

Notitie 22110115.N01d

Nieuwbouw plan Harbourpark te Rijswijk

- Bezonningsstudie -

Datum: 19 augustus 2022

Opdrachtgever: Dev_ real estate
Westdam 3G
3441 GA Woerden

Auteur: dhr. ing. M. Meinema

Collegiale toets: dhr. ir. R.G.W. Hendriks (projectleider)

Noorman Hendriks Partners BV

Hoofdvestiging en postadres Vestiging Apeldoorn
Paterswoldseweg 808 Laan van Westenenk 162
9728 BM Groningen 7336 AV Apeldoorn

T 050 525 09 92
E info@noormanadvies.nl
I www.noormanadvies.nl

Bank rek.nr.
NL05 INGB 0005 9657 21
BTW NL008482627.B01

Inleiding

In opdracht van Dev_ real estate is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de ontwikkeling van het Harbourpark te Rijswijk. Doel van de studie is het beoordelen van het effect van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende bestaande woningen

Het project Harbourpark wordt gerealiseerd naar een ontwerp van Mies Architectuur en omvat de nieuwbouw van vier bouwblokken met in totaal 302 appartementen. Het project wordt gerealiseerd met een commerciële plint met een gebruiksoppervlakte van circa 6.000 m² aan commerciële ruimten en parkeervoorzieningen voor circa 300 auto's.

Afbeelding 1: Huidige situatie (vanuit zuidelijke richting)



Op de bovenstaande afbeelding is de beoogde locatie van de nieuwbouw geel gearceerd. Verder zijn de meest bepalende bouwblokken weergegeven die in deze rapportage nader zijn onderzocht.

Uitgangspunten

Deze rapportage is gebaseerd op de door Mies architecten onder projectnummer 21-2107 gemaakte tekeningen met datum 14-09-2021.

Wettelijk kader

Er gelden in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning of beschaduwing van bestaande bebouwing. Gemeenten zijn vrij om in ruimtelijke procedures hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. In dat kader wordt meestal aangehaakt bij de oude TNO-normen voor bezonning met daarin twee beoordelingskaders.

De norm houdt in dat de bezonning van de omliggende woningen moet worden bepaald op:

- 19 februari (lichte norm), 2 bezonningsuren;
- 21 januari (strengere norm), 3 bezonningsuren.

Vereist volgens de lichte norm (= minimumnorm) is een bezonningsduur op 19 februari (en 21 oktober) van ten minste 2 uur. De strengere norm (= streefnorm) vereist een bezonningsduur op 21 januari (en 22 november) van ten minste 3 uur. De beoordeling vindt plaats in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Door de gemeente Rijswijk is voor de hoogbouw (hoogteaccenten) bepaald dat het effect op de omgeving moet voldoen aan de strengere TNO-norm, voor zover deze uitstijgt boven de bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan. Hiertoe worden de volgende situaties getoetst:

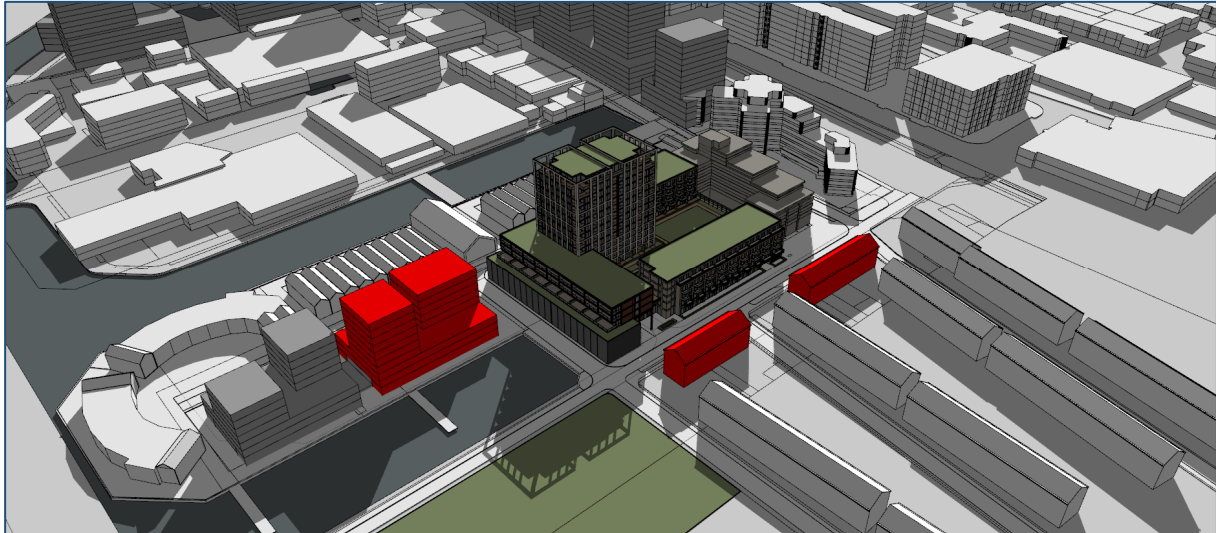
- Bezonning op 21 januari (bestemmingsplanhoogte/Rijswijkse hoogte excl. hoogbouw).
- Bezonning op 21 januari (volledig ontwerp incl. hoogbouw) ten opzichte van bezonning bestemmingsplanhoogte.

Rekenmethode

Het onderzoek is uitgevoerd met het programma Sketchup en is gebaseerd op een 3D-model van het huidige ontwerp inclusief de bestaande bebouwing in de omgeving. Eventuele beplanting, hekken of andere transparante onderdelen zijn hierbij niet meegenomen, enerzijds omdat dit mogelijk verandert in de loop der tijd en anderzijds omdat er in deze fase nog geschoven kan worden met de locatie van bijvoorbeeld beplanting.

Bouwblok 1 en 2 betreffen beiden een bestaande portiekflat met een berging op de begane grond (split level). Hiervoor is uitgegaan van een beoordelingshoogte van 1,75 m boven maaiveld. Bouwblok 3 betreft de nog te ontwikkelen naast gelegen nieuwbouw. Hiervoor is uitgegaan van een beoordelingshoogte van 0,75 m boven vloerniveau.

Afbeelding 2: Toekomstige situatie (vanuit noordelijke richting)



Onderzoeksresultaten

Resultaten

Een visueel overzicht van de bezonning op 21 januari is weergegeven in figuur 1. In tabel 1 is de bezonningsduur van de omliggende maatgevende woningen gegeven voor 21 januari ten gevolge van het maximale bouwvolume met een hoogte die beperkt is tot de maximale bestemmingsplan-hoogte/Rijswijkse hoogte (= 20m). Hierbij is getoetst is aan een bezonningsduur van tenminste 3 uur. In figuur 2 is een overzicht gegeven van de bezonning van deze situatie.

Tabel 1: *Bezonningsduur bij omliggende woningen op 21 januari (max. hoogte bestemmingsplan)*

Beoordelings-punt	Gevel	Bezonningsduur	Beoordeling
Handelskade 26, bouwblok 1	Voorzijde, zuid-oost	01:00	Voldoet niet
Handelskade 28-60, bouwblok 1	Voorzijde, zuid-oost	01:00	Voldoet niet
Handelskade 2-24, bouwblok 2	Voorzijde, zuid-oost	01:00	Voldoet niet

Beoordelingspunt	Gevel	Bezonningsduur	Beoordeling
Nijverheidsstraat 3, bouwblok 3	Voorzijde, zuidwest	02:30	Voldoet niet

In tabel 2 is de bezonningsduur van de omliggende (maatgevende) woningen gegeven voor 21 januari ten gevolge van de toekomstige situatie inclusief hoogbouw, waarbij getoetst is aan een bezonningsduur van tenminste 3 uur. In figuur 2 is een overzicht gegeven van de bezonning van deze situatie.

Tabel 2: Bezonningsduur bij omliggende woningen op 21 januari (toekomstige situatie incl. hoogbouw)

Beoordelingspunt	Gevel	Bezonningsduur	Beoordeling
Handelskade 26, bouwblok 1	Voorzijde, zuidoost	03:00	Voldoet
Handelskade 28-60, bouwblok 1	Voorzijde, zuidoost	03:15	Voldoet
Handelskade 2-24, bouwblok 2	Voorzijde, zuidoost	01:30	Voldoet niet
Nijverheidsstraat 3, bouwblok 3	Voorzijde, zuidwest	02:30	Voldoet niet

In tabel 3 is de bezonningsduur van de omliggende (maatgevende) woningen gegeven voor 21 januari ten gevolge van de toekomstige situatie exclusief hoogbouw, waarbij getoetst is aan een bezonningsduur van tenminste 3 uur. In figuur 3 is een overzicht gegeven van de bezonning van deze situatie.

Tabel 3: Bezonningsduur bij omliggende woningen op 21 januari (toekomstige situatie excl. hoogbouw)

Beoordelingspunt	Gevel	Bezonningsduur	Beoordeling
Handelskade 26, bouwblok 1	Voorzijde, zuidoost	03:00	Voldoet
Handelskade 28-60, bouwblok 1	Voorzijde, zuidoost	03:15	Voldoet
Handelskade 2-24, bouwblok 2	Voorzijde, zuidoost	01:30	Voldoet niet
Nijverheidsstraat 3, bouwblok 3	Voorzijde, zuidwest	03:00	Voldoet

Bovenstaande resultaten gelden voor de begane grond van de onderzochte bouwblokken waar zich woningen bevinden. Huisnummers die boven deze verdieping zijn gelegen hebben derhalve tenmin-

ste dezelfde bezonningsduur. In de figuren 4 en 5 is voor blok 1 en 2 een vergelijking gemaakt tussen de bezonning bij maximale bestemmingsplanhoogte en de toekomstige situatie (excl. hoogbouw).

Beoordeling

Blok 1

Voor blok 1 geldt dat alle 18 woningen na nieuwbouw (blijven) voldoen aan de strenge norm.

Blok 2

Voor blok 2 geldt dat 8 van de 12 woningen na nieuwbouw niet meer voldoen aan de strenge norm. In de bestaande situatie voldoen 2 van deze 8 woningen ook al niet aan de strenge norm. 1 woning voldoet na nieuwbouw wél aan de strenge norm, waar in de huidige situatie niet wordt voldaan.

Oorspronkelijk is de woonkamer bedoeld als toetsingscriterium voor de bezonning. Aangezien de woonkamers van de woningen aan de Handelskade aan de achtergevel liggen kan gesteld worden dat de situatie voor de woonkamers gelijk blijft, omdat de achtergevel in geen van de situaties directe bezonning ontvangt.

Blok 3

Voor blok 3 geldt dat de indeling van het gebouw nog niet duidelijk is. Indien er woningen op de begane grond en op de hoeken van de 1^e en de 2^e verdieping worden gerealiseerd dan voldoen deze niet aan de strenge norm.

Het is aannemelijk dat er op de begane grond een commerciële plint wordt gerealiseerd. In dat geval zijn er maximaal 2 woningen aanwezig die niet voldoen aan de strenge norm.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bezonningsstudie kan het volgende worden geconcludeerd:

- De nieuwbouw exclusief de hoogbouw (tabel 3) leidt, ten opzichte van het volgens bestemming toegestane bouwvolume (tabel 1), tot een betere bezonning uitgaande van de strenge bezonningsnorm op 21 januari.
- De nieuwbouw inclusief de hoogbouw (tabel 2) leidt niet tot een verslechtering van de bezonning uitgaande van de strenge bezonningsnorm op 21 januari.

Dee nieuwbouw, en in het bijzonder de hoogbouw, heeft hiermee geen negatieve invloed op bezonningsduur van woningen in de omgeving.

Noorman Bouw- en milieu-advies

Figuren

- 1 Bezonningsstudie 21 januari, nieuwbouw incl. hoogbouw
 - 1.1 plattegronden 09:00 t/m 12:00 uur
 - 1.2 plattegronden 13:00 t/m 16:00 uur

- 2 Bezonningsstudie 21 januari, plan excl. hoogbouw
 - 2.1 plattegronden 09:00 t/m 12:00 uur
 - 2.2 plattegronden 13:00 t/m 16:00 uur

- 3 Bezonningsstudie 21 januari, max. hoogte bestemmingsplan
 - 3.1 plattegronden 09:00 t/m 12:00 uur
 - 3.2 plattegronden 13:00 t/m 16:00 uur

- 4 Bezonningsstudie op 21 jan, vergelijking bestemmingsplan met nieuwe situatie, blok 1

- 5 Bezonningsstudie op 21 jan, vergelijking bestemmingsplan met nieuwe situatie, blok 2

Figuren

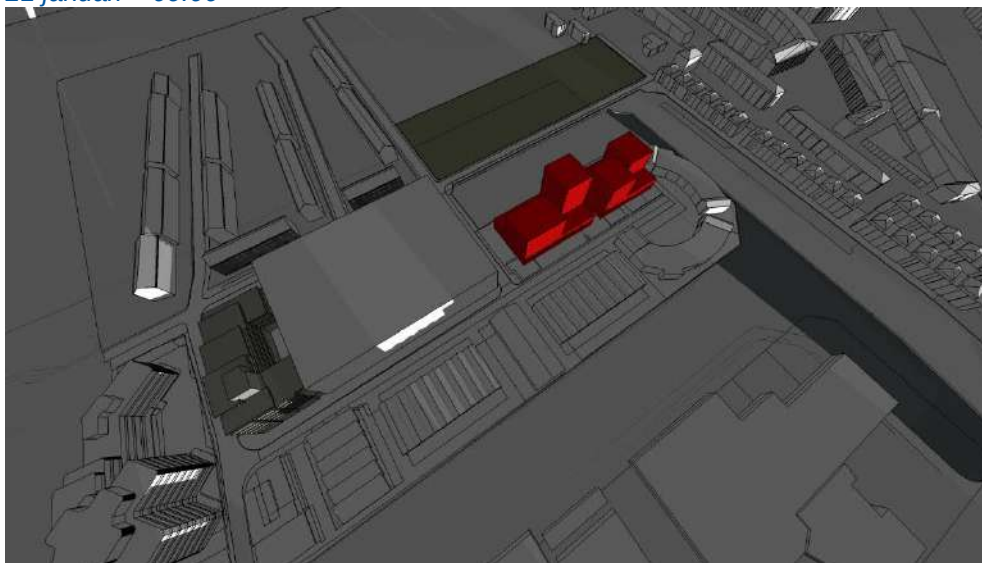
Bezonningsstudie

Project: Harbour park Rijswijk (max. hoogte bestemmingsplan)

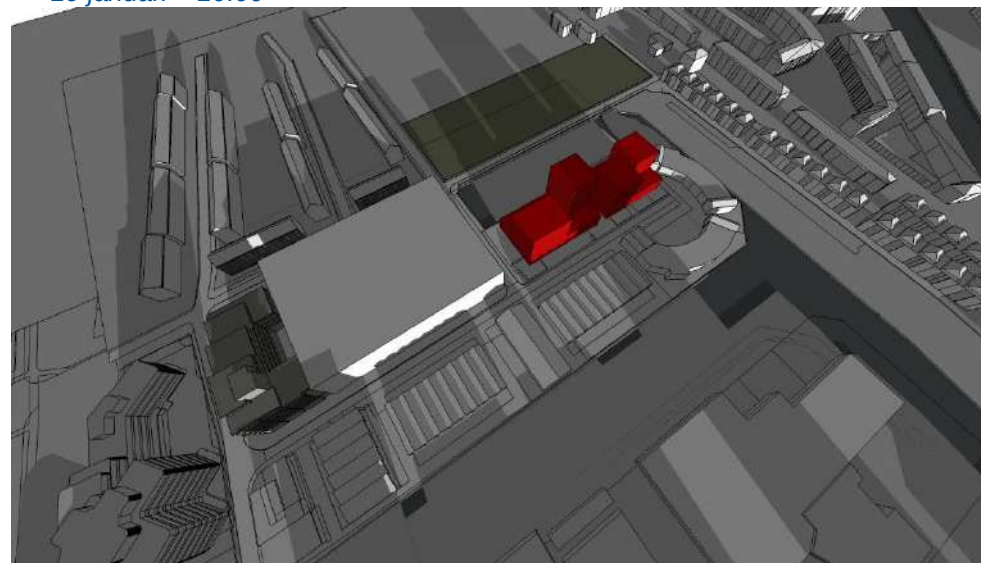
22110115

Figuur 1 - bezonning 21 januari
situatie max. bestemmingsplan

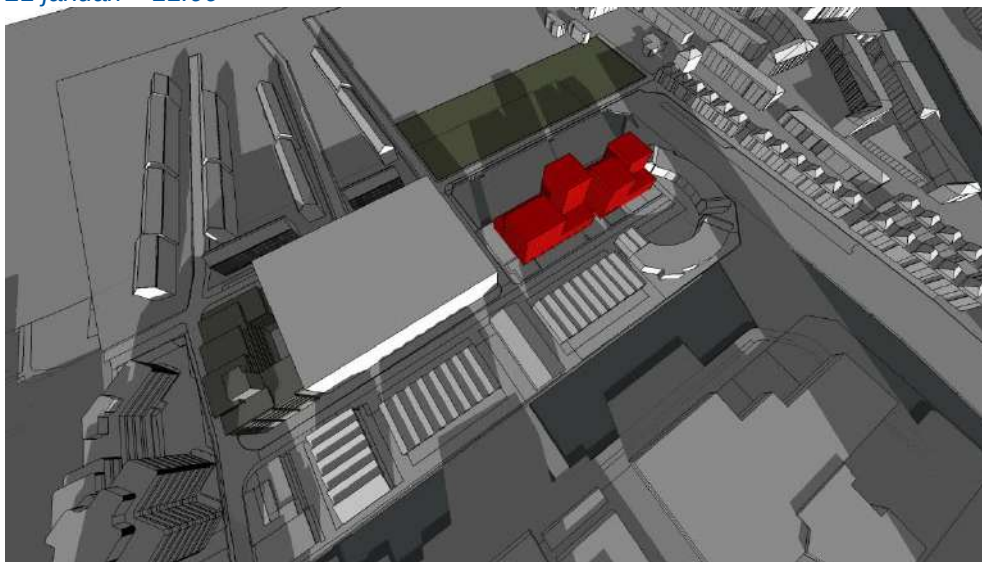
21 januari – 09:00



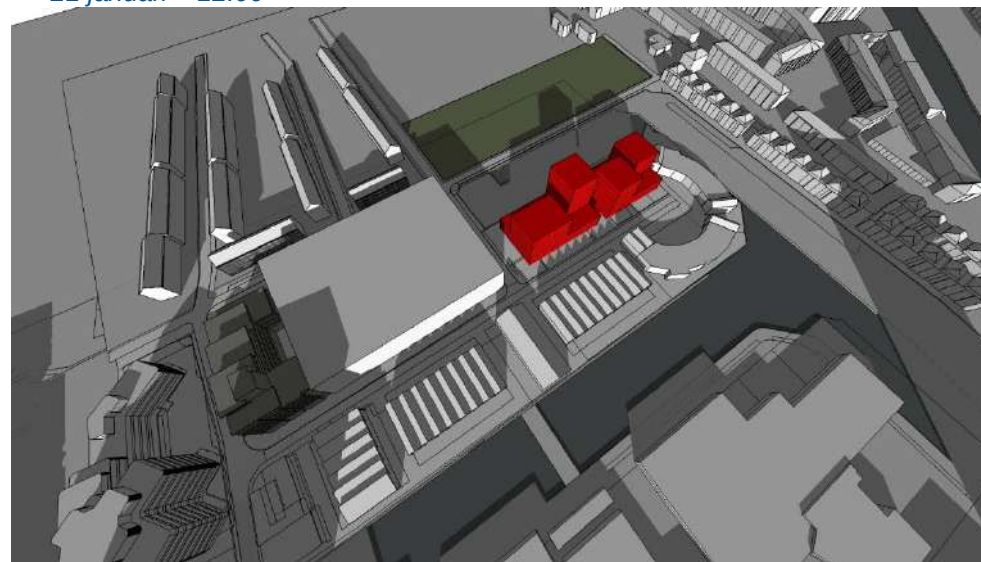
19 januari – 10:00



21 januari – 11:00



21 januari – 12:00



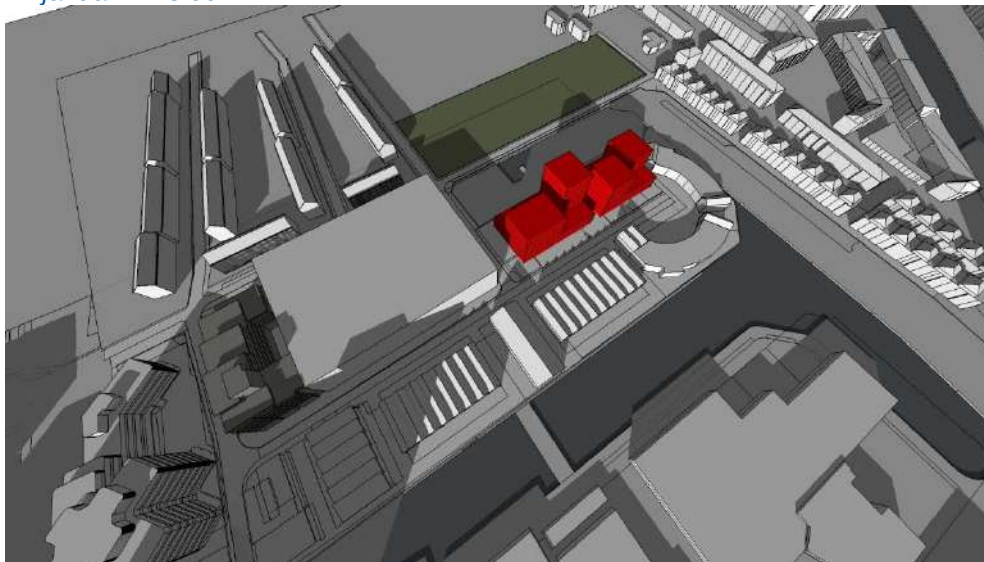
Bezonningsstudie

Project: Harbour park Rijswijk (max. hoogte bestemmingsplan)

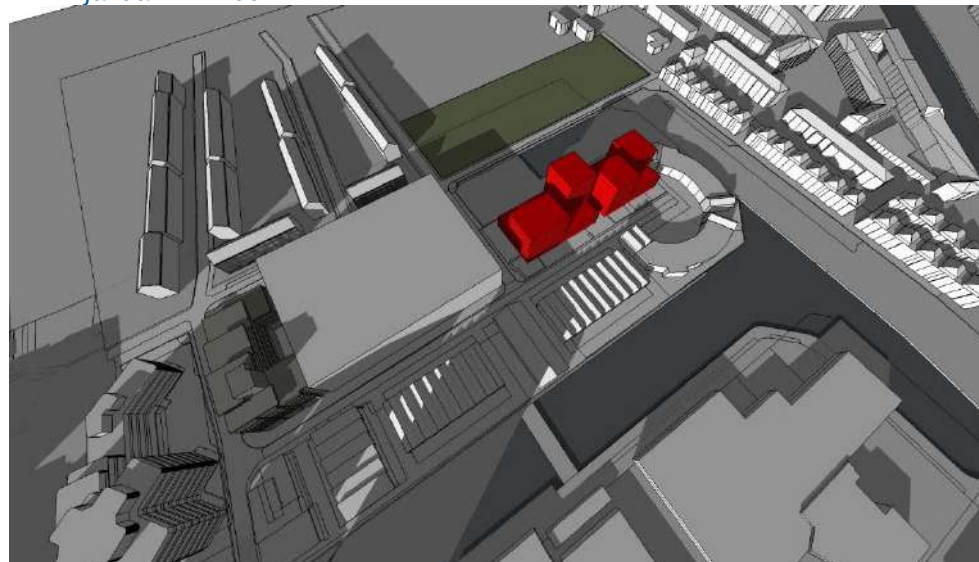
22110115

Figuur 1 - bezonning 21 januari
situatie max. bestemmingsplan

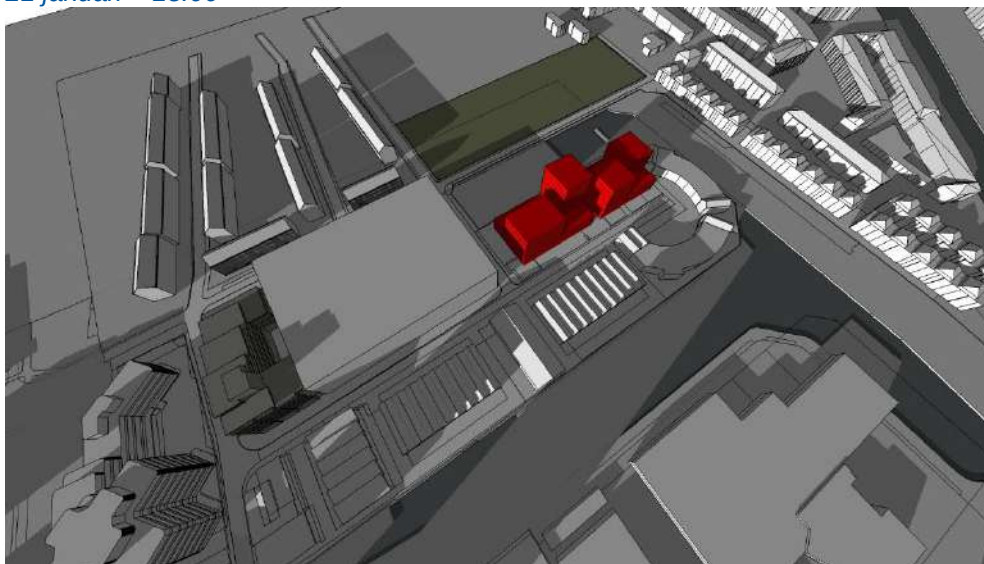
21 januari – 13:00



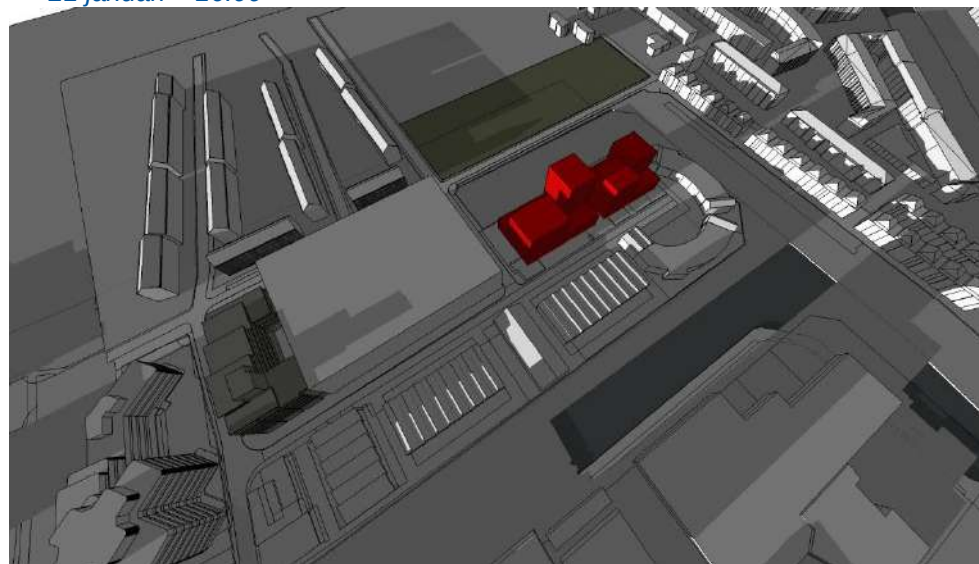
21 januari – 14:00



21 januari – 15:00



21 januari – 16:00



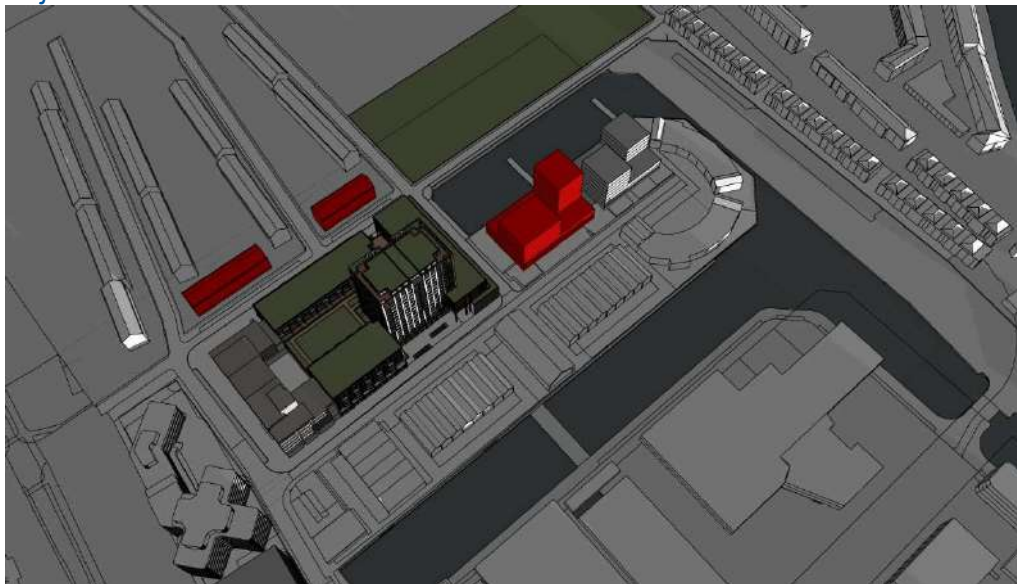
Bezonningsstudie

Project: Harbour park Rijswijk

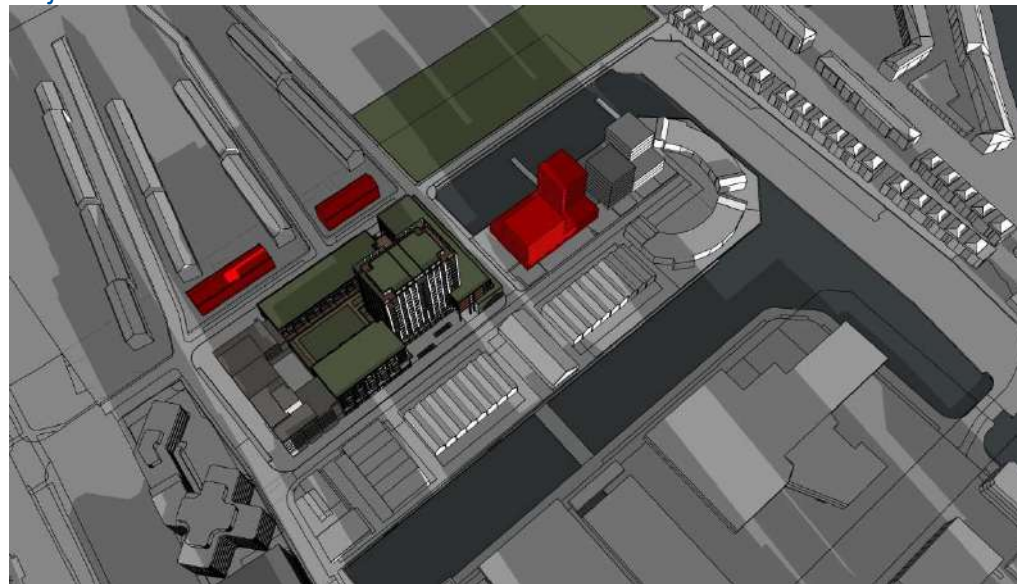
22110115

Figuur 2 - bezonning 21 januari
situatie incl hoogbouw

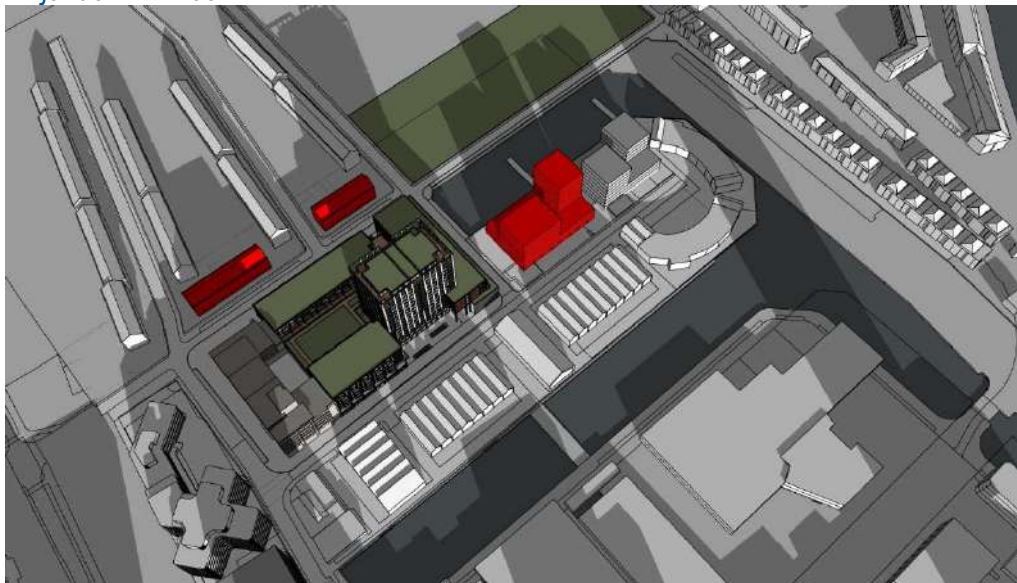
21 januari – 09:00



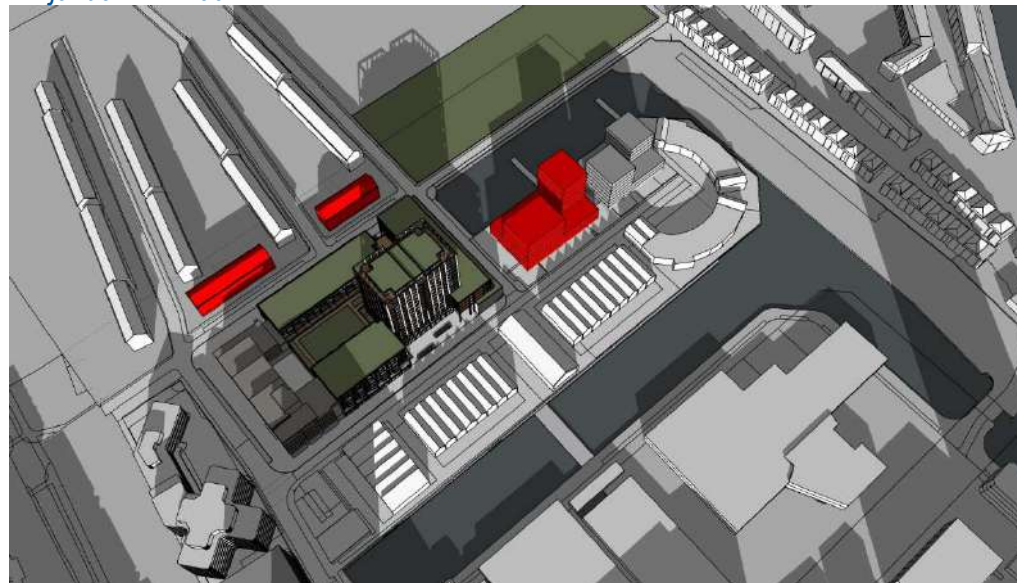
19 januari – 10:00



21 januari – 11:00



21 januari – 12:00



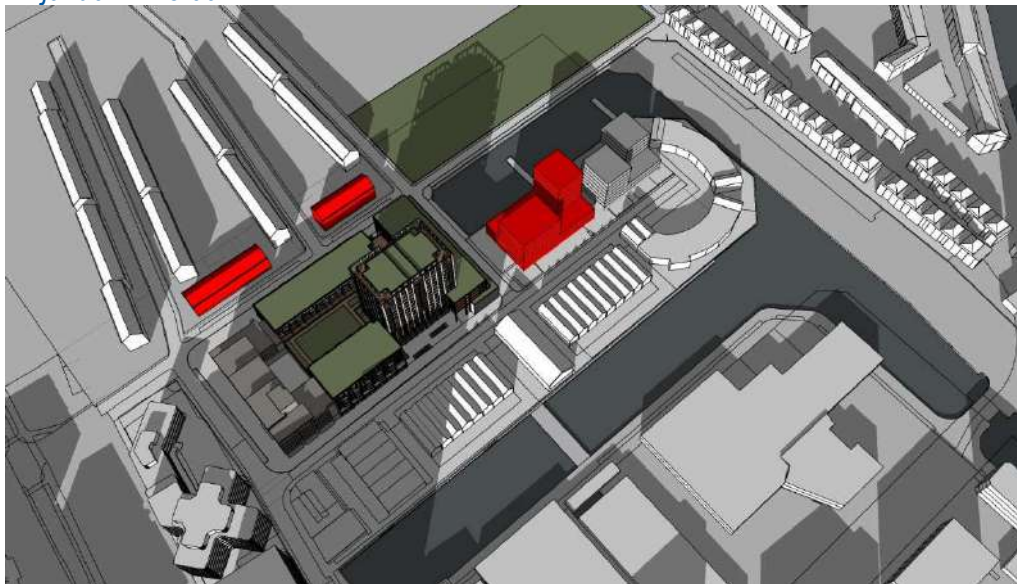
Bezonningsstudie

Project: Harbour park Rijswijk

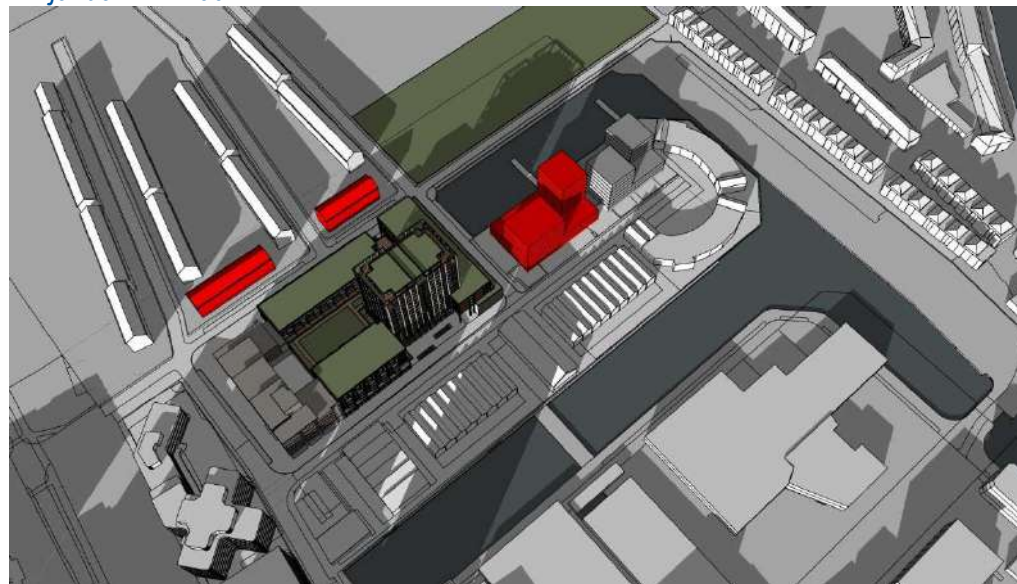
22110115

Figuur 2 - bezonning 21 januari
situatie incl hoogbouw

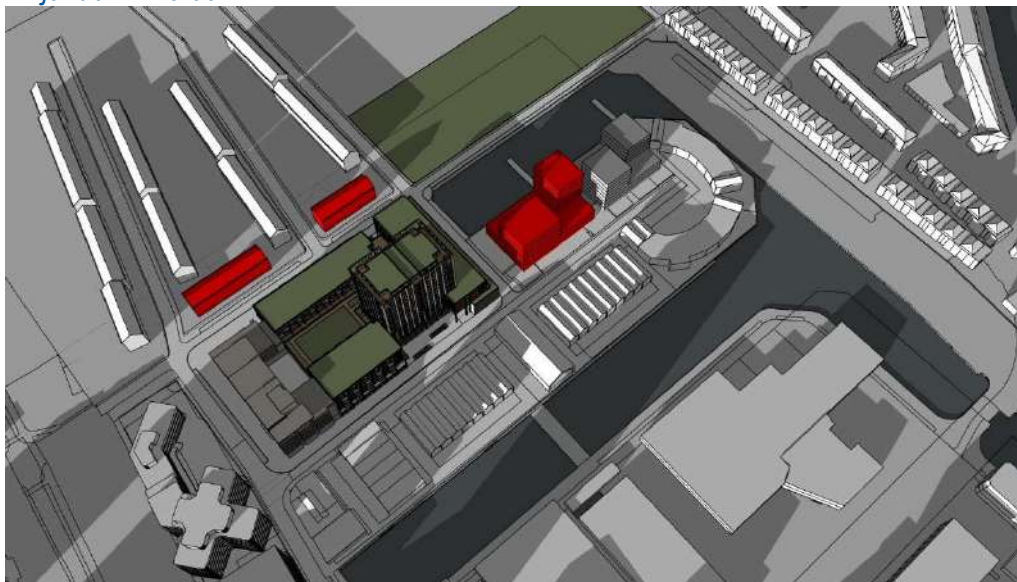
21 januari – 13:00



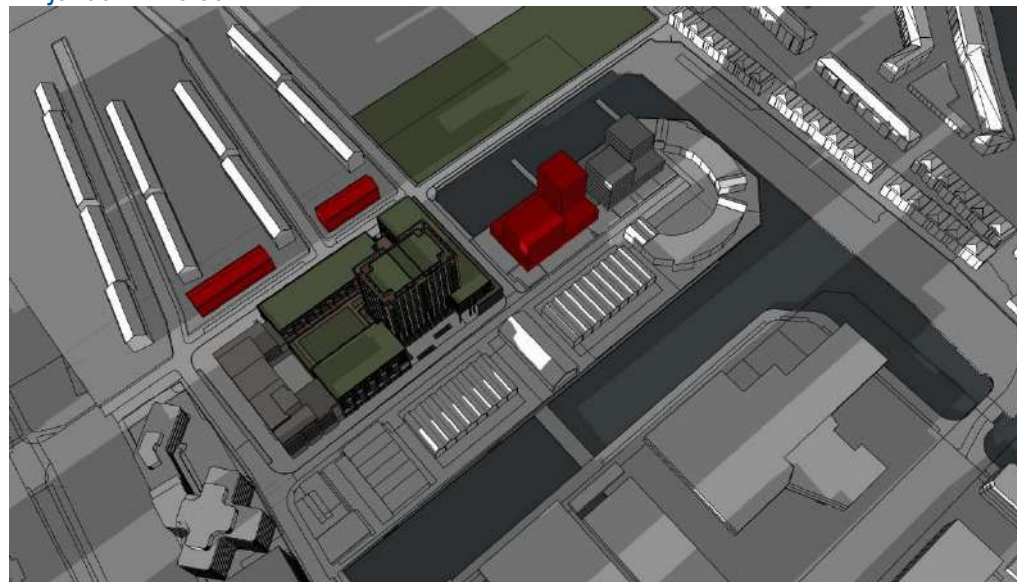
21 januari – 14:00



21 januari – 15:00



21 januari – 16:00



Bezonningsstudie

Project: Harbour park Rijswijk (excl. hoogbouw)

22110115

Figuur 3 - bezonning 21 januari
situatie excl. hoogbouw

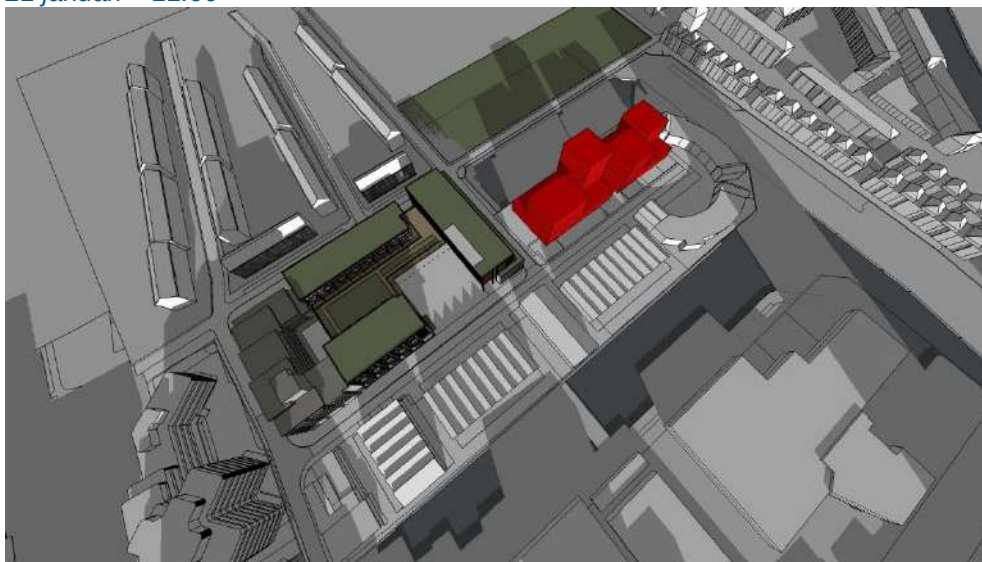
21 januari – 09:00



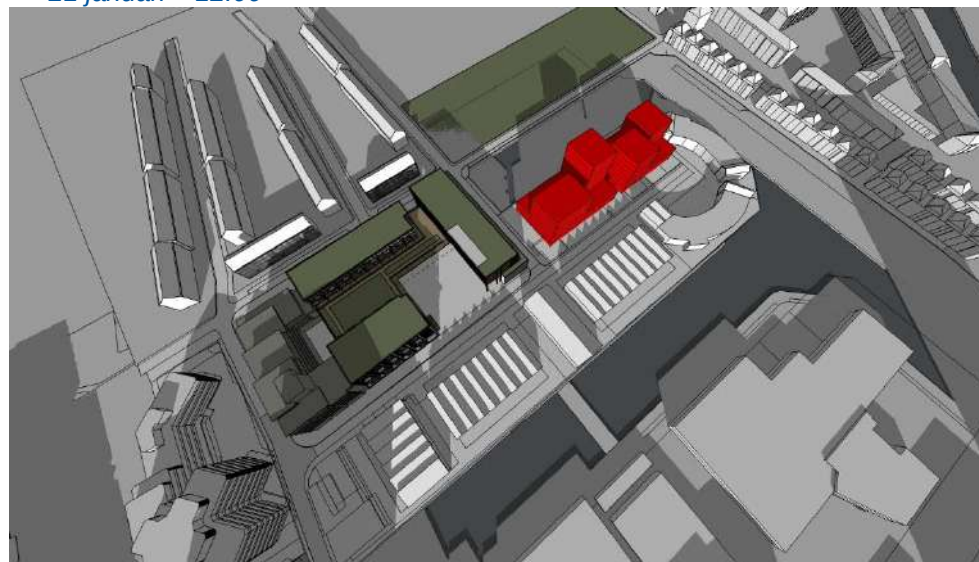
19 januari – 10:00



21 januari – 11:00



21 januari – 12:00



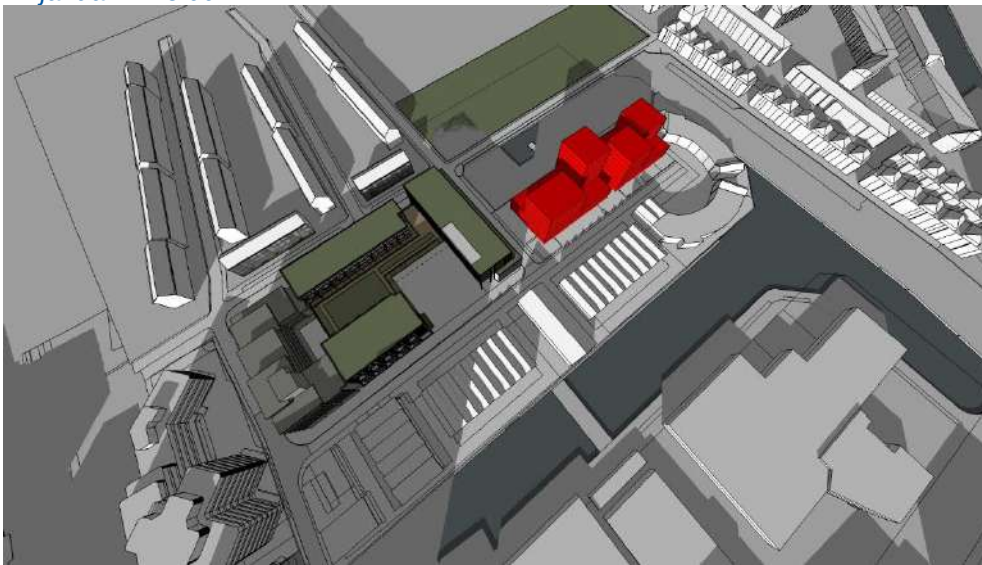
Bezonningsstudie

Project: Harbour park Rijswijk (excl. hoogbouw)

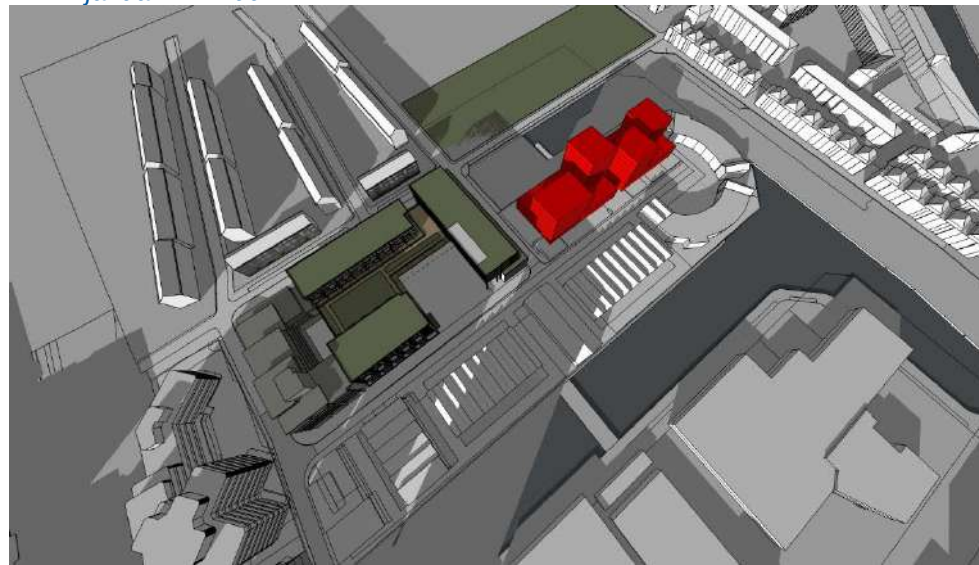
22110115

Figuur 2

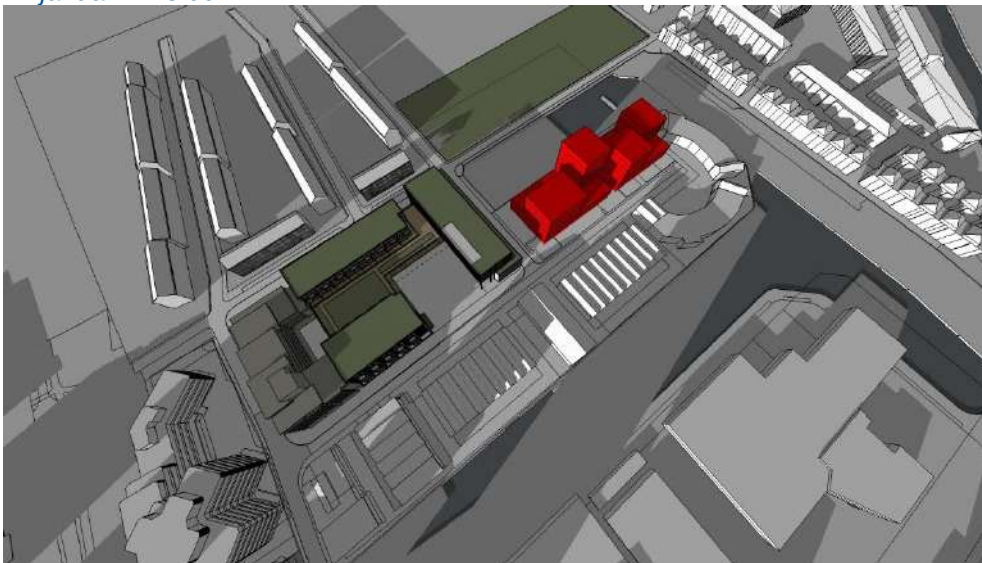
21 januari – 13:00



21 januari – 14:00



21 januari – 15:00



21 januari – 16:00



Toekomstige situatie excl. hoogbouw
Max. hoogte bestemmingsplan



Toekomstige situatie excl. hoogbouw
Max. hoogte bestemmingsplan

