige situatie. Ontstaat er schade/scheuren, dan kan dat vastgesteld worden.
- De afstand vanuit onze ontwikkeling tot woonbebouwing is groot, wij kunnen ons bijna niet voorstellen dat dit van invloed zal zijn op de woningen aan de Prunuskade (voor wat betreft de Sijthoff locatie).

In de afsluiting van de bijeenkomst wordt gevraagd of er iets nog iets niet aan de orde geweest. Zijn er zaken die de deelnemers nog willen bespreken?

Deelnemers geven aan dat de plannen duidelijker worden door deze extra toelichting. Op dit moment is er geen extra input of vragen.

Deelnemers worden hartelijk bedankt voor de deelname en nogmaals wordt benadrukt dat inbreng en vragen via de website, of rechtstreeks via de mail verzonden kunnen worden.

De bijeenkomst wordt om ca 21.30u afgesloten.
