



Datum besluit B&W 5 februari 2019
Forumverg. d.d. 26 maart 2019
Agendapunt nr. 8
Portefeuillehouder(s) M. Borsboom-Turabaz - Duurzame Stadsontwikkeling, Groen,
Cultuur en Dieren
A.F.M. van de Laar - Economie, Grondzaken, Onderwijs, Wonen
en Stadsbeheer
Redacteur M.C. de Hoog
Doorkiesnummer (070) 326 11 21
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkelingen
Coursanummer 19.000860

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Winston Churchill Tower"
2. Voorstel
 - 1) de ingediende zienswijze nr. 1 d.d. 17 december 2018 en zienswijze nr. 4 d.d. 18 december 2018 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 - 2) de ingediende zienswijzen nr. 2 en 3 d.d. 18 december 2018 en zienswijze nr. 5 d.d. 19 december 2018 ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - 3) het bestemmingsplan "Winston Churchill Tower" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpWinstChurchiln366-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Winston Churchill Tower, vast te stellen;
 - 4) bij het bestemmingsplan "Winston Churchill Tower" geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Inleiding

Aanleiding

Churchill Tower 1 B.V., Churchill Tower 2 B.V. en Churchill Tower 3 B.V. zijn voornemens om de Winston Churchill Tower te transformeren. De Winston Churchill Tower was voor het laatst in gebruik door Shell pensioenfondsen en het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers. Sinds eind 2017 zijn deze partijen niet meer gehuisvest in dit gebouw. De wens bestaat om de functie te wijzigen van kantoorgebouw naar een woonfunctie. De bedoeling is dat de Winston Churchill Tower straks ruimte biedt aan 316 woningen met gebruikoppervlaktes variërend van circa 66 m² tot circa 125 m². Qua programma zijn respectievelijk 220 huur- en 96 koopwoningen beoogd. Van de huurwoningen kunnen er 156 als middelduur worden aangemerkt. De overige huur- en koopwoningen kunnen als duur worden aangemerkt.

Om dit programma te kunnen realiseren wordt de bovenste verdieping gesloopt en vervangen door drie nieuwe bouwlagen (per saldo twee extra bouwlagen). De gevels worden aangepast zodat deze beter passen bij de functie wonen en daarmee het wooncomfort verhogen. Er worden inspringende gevels gerealiseerd door middel van erkervorming. Het terrein wordt volledig heringericht. Het aspect duurzaamheid wordt zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd. De ontwikkelaar wil met het bestaande gebouw een minimale EPC van 0,4 halen. Tijdens de verdere technische uitwerking van het gebouw wordt gekeken naar verdere optimalisaties zodat er een nog betere EPC norm kan worden behaald. Zowel op het gebouw als op de parkeergarage worden zonnepanelen geplaatst. Aangezien deze functiewijziging niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Procedure

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Winston Churchill Tower” van vrijdag 22 juni 2018 tot en met vrijdag 2 augustus 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is op maandag 2 juli een inloopbijeenkomst georganiseerd. Gedurende de terinzagelegging zijn 16 inspraakreacties ingediend. Tevens zijn er twee overlegreacties ingediend in het kader van het wettelijk vooroverleg. In de “Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Winston Churchill Tower” zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Alle inspraakreacties hadden betrekking op het aspect zonnepanelen. Daarnaast hadden een aantal inspraakreacties ook betrekking op o.a. de verkeerssituatie en massaliteit. De inspraakreacties hebben deels geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de Veiligheidsregio Haaglanden een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan, omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven.

De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert maatregelen die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident. Aangezien het bestemmingsplan voor de diverse aangedragen maatregelen echter niet het geschikte instrument is om ze te waarborgen, zijn de maatregelen alleen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De Nota van Inspraak en Overleg is als bijlage 10 opgenomen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Winston Churchill Tower” heeft met ingang van vrijdag 9 november 2018 tot en met donderdag 20 december 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Winston Churchill Tower”. De zienswijzen hebben o.a. betrekking op milieuaspecten, bezonning, parkeren en windhinder. De zienswijzen geven aanleiding om het akoestische onderzoek, dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, aan te passen. Ambtshalve worden er een aantal ondergeschikte wijzigingen en aanvullingen in de toelichting en regels doorgevoerd. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Winston Churchill Tower.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan “Winston Churchill Tower” zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de functiewijziging van kantoor naar wonen.

5. Argumenten

- Gezien de situatie van de kantorenmarkt is het onwaarschijnlijk dat het bestaande kantoorpand nog in gebruik zal worden genomen. Door de transformatie naar woningen zal de levendigheid worden vergroot. De sociale controle in de buurt zal verder toenemen doordat het gebouw weer in gebruik is;
- Gezien het tekort aan woningen is het wenselijk om deze locatie te transformeren naar woningen. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar verscheidenheid aan woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Mede daarom wordt er ingezet op middeldure huur- en koopsector;
- Dit transformatieproject is in overeenstemming met de Gebiedsvisie In de Bogaard.



Het project draagt bij aan de versterking van het Bogaardgebied omdat er verbindingen worden gelegd met het Bogaardplein door meer groen toe te voegen aan het voorplein van de Winston Churchill Tower. Ook zal het leefklimaat verbeteren door de toevoeging van meer groen. De realisatie van ruim 300 appartementen heeft ook een positief effect op de bestedingen in het winkelcentrum. Het pand maakt deel uit van het bestaande stedelijke weefsel aan de westkant van de Beatrixlaan, maar door de architectuur en (gefaseerde) inpassing in een groenere omgeving wordt ook bijgedragen aan een nieuw en verbeterd imago van het totale centrumgebied, waartoe het door zijn uitstraling en hoogte duidelijk behoort. Het pand is naar het zuiden en westen toe, en zeker naar Midden Delfland en omgeving, een nieuw baken voor het centrumgebied. Het maakt onderdeel uit van de te vernieuwen 'kroon' op het gebied die wordt gevormd door de Generaal, Hoogvoorde, de Winston Churchill Tower en het nieuwe HBG-complex.

6 Kanttekeningen

Het bestemmingsplan kent de volgende aandachtspunten:

- In diverse stadia van het langlopende proces zijn verschillende benaderingen gebruikt voor het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit. In alle benaderingen is geconcludeerd dat het parkeren volledig op eigen terrein kan worden opgevangen. Ten tijde van het voorontwerp hebben wij besloten af te wijken van de normen uit de Nota Parkeernormen. Inmiddels hanteert het CROW, het adviesorgaan voor parkeernormen, sinds november 2018 aangepaste normen (parkeerkencijfers) voor woningtypen. Besloten is om vooruitlopend op de herziening van de Nota Parkeernormen deze CROW-kencijfers toe te passen bij afwijkingen van de Nota Parkeernormen voor ontwikkelingen. Parkeerkencijfers van de CROW zijn een hulpmiddel voor parkeervraagstukken. De parkeerkencijfers worden samengesteld uit CBS gegevens, literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten, maar zijn gebaseerd op een gemiddelde situatie. De nieuwe CROW-kencijfers gaan uit van een bandbreedte. Vanwege het relatieve hoge autobezit in Rijswijk is de norm gebaseerd op 70% van de bandbreedte. Dit resulteert in de volgende parkeernormen voor deze ontwikkeling:

Functie/ woningtype	Norm voor centrumgebied (Nota parkeernormen)	Aangepaste norm (CROW 2018, 70% bandbreedte)
Etage koop – duur	1,2	1,2
Etage huur – duur	1,2	1,1
Etage huur – midden/goedkoop	1,1	0,8
Bezoekers	0,3	0,3

Formeel hebben wij op basis van bovenstaande tabel afgeweken van de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen.

Aangezien niet iedereen op hetzelfde moment aanwezig is, worden de aanwezigheidscijfers van het CROW gehanteerd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen, uitgaand van maximaal flexibele inzetbaarheid van de parkeervoorzieningen, is voor deze ontwikkeling 356 plaatsen. De ontwikkeling beschikt nu over 420 parkeerplaatsen op eigen terrein. De conclusie is dat binnen het plangebied ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 4 van de ambtshalve wijzigingen opgenomen in hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen;

- Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de gehele noord- en zuidgevel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de Prinses Beatrixlaan. Tevens wordt op de zuid, oost- en westgevel de voorkeursgrenswaarde



overschreden door het verkeer op de Sir Winston Churchilllaan. Uit onderzoek blijkt dat bron- of overdrachtsmaatregelen voor wegverkeer voor deze ontwikkeling op dit moment niet wenselijk zijn, omdat deze niet doeltreffend zijn en op financiële en stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Daarom is een hogere grenswaarde procedure gevolgd;

- Het groepsrisico neemt ten opzichte van de bestaande situatie af. Dit komt omdat de bevolkingsdichtheid overdag lager is in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige bestemde situatie met kantoorfunctie. Tevens blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, zijn door de Veiligheidsregio Haaglanden maatregelen geadviseerd. In kader van de omgevingsvergunning zullen deze maatregelen zoveel mogelijk worden geborgd. Overigens bestaat de wens om, o.a. gezien de ontwikkelingen in de Bogaard en omgeving, de route gevaarlijke stoffen aan te passen of het verkooppunt van LPG te laten vervallen. In het bestemmingsplan zijn overigens op de begane grond maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Vanwege de nabijheid van de route gevaarlijke stoffen worden in het bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen waarbij sprake kan zijn van kwetsbare groepen (bijvoorbeeld dagopvang van minderjarigen) uitgesloten;
- Voor dit project is een aanmeldingsnotitie m.e.r. opgesteld. Daarin is voor dit project uitgebreid aandacht besteed aan de cumulatie van effecten van transformatie van de Winston Churchill Tower, De Generaal en de HBG-locatie. Geconcludeerd is dat geen cumulatie met de effecten van de genoemde projecten wordt verwacht om de volgende redenen:
 - Omdat het qua aard vergelijkbare projecten betreft, wordt in algemene zin verwacht dat ook de effecten van de andere twee projecten relatief beperkt zijn. In alle gevallen blijft sprake van een bestaand stedelijk gebied, dat enkel wordt getransformeerd naar een andere stedelijke functie;
 - Gezien de onderlinge afstanden en de beoogde functies (hoofdzakelijk wonen) worden voor de aspecten gebieds- en soortenbescherming, bodem, water, geur, cultuurhistorie en archeologie, geluid, windklimaat, bezonning en reflectie geen significantie cumulatieve effecten verwacht;
 - Qua verkeer en parkeren en luchtkwaliteit geldt dat in alle gevallen sprake is van locaties die reeds een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking hadden. Voor de Winston Churchill Tower is er zelfs sprake van een afname van verkeersbewegingen. Een significant nadelig gevolg valt voor deze aspecten daarom niet te verwachten. Specifiek voor luchtkwaliteit wordt nog opgemerkt dat de NIBM (niet in betekenende mate)-grenswaarde van 1.500 woningen door de drie projecten gezamenlijk niet wordt overschreden;
 - Ten aanzien van externe veiligheid blijkt uit de bestemmingsplannen voor de drie projecten dat qua externe veiligheid ook rekening is gehouden met de andere projecten. Op basis hiervan wordt geen significant nadelig gevolg voor dit aspect verwacht.

Op basis van de effectbeoordeling zoals opgenomen in de aanmeldingsnotitie valt niet te verwachten dat de ontwikkeling van de Churchill Tower in cumulatie met andere concrete projecten leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied blijft samenhang in milieueffecten steeds in ogenschouw genomen worden.

7. Financiën

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor



gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatie kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Om de ambtelijke proceskosten te verhalen en om eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen, is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

8. Vervolg

Volgens artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan binnen zes weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Dit is de beroepstermijn. Degene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht kan gedurende genoemde termijn van terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit recht komt eveneens toe aan belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met de wijzigingen die bij de vaststelling in het plan zijn aangebracht.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het plan geheel of gedeeltelijk in werking treedt.

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal gepubliceerd te worden in Rijswijk Regelrecht en de Staatscourant. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

10. Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan "Winston Churchill Tower" d.d. 5 oktober 2018

Nota van Zienswijze bestemmingsplan "Winston Churchill Tower"

Lijst geanonimiseerde zienswijzen

Publicatie vastgesteld bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 5 maart 2019
Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders
d.d. 5 februari 2019, nr.

BESLUIT:

- 1) de ingediende zienswijze nr. 1 d.d. 17 december 2018 en zienswijze nr. 4 d.d. 18 december 2018 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 2) de ingediende zienswijzen nr. 2 en 3 d.d. 18 december 2018 en zienswijze nr. 5 d.d. 19 december 2018 ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 3) het bestemmingsplan "Winston Churchill Tower" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpWinstChurchIn366-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Winston Churchill Tower, vast te stellen;
- 4) bij het bestemmingsplan "Winston Churchill Tower" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 5 maart 2019

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen