

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Chrchill Tower

Aan de gemeenteraad van de gemeente *Rijswijk*
Boogaardplein 15
Rijswijk

Gemeente Rijswijk
ontvangen bij de receptie

20 DEC. 2018

door:

Gemeente Rijswijk	
20 DEC. 2018	
ORG. ONDERDEEL	
REG. KENMERK	

Rijswijk, 18 december 2018

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Churchill tower

Geachte raad,

Op uw website is de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan Churchill Tower bekendgemaakt. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Algemeen

In het algemeen geldt voor de stukken dat het uitgebreid is en er weinig samenhang is. Op diverse plekken komen dezelfde zaken terug. Dit maakt een en ander onoverzichtelijk en vergt kennis en tijd om dit plan te lezen.

Onduidelijk is tevens hoe dit plan zich verhoudt tot het vigerende bestemmingsplan Steenvoorde, het moederplan.

2. MER

Op basis van de aanmeldingsnotitie, die overigens verwijzingen naar niet bestaande paragrafen heeft, is gekozen voor een vormvrije MER met als reden dat er minder dan 1500 woningen zijn.

De ontwikkeling van de Churchill Tower kunnen niet los worden gezien van de totale ontwikkeling van de Beatrixlaan en omgeving, zoals de herbestemming van alle kantoren langs de Beatrixlaan, de ontwikkelingen van In de Boogaard, de verbreding en de inprikkers van de A4 en toekomstige plannen zoals de J.C. van Markenlaan en Hoogvoorde. Dit is een aaneengesloten gebied en als zodanig zou de Gemeente hier een MER van moeten maken. Elk op zich staand project heeft wellicht geen invloed op de omgeving echter het cumulatieve effect van de projecten zal dat zeker wel hebben. Het feit dat deze scenario's zijn meegenomen in de berekening van het groepsrisico staat deze bewering.

3. Bezonnig

Voor de bezonningsstudie is gekeken naar de lichte norm van TNO (= zwaar voor omwonende). Voor zover mij bekend heeft de gemeente nooit het besluit genomen om van deze norm uit te gaan. Bij de lichte norm is er een deel van het jaar geen zon toetreding in huis.

- Het huidige pand is 72 meter hoog.
- In het akoestisch onderzoek wordt gesproken over een nieuwe hoogte van 77 meter (5 meter hoger dan huidige hoogte).
- De bezonningsstudie is van dezelfde periode en wordt er geen hoogte genoemd.
- Voor de windhinder wordt gesproken van circa 85 meter (13 meter hoger dan de huidige hoogte)
- In het bestemmingsplan wordt gesproken over 82 meter exclusief technische ruimte.

Onduidelijk is van welke dimensies bij de bezonningsstudie zijn aangehouden, en wat nu uiteindelijk de maximum hoogte inclusief technische ruimte wordt.

Er is geconstateerd dat een aantal woningen nu al niet voldoen aan de lichte norm. En met deze aanpassing nog eens 15 minuten minder zullen krijgen. Op basis waarvan is geconstateerd dat de belangen van de ontwikkelaar zwaarder mogen wegen dan de belangen van de omwonenden?

Daarnaast is er alleen gekeken naar het direct aangrenzende gebied, echter de schaduw rijkt verder dan het getoonde gebied, over de Prinses Irenelaan en de woningen in de Boogaard. Het is tevens niet

inzichtelijk wat geplande ontwikkelingen op de HBG locatie samen met deze ontwikkeling voor de woningen in Steenvoorde betekent.

4. Geluid

Voor de bepaling van het geluid op de gevels wordt uitgegaan van een belasting van 68 dB wat na aftrek van 5 dB op de maximale ontheffingswaarde van 63 dB komt. Op basis waarvan is de 68 dB bepaald, de beschikbare geluidskaarten geven slechts een marge tussen de 65 en 70dB. Het is wonderlijk dat in de uitwerking van de plannen van de HBG gesproken wordt over dove gevels en bij een bijna gelijke situatie dat niet van toepassing zou zijn. Waar ontstaan deze verschillen?

Bij de ontwikkeling poorten en inprikkers van de Beatrixlaan wordt gesproken over een verhoging van de maximale snelheid naar 70 km/uur op welke wijze is hier rekening mee gehouden? Bij deze snelheid is aftrek namelijk niet meer toegestaan.

In de plannen wordt gesproken over de maatregel om de Beatrixlaan van 50 km/uur naar 30 km/uur te brengen, omdat er dan geen eisen zouden worden gesteld. Ook al wordt dit gelijk ontkracht, het feit dat dit in een stuk van de gemeente zelfs maar wordt overwogen, getuigt niet van het streven naar een goede ruimtelijke ordening.

Installatiegeluid

In de stukken wordt aangenomen dat installaties van de omliggende gebouwen 's nachts in de lage stand gaan. Dit is geen vanzelfsprekendheid en zal moeten worden besproken met de eigenaren van deze gebouwen. Daarnaast ontbreken eisen aan de installatie van de Churchill Tower zelf in relatie tot de omliggende bebouwing, hierbij wordt de installatie ook/juist 's nachts gebruikt.

5. Parkeren

In het verslag van de inspraakverordening staat de volgende tekst.

'Een van de uitgangspunten bij de beoordeling van dit plan is dat het parkeren wordt opgelost op eigen terrein en niet wordt afgewenteld op de omgeving. De huidige parkeercapaciteit binnen het plangebied is voldoende om de parkeereis op te kunnen vangen. Daarbij is het een eis aan de ontwikkelaar dat ook voor het parkeren van bezoekers voldoende plaatsen op eigen terrein worden gereserveerd.'

Kunt u dit antwoord toelichten? In het plan wordt namelijk aangehaald dat er afspraken met de gemeente zijn gemaakt ten aanzien van de parkeernorm. In de besluitenlijst van 19 juni 2018 is ingestemd met een tekort van 3 parkeerplaatsen in de parkeergarage ten aanzien van de huurwoningen.

- Waaruit blijkt dat de huidige parkeercapaciteit in het plangebied voldoende is om de benodigde capaciteit in de omgeving op te kunnen vangen. Waar zijn deze berekeningen (woningen vs parkeerplaatsen irt norm) te vinden? Eventueel tellingen. Als er geen parkeerprobleem is waarom is er dan betaald parkeren in de wijk?
- Op basis waarvan is geconstateerd dat de bezetting van de directe omgeving kleiner is dan 85% en is de ontheffing volgens de geldende parkeernorm ontheffing door de gemeente kan worden verleend.
- Waaruit blijkt dat met overloop van werken en winkelen rekening is gehouden in het bepalen van de parkeerdruk. De locatie ligt binnen de genoemde straal van 600 meter ten aanzien van winkelen.
- Op welke wijze zijn toekomstige ontwikkelingen betrokken bij de berekeningen, te denken valt aan ontwikkeling Beatrixlaan, J.C. Markenlaan, Hoogvoorde, de HBG locatie etc.?

Voor de berekeningen in plannen is gerekend met andere cijfers dan de norm.

- Ten opzichte van de parkeernorm wordt de norm met 0,1 verlaagd, dit vertegenwoordigd 32 parkeerplaatsen.
- De gehanteerde aanwezigheidspercentages wijken af voor bewoners en helemaal voor bezoek.
- In de parkeernorm voor het centrum gebied met een reserve van 0,2 gerekend wat op 64 parkeerplaatsen komt. Deze zijn niet meegenomen in deze berekeningen.

Totaal dus 96 parkeerplaatsen ten opzichte van de norm, welke op 100% staat tijdens koopavond.

Het rapport spreekt over een overschot van 41 plaatsen ten opzichte van de zelf opgestelde normen en een tekort van 5 plaatsen op maaiveld op bepaalde momenten, waarbij wordt aangegeven dat dit afgesproken is met de gemeente.

Zoals aangegeven kan de gemeente volgens de eigen norm afwijken als gebleken is dat in de bezetting

in de directe omgeving kleiner is dan 85%. Een en anders is tevens in strijd met het genoemde onder 'leefbaarheid, visie mobiliteit'- beheersen parkeerdruk.

- Wanneer is deze afwijking afgestemd met de gemeente.
- Op basis van welke argumenten gelden de belangen van de ontwikkelaar zwaarder dan de belangen van de omwonenden.

Door structureel te weinig parkeerplaatsen te verwezenlijken zal het parkeerprobleem groter worden en doorschuiven naar aangrenzende wijken.

6. Verkeer

Uitgangspunt is dat de verkeershinder niet toeneemt door de huidige plannen, omdat kantoren een hogere verkeeraantrekkende functie hebben. Echter een groot deel van het pand staat al geruime tijd leeg. Onduidelijk is met welke verkeerscijfers rekening is gehouden en hoe deze zich verhouden tot de bezetting van het pand.

7. Groepsrisico

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat de locatie van de Churchill Tower het meest risicovolle gebied is langs de Beatrixlaan. In dit plan wordt dit risico terug gebracht door rekening te houden met gebiedsontwikkelingen die op dit moment extreem zacht zijn en als ze er al komen zeker nog jaren op zich laten wachten. Op welke wijze wordt hier rekening gehouden in relatie tot de belangen van de toekomstige bewoners?

8. Gemeentelijke visies

Er worden vele visies van de gemeente aangehaald die elkaar niet altijd aanvullen. Door de visies te noemen en niet specifiek te zijn over de relatie met het onderhavige plan kan de ontwikkelaar cherry-picking doen en zelf kiezen welke zaken hij al dan niet over neemt.

Een voorbeeld hiervan is de tekst ten aanzien van de hoogbouwvisie.

In het vigerende bestemmingsplan is hier een duidelijke visie neergezet, om zo een goede ruimtelijke ordening te verkrijgen. Binnen het plan voor de Churchill Tower wordt de hoogbouwvisie afgedaan als een indicatie en wordt afgeweken van de goed beargumenteerde hoogbouwvisie. Door op deze locatie de hoogbouwvisie los te laten, zonder goede beargumentering. De invulling voor een goede ruimtelijke ordening in heel Rijswijk op dit vlak, wordt losgelaten. Hierdoor geeft ook een precedent werking voor andere locaties.

9. Klimaatbestendig/water

In het vigerende bestemmingsplan staat dat er alleen een gemengd stelsel is. In dit plan staat dat er een gescheiden riool is. Het bestemmingsplan is ca. 4 jaar oud en mij zijn geen grootschalige werkzaamheden tav het aanleggen van een gescheiden riool opgevallen. Klopt dit uitgangspunt wel? Waar blijkt dit uit?

Door de klimaat verandering wordt het weer extremer. Dit betekent dat er met hogere neerslag intensiteiten moet worden gerekend, dan de normen waar het gebouw en waarschijnlijk het riool van de gemeente op uit is gelegd. Het is niet wenselijk dat al het water op het moment van een hevige bui wordt afgevoerd naar het riool. Op welke wijze gaat de gemeente eisen stellen aan het afkoppelen van het hemelwater. Ik kan me voorstellen dat hier bijvoorbeeld gekozen kan worden voor infiltratiekratten onder de parkeerplaats.

Er wordt gesproken over uitbreiding van de kelder, wat zijn de gevolgen voor het grondwater, naast het tijdelijk onttrekken tijdens de bouw.

10. Windhinder

Los van de eerder genoemde vraag of er rekening is gehouden met de juiste dimensies nog de volgende opmerkingen.

Naast het gebouw wordt er op een constructie zonnepanelen aangebracht. Een dergelijke constructie geeft vaak geluidsoverlast bij harde wind, daarnaast zal het invloed hebben op de windhinder. Het lijkt dat dit niet is meegenomen. Wat zijn de invloeden van de wind en de constructie?

Een belangrijk onderdeel bij het voorkomen van windhinder is het aanbrengen van groen in de vorm van bomen. Dit zijn bomen van soms wel 30 meter.

- Is het mogelijk dergelijke bomen te plaatsen of zit er geen kelder onder het plein voor het gebouw?
- Daarnaast staan deze bomen dicht op de gevel, is het houdbaar dergelijke bomen voor de ramen van de mensen te zetten of gaan deze 'sneuvelen' bij veel klachten.
- Het zal ook niet zo zijn dat gelijk vanaf dag 1 het groen de gewenste hoogte heeft behaald.

- Op welke wijze beïnvloed het geplande groen de mogelijkheid tot parkeren op het terrein.
- Er is groen getekend strak tegen de gevel aan van 'de burens' is dit mogelijk of gaat dit ook het zicht beperken en dus de houdbaarheid van het groen.

Het is aannemelijk dat de plannen met beperken windhinder door groen niet gaan werken vanwege bovengenoemde redenen. Daarbij komt dat de huidige windhinder voor voorbijgangers al enorm is, dit tast de leefbaarheid van het gebied enorm aan.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Churchill Tower. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.