

Transformatie Churchill Tower in Rijswijk
Aanmeldingsnotitie

Opdrachtgever

Re.Shape Properties BV - Naarden

Contactpersoon

de heer drs. J.H.G.M. Paardekooper MRE MRICS

Kenmerk

R026968aa.18B8GAO.jwi

Versie

04_001

Datum

29 augustus 2018

Auteurs

J.C (Jos) Wiegman MSc

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

drs.ing. C.B.E. (Constans) van Munster

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Initiatief	3
1.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Kenmerken project.....	6
2.1	Locatie en omvang van het project	6
2.2	Cumulatie met andere projecten.....	8
3	Soort en kenmerken van het potentiële effect	10
3.1	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	10
3.2	Productie van afvalstoffen.....	10
3.3	Verontreiniging en hinder.....	11
3.3.1	Parkeren en verkeer.....	11
3.3.2	Luchtkwaliteit.....	12
3.3.3	Bodem	12
3.3.4	Water.....	13
3.3.5	Geluid	14
3.3.6	Externe veiligheid	15
3.3.7	Windklimaat.....	15
3.3.8	Bezonnig	16
3.3.9	Reflectie	16
3.4	Grensoverschrijdend karakter van het effect	17
3.5	Effecten tijdens de bouw	17
3.6	Cumulatie met effecten van andere projecten	17
3.7	Conclusie	18

Bijlagen

Bijlage I	Bodemonderzoek
Bijlage II	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage III	Onderzoek windhinder
Bijlage IV	Bezonningsstudie
Bijlage V	Onderzoek reflectie

1 Inleiding

1.1 Initiatief

Reshape Properties heeft het voornemen om de locatie aan de Sir Winston Churchillaan 366 in Rijswijk te transformeren. Op deze locatie bevindt zich momenteel een kantoorgebouw, de Winston Churchill Tower, en daarbij behorende parkeergelegenheden (een terrein op maaiveld en een garage met één bouwlaag). De wens bestaat om de functie van dit gebouw te veranderen naar een woonfunctie en om daarbij twee extra bouwlagen te realiseren. Het getransformeerde gebouw moet ruimte gaan bieden aan 316 woningen c.q. appartementen.

De beoogde transformatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Steenvoorde' dat is vastgesteld op 25 september 2012. De locatie heeft de bestemming 'Kantoor'. Een woonfunctie is niet toegestaan binnen deze bestemming. Om de transformatie van het kantoorgebouw naar woongebouw mogelijk te maken moet (onder andere) een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn diverse besluiten nodig, onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan. Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is dan van belang. Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing is (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., zodanig belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, dat een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Tabel 1.1

Categorie 11.2, bijlage 2, onderdeel D Besluit m.e.r.

Categorie	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Het bevoegd gezag moet bij activiteiten die de drempelwaarden genoemd in de derde kolom niet overschrijden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zodanig dat er toch een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Het bevoegd gezag moet daar een gemotiveerd oordeel over geven. Dit wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. De

initiatiefnemer moet daarvoor voldoende informatie over de activiteiten c.q. het project geven. De benodigde informatie is in onderhavige aanmeldingsnotitie opgenomen.

Bij de beoordeling of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu moet het bevoegd gezag rekening houden met de criteria opgenomen in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU. In deze aanmeldingsnotitie is in hoofdlijnen de structuur aangehouden van deze richtlijn:

1. Kenmerken van het project.
 - a. de omvang van het project.
 - b. de cumulatie met andere projecten.
 - c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
 - d. de productie van afvalstoffen.
 - e. verontreiniging en hinder.
 - f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.
 - g. risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Locatie van het project.
 - a. het bestaande grondgebruik.
 - b. relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
 - c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.
 - a. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
 - b. De aard van het effect.
 - c. het grensoverschrijdend karakter van het effect.
 - d. de intensiteit en de complexiteit van het effect.
 - e. de waarschijnlijkheid van het effect.
 - f. de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
 - g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.
 - h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

Procedure

In de Wet milieubeheer is bepaald dat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure.

De procedure voor de m.e.r.-beoordeling is als volgt:

- indienen aanmeldingsnotitie bij het bevoegd gezag;
- binnen 6 weken na ontvangst: beslissing bevoegd gezag over noodzaak doorlopen m.e.r.-procedure;
- het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt.

Er staat bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling geen direct beroep en bezwaar open. Dat vindt plaats in het kader van de procedure van het 'moederbesluit'. In dit geval is dat de bestemmingsplanprocedure.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de kenmerken van de het project, zoals de locatie, omvang en cumulatie met andere projecten. In hoofdstuk 3 worden de kenmerken van de potentiële effecten van het project, zoals de omvang en het ruimtelijk bereik van deze effecten beschreven. Tevens bevat dit hoofdstuk een beknopte conclusie.

In deze aanmeldingsnotitie wordt meermaals gerefereerd aan de *bouwfase* en de *gebruiksfase* van het project. De bouwfase houdt de werkzaamheden met betrekking tot de transformatie in. De gebruiksfase houdt het gebruik van de beoogde bebouwing ten behoeve van de woonfunctie in.

2 Kenmerken project

2.1 Locatie en omvang van het project

Het plangebied is gelegen aan de Sir Winston Churchillaan 366 in Rijswijk en grenst aan de Prinses Beatrixlaan, zie de figuren 2.1 en 2.2 voor de locatie en omvang van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.050 m². De voetprint c.q. oppervlakte van de begane grond van de te transformeren Winston Churchill Tower is 1.167 m².



Figuur 2.1

Topografisch kaart met globale ligging locatie (rood gemarkeerd) in Rijswijk.

In de Winston Churchill Tower worden 316 woningen gerealiseerd. De woningen verschillen van formaat. De gebruiksoppervlaktes van de woningen variëren tussen de 66 m² tot 136 m². De 316 woningen worden verdeeld over 25 bouwlagen (24 verdiepingen). Om dit programma te kunnen realiseren wordt de bovenste verdieping gesloopt en vervangen door drie nieuwe bouwlagen (per saldo twee extra bouwlagen). De totale hoogte van de Winston Churchill Tower neemt daarmee toe van circa 75 naar 82 meter.

Bedoeling is om in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid op te nemen om op de begane grond andere functies te realiseren, te weten kantoren, dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen. Wanneer deze mogelijkheid (volledig) benut wordt, worden er 10 woningen minder gerealiseerd.

De bestaande, halfverdiepte kelder van het pand wordt ingericht voor bergingen (54 stuks) en een gemeenschappelijke fietsenstalling. Er is plaats voor minimaal 524 fietsen. Voor een impressie van het woongebouw wordt verwezen naar figuur 2.3.



Figuur 2.2

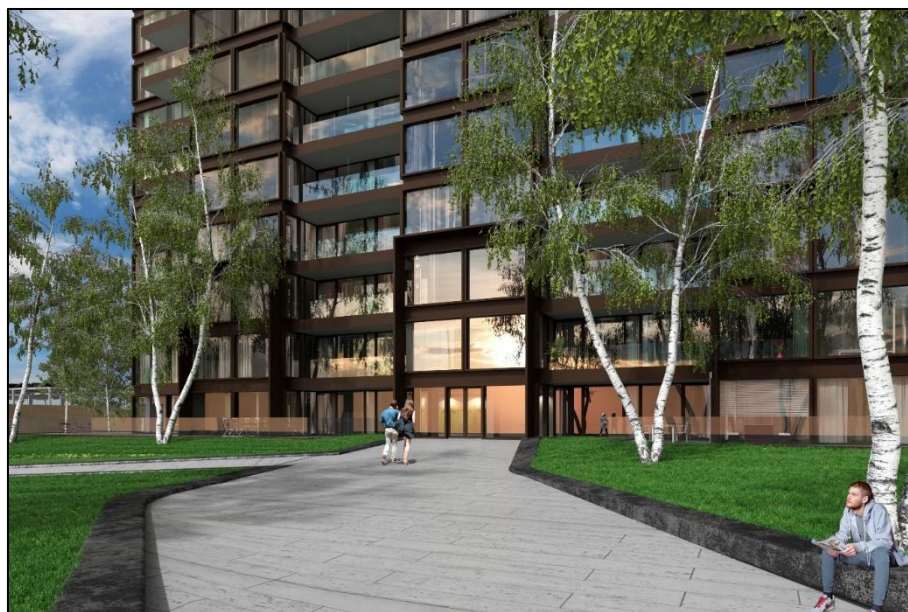
Luchtfoto met locatie en omvang plangebied (rood omkaderd).



Figuur 2.3

Impressie van het beoogde woongebouw.

Een ander onderdeel van de transformatie is de toevoeging van veel groen in het plangebied. Rondom de toren wordt voorzien in gras en bomen, waarbij een overwegend groen talud wordt aangelegd om het hoogteverschil van circa 2 meter tussen het straatniveau en het gebouw te overbruggen. Hierdoor ontstaat met name voor de lager gelegen bouwlagen meer privacy met betrekking tot langslpend of -rijdend verkeer. Ook op het parkeerterrein wordt geïnvesteerd in groenfaciliteiten. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van het gebouw zelf, maar ook de aantrekkelijkheid van het plangebied versterkt. Zie figuur 2.4 voor een impressie hiervan.



Figuur 2.4

Impressie van de entree aan de zijde van de Winston Churchillaan (met aan de voorzijde de groene inrichting).

Tot slot is voor de daken van de Winston Churchill Tower en de parkeergarage plaatsing van zonnepanelen voorzien. Op de parkeergarage wordt daarvoor een draagconstructie geplaatst, zodat het parkeren van auto's op het dak mogelijk blijft.

2.2 Cumulatie met andere projecten

Voor de beoordeling van cumulatie met andere projecten zijn in de omgeving de volgende relevante projecten bekend:

- Transformatie Steenvoordelaan 370 (De Generaal), dit betreft een voormalig kantoor dat wordt getransformeerd naar een woongebouw met 200 woningen. De besluitvorming voor dit project is afgerond. De bouwwerkzaamheden zijn in het najaar van 2017 gestart en worden naar verwachting medio 2019 afgerond.
- Herontwikkeling HBG-locatie, dit betreft een plangebied waar 550 woningen beoogd zijn in plaats van de huidige panden voor kantoren, bedrijven en maatschappelijke functies. Voor dit project heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De planning van de bouwwerkzaamheden is nog niet bekend en is afhankelijk van het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.

Qua aard zijn deze projecten vergelijkbaar met onderhavig project, omdat (met name) bestaande kantoor/-bedrijfsfuncties worden vervangen door woningen c.q. appartementen.

Gelet op het voorgaande wordt geen cumulatie met de betreffende projecten verwacht. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3 Soort en kenmerken van het potentiële effect

3.1 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Bouwfase

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van het transformeren van leegstaande kantoren naar woonruimte vindt plaats op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage dient te worden uitgevoerd.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij transformatie is beperkt; dat is het grote winstpunt van een transformatie. Met de voorgenomen activiteit wordt geen extra ruimte gebruikt; reeds ingenomen ruimte wordt opnieuw benut. Er wordt voorkomen dat leegstaande gebouwen gesloopt worden. Verspilling wordt voorkomen; de hulpbronnen die eerder werden gebruikt voor de realisatie van de kantoorfunctie worden immers hergebruikt. Nieuwbouw is niet meer noodzakelijk waardoor het aanboren van grote hoeveelheden nieuwe hulpbronnen wordt voorkomen. Het waterverbruik is in de transformatiefase verwaarloosbaar.

Het vloeroppervlak van de bebouwing blijft hetzelfde, maar de bouwhoogte neemt toe door het toevoegen van twee bouwlagen en het bouwvolume neemt toe door het toevoegen van balkons en erkers. Bij de werkzaamheden worden natuurlijke hulpbronnen als energie en water en (grond)stoffen als beton, cement, glas, ijzer en hout gebruikt. Vergeleken met nieuwbouw is dit gebruik echter zeer kleinschalig.

Gebruiksfase

Op het dak van de parkeergarage worden zonnepanelen geplaatst. Deels wordt dus gebruik gemaakt van duurzame energie. Verder vindt gebruik van natuurlijke hulpbronnen plaats op een conventionele manier. Het voorgaande geeft geen aanleiding om aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen.

Door de aard en omvang van de ingreep van het project is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

3.2 Productie van afvalstoffen

Bouwfase

In de bouwfase van de ontwikkeling komen afvalstoffen vrij. Het gaat hier om materialen die bij de transformatie vrijkomen. Denk aan bouw- en sloopafval, glas, metalen als ijzer en koper en aluminium, kabels en mengpuin. Algemene doelstelling bij de verwerking van dit afval is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen, een en ander zoals vastgelegd in het Landelijk Afvalbeheerplan.

Gebruiksfase

De afvalproductie van de bestaande maatschappelijke functies is qua type afvalstromen vergelijkbaar met de afvalproductie van de beoogde woonfunctie(s), te weten huishoudelijk afval

(plastic, papier, glas, groen- en restafval). Daarom kan gesteld worden dat de toekomstige afvalproductie min of meer gelijke, nadelige gevolgen heeft op het milieu als de huidige afvalproductie. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen.

De productie van afvalstoffen heeft geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage dient te worden uitgevoerd.

3.3 Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot verontreinigingen. In het vervolg van deze paragraaf zijn de effecten op het woon- en leefklimaat en milieu omschreven en wordt ingegaan op de vraag of hinder aan de orde is. Voor zover relevant worden deze effecten tevens getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Waar nodig wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de bouwfase (transformatiefase) en de gebruiksfase (bewoning van het woongebouw).

3.3.1 Parkeren en verkeer

Autoparkeren

Voor de transformatie van de Winston Churchill Tower worden twee mogelijke programma's onderscheiden:

1. 156 middeldure huurwoningen en 160 dure huur- en koopwoningen; hiervoor is de gemeentelijke parkeernorm 459 parkeerplaatsen.
2. 146 middeldure huurwoningen, 160 dure huur- en koopwoningen en 1.167 m2 kantoren, dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen; hiervoor is de gemeentelijke parkeernorm 457 parkeerplaatsen.

De huidige parkeercapaciteit bij de Winston Churchill Tower bedraagt circa 420 parkeerplaatsen, waarvan 122 op maaiveld en 298 in de parkeergarage. Als de parkeerplaatsen op maaiveld worden gereserveerd voor de bewoners en bezoekers van de 96 koopwoningen en de parkeerplaatsen in de parkeergarage voor de bewoners en bezoekers van de 220 huurwoningen betreft het tekort maximaal 22 parkeerplaatsen op maaiveld en 17 in de parkeergarage (allen voor bezoekers).

De hiervoor bepaalde parkeernorm kan, uitgaande van programma met de hoogste parkeerdruk (alleen woningen), allereerst gecorrigeerd worden op basis van de CROW-aanwezigheidspercentages. Tevens kan op basis van de actuele CROW-parkeernormen en gemeentelijke cijfers voor het autobezit bij verschillende woontypen voor huurwoningen een lagere parkeernorm worden gehanteerd. In dat geval kan in de parkeergarage op alle (piek)momenten worden voorzien in de parkeervraag voor bewoners van de huurwoningen en alle bezoekers. Het overschot betreft minimaal 17 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Voor de bewoners van de Winston Churchill Tower wordt in de kelder onder het gebouw voorzien in 54 separate bergingen en collectieve stallingsmogelijkheden voor 524 fietsen. Nabij de hoofdingang wordt voorzien in 40 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Verkeer

Om de toename van verkeersbewegingen te berekenen wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. In de huidige situatie wordt voor het kantoorgebouw uitgegaan van minimaal 1.374 en maximaal 2.020 verkeersbewegingen per etmaal. In de toekomstige situatie wordt een verkeersgeneratie van minimaal 1.036 en maximaal 1.289 verkeersbewegingen per etmaal verwacht. De verkeersgeneratie van de toekomstige functie (wonen) is daarmee lager dan de verkeersgeneratie van de huidige functie (kantoor).

Daar komt nog bij dat de verkeersbewegingen door de achterliggende woonwijk afnemen door het sluiten van de in- en uitgang van de parkeergarage aan de C.T. Storklaan. Verkeer vanuit de parkeergarage kan hierdoor het plangebied in principe alleen nog via de Pa van der Steurlaan en de Sir Winston Churchillaan verlaten en niet meer door de achterliggende woonwijk.

Voor wat betreft het aspect parkeren en verkeer zijn er geen significant nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Wel is verkeershinder gedurende de werkzaamheden in de bouwfase een aandachtspunt. De voorgenomen ontwikkeling heeft een positief effect op de verkeerssituatie bij het plangebied door een afname van het aantal verkeersbewegingen en een verbetering van de verkeersafwikkeling vanuit het plangebied.

3.3.2 Luchtkwaliteit

Om invulling te geven aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, is de ontwikkeling getoetst aan de criteria uit de Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM) aan de luchtkwaliteit. Hiervoor is bijlage 3A van de Regeling NIBM leidend. Voorschrift 3A.2 geeft aan dat er een 3% criterium gehanteerd wordt. Dit laat zich vertalen naar ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Aangezien het netto aantal te realiseren woningen ruim onder beide NIBM-grenswaarden ligt, draagt het plan in ieder geval in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

Ter nadere onderbouwing zijn wel de heersende generieke achtergrondconcentraties van PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ inzichtelijk gemaakt. Ter hoogte van het plangebied was in 2016 (conform de GCN-kaarten – gegevens 2016 – van het RIVM) sprake van een generieke achtergrondconcentratie van 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀, 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5} en 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂. Hiervoor zijn respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM₁₀), 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{2,5}) en 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO₂). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied voldaan.

Gezien het huidige gebruik van het plangebied, de aard en de relatief beperkte omvang van het project zijn er voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen significant nadelige gevolgen voor het milieu.

3.3.3 Bodem

Bouwfase

Bij de transformatie worden geen bodemvervuilende materialen gebruikt. Als er verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen of als zich andere omstandigheden voordoen inzake de bodemgesteldheid, dan worden de noodzakelijke acties ondernomen. Bij de bouwwerkzaamheden

worden bodembeschermende maatregelen genomen bij (eventueel) gebruik van stoffen als oliën of lijmen en katten bij ondersteunende processen.

Gebruiksfase

Door het project blijft het plangebied in gebruik voor een stedelijke functie, waarbij de huidige kantoorfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie. Deze functie heeft, net als de kantoorfunctie, in beginsel geen nadelige gevolgen op de bodemkwaliteit. Op en in de directe omgeving van het plangebied zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aangetroffen verontreinigingen, herinrichting en/of bouwplannen. Hierbij is vooralsnog niet gebleken dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op de locatie is actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd, conform NEN 5740 ('Verkennd bodemonderzoek Churchill Tower a/d Sir Winston Churchillaan 366 te Rijswijk', opgesteld door Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel, met kenmerk 14002461-ADV-01 van 15 april 2018). Voor dit onderzoek wordt naar bijlage II verwezen.

De algemene conclusie van dit onderzoek is dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de planvorming. Daarnaast is tijdens onderzoek bij één boring een puinlaag aangetroffen. Deze puinlaag bleek handmatig niet doorbaarbaar. Hoewel hier bij een (indicatieve) beschouwing geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen, gaat het formeel, omdat de herkomst van het puin onbekend is, om een 'asbestverdachte' bodemlaag. Om die reden wordt de bodem ter plaatse voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden op asbest onderzocht, conform NEN 5707. Indien asbest wordt aangetroffen, wordt deze volgens de vereiste procedure verwijderd. Gezien het voorgaande zijn de effecten voor het aspect bodem niet zodanig dat het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

3.3.4 Water

De ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem, om de volgende redenen:

- het verhard oppervlak neemt niet toe. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- water wordt niet buiten het plangebied geborgen;
- er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) bestaat;
- het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie of rioolpersleiding.

Het gebouw blijft aangesloten op het bestaande riool. Gezien de toename van het bebouwingsvolume alsmede het gebruik ten behoeve van de woonfunctie valt een toename van het waterverbruik te verwachten. Deze toename is echter niet zodanig dat significant nadelige gevolgen voor het milieu aan de orde zijn. De kwaliteit van het afvalwater is daarbij naar verwachting gelijkwaardig.

Het project leidt niet tot een verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater in het plangebied en de omgeving.

3.3.5 Geluid

Geluidbelasting als gevolg van de woontoren

Het project betreft de transformatie van een kantoorgebouw naar een woongebouw met 316 woningen c.q. appartementen. Geluid als gevolg van deze woonfunctie geeft geen relevante geluidbelasting op de omliggende bebouwing/functies. Ten opzichte van het gebruik als kantoor valt te verwachten dat de geluidsbelasting voor de omgeving niet toeneemt. Tevens valt geen extra geluidsbelasting als gevolg van toegenomen verkeersbewegingen te verwachten (zie verder paragraaf 4.1.1).

Geluidbelasting industrielawaai op woontoren

Het project betreft de realisatie van geluidgevoelige objecten c.q. woningen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die qua geluid invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse:

1. Het naastgelegen kantoor aan de J.C. van Markenlaan 5, specifiek voor wat betreft de koelinstallatie op het dak. Opgemerkt wordt dat er bestaande woningen op een veel kortere afstand tegenover het kantoorgebouw liggen (namelijk de woningen aan de J.C. van Markenlaan op circa 20 meter). Hoewel die woningen niet zo hoog zijn en de dakrand voor afscherming van het geluidniveau zorgt, zal het beoordelingsniveau nagenoeg gelijk zijn als nu indicatief is bepaald bij de Winston Churchill Tower. De kortere afstand in combinatie met de geluidafscherming van de dakrand compenseert elkaar.
2. De autowasstraat aan de overzijde van de Prinses Beatrixlaan (nummer 975 en 977). Zowel aan de Prinses Beatrixlaan als de aan de Winston Churchilllaan liggen er bestaande woningen die op een gelijke of kleinere afstand van de autowasstraat zijn gelegen dan de nieuwe woningen in de Winston Churchill Tower. Zeker als het gaat om de geluidemissie vanuit de wasstraat waarbij de inrijzijde (gebruik hoge drukspuit) en de uitrijzijde (gebruik droogventilatoren) maatgevend zijn voor de beoordeling. Het gebruik van de stofzuigslangen aan de zijkant van de wasstraat die zijn aangesloten op een centrale afzuiging die binnen staat opgesteld is minder relevant. Als gevolg van het binnen staan van de afzuiging is de geluidemissie van de stofzuigslangen beperkt. Zowel de inrij- als uitrij-opening liggen ten opzichte van de Winston Churchill Tower enigszins afgeschermd, als gevolg hiervan zijn de bestaande woningen meer maatgevend voor de beoordeling dan de nieuwe woningen in de Winston Churchill Tower.
3. Het gebruik als evenemententerrein van het Boogaardplein en van een deel van de parkeerplaats tussen de rijbanen van de Prinses Beatrixlaan, respectievelijk ten oosten en noordoosten van de Winston Churchill Tower. Op dit terrein zijn maximaal 12 evenementen per jaar zijn toegestaan en de geluidoverlast bij evenementen mag overdag en tijdens de avonden (tot 24.00 uur) 70 dB(A) bedragen. Op deze wijze is een acceptabele vorm van geluidoverlast door evenementen gewaarborgd. Evenementen zullen overigens met name op het Boogaardplein plaatsvinden. De bestaande woningen aan de Winston Churchilllaan liggen op kortere afstand van dit plein dan de nieuwe woningen in de Winston Churchill Tower.

Geluidbelasting wegverkeerslawaai op woontoren

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van relevante bronnen (de Prinses Beatrixlaan, de Sir Winston Churchilllaan en 30 km/u wegen). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de Prinses Beatrixlaan en de Sir Winston Churchilllaan, de geluidsbelastingen als gevolg van deze wegen bedragen

respectievelijk maximaal 63 en 58 dB. Dit betekent dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Er moeten hogere waarden aangevraagd worden vanwege deze wegen. Tevens zal voor wat betreft het geluidniveau in de woningen worden voldaan aan de huidige eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit, waarbij de geluidwering van de gevels van de woningen wordt afgestemd op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle bronnen. Significant nadelige gevolgen zijn daarom uit te sluiten.

Voor wat betreft het aspect geluid heeft het project geen aanzienlijk nadelige gevolgen voor het milieu. Wel is geluidhinder gedurende de werkzaamheden in de bouwfase een aandachtspunt.

3.3.6 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of relevante buisleidingen. Wel worden over de Prinses Beatrixlaan gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft een vastgestelde transportroute voor gevaarlijke stoffen vanwege de bevoorrading van de twee LPG-tankstations die bereikbaar zijn via deze weg. Vanwege diverse ontwikkelingen, waaronder de Winston Churchill Tower, is in 2016 een onderzoek naar externe veiligheid in relatie tot de Prinses Beatrixlaan. De betreffende rapportage is als bijlage III bijgevoegd.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt uit het onderzoek dat de PR10⁻⁶ contour niet buiten het wegdek valt. Daarnaast volgt uit dit onderzoek dat de hoogte van het groepsrisico bij realisatie van 5 woontorens (waaronder de Winston Churchill Tower) daalt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Om die reden kan op grond van artikel 8.2, lid b van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico (conform artikel 8 lid 1 Bevt) achterwege blijven. Tevens betekent deze conclusie dat ten aanzien van de Prinses Beatrixlaan voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (conform artikel 7 Bevt) geen sprake is van relevante wijzingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (Steenvoorde).

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, zijn in aanvulling op het voorgaande door de Veiligheidsregio Haaglanden de volgende maatregelen geadviseerd:

- a. Afschakelbare ventilatie (effectbeperking);
- b. Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid);
- c. Voorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid);
- d. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid);
- e. Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen (maatregelen t.b.v. de hulpverlening).

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid heeft het project geen significant nadelige gevolgen voor het milieu.

3.3.7 Windklimaat

Om te bepalen of sprake is van windhinder is een onderzoek uitgevoerd, dat is bijgevoegd als bijlage IV. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

“De toename van de hoogte van het gebouw en de gewijzigde inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw heeft een beperkt negatief effect op het windklimaat. Hierbij neemt de zone met windhinderklasse D toe en ontstaat er een extra zone (met beperkte omvang) met windhinderklasse E. Het windklimaat dat rondom het gebouw zichtbaar is komt overeen met een te verwachten windklimaat van een solitair hoog gebouw in een open omgeving met relatief veel laagbouw.”

Gekeken is naar verschillende mogelijkheden om het windhinder zo veel mogelijk te voorkomen. Hierbij is gekeken naar de inrichting van het landschap aan de zuidzijde van het gebouw waarbij gebieden met windhinderklasse E en gebieden met beperkt risico op windgevaar zijn gemedend. Voor de noordzijde is gekeken op welke wijze het entreegebied kan worden verbeterd. Hiervoor zijn een tweetal windschermen opgenomen. Door het toevoegen van de omschreven schermen wordt een windklimaat bereikt dat gelijkwaardig is aan hetgeen wordt ervaren in de bestaande situatie en voldoet aan windhinderklasse A. Over het algemeen kan gesteld worden dat het windklimaat zelfs beperkt beter wordt.”

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat significant nadelige gevolgen voor het windklimaat niet aan de orde zijn en dat de beperkt nadelige gevolgen door maatregelen worden gemitigeerd.

3.3.8 Bezinning

Om te bepalen wat het effect van de ontwikkeling is op de bezonningssituatie in de omgeving, is een bezonningsstudie uitgevoerd, deze is bijgevoegd als bijlage V. Om de bezonningssituatie in de huidige en nieuwe situatie te toetsen aan de lichte TNO-norm zijn de bezonningsuren bepaald op de maatgevende datum 19 februari. Aanvullend zijn voor de meetpunten die niet aan de TNO-norm voldoen de bezonningsuren op 21 maart en 22 juni bepaald. De bezonningsuren zijn op een aantal maatgevende meetpunten per gevel van een woning of rij woningen bepaald. De conclusie van de studie is als volgt:

“Uit de resultaten volgt dat de bezinning naar de omgeving slechts zeer beperkt verminderd:

- *De afname in bezinning is maximaal 15 minuten op drie gevels van woningen in de omgeving.*
- *Er zijn geen gevels die in de huidige situatie wel voldoen aan de TNO-norm en in de nieuwe situatie niet meer.*
- *Van 22 maart tot en met 21 oktober voldoen alle beoordeelde gevels in de huidige en nieuwe situatie aan de TNO-norm voor bezinning.”*

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat significant nadelige gevolgen qua bezinning niet aan de orde zijn, omdat de gevolgen qua omvang (aantal woningen), duur (maximaal 15 minuten) en periode (één maand wordt niet voldaan aan de TNO-norm) beperkt zijn.

3.3.9 Reflectie

Als gevolg van de zonnepanelen die geplaatst worden op het dak van de parkeergarage wordt mogelijk hinder ondervonden van de reflectie van zonlicht op gebouwen in de omgeving. Om die reden is een onderzoek naar reflectie uitgevoerd, dat is bijgevoegd als bijlage VI. In dit onderzoek zijn onder andere de volgende resultaten beschreven:

- *“Woontorens ten zuidoosten van de zonnepanelen - Voor deze toren geldt dat vanaf begin april tot half september reflecties aanwezig zijn op de noordwest- en zuidwestgevel. Voor deze reflecties geldt dat ze maximaal 45 minuten op de bovenste verdiepingen en maximaal 30 minuten op het overige deel van de gevels aanwezig zijn. De middelste toren ontvangt alleen in juni rond 16.30 uur reflecties op de bovenste lagen die maximaal 15 minuten duren.”*
- *“Om zonreflecties zoveel mogelijk te beperken wordt geadviseerd om bij de keuze van de zonnepanelen rekening te houden met de hierboven genoemde mogelijke zonreflecties en te kijken naar zonnepanelen die minder zon reflecteren of zorgen voor een gelijkmatige verstrooiing van het zonlicht door bijvoorbeeld een anti reflectie coating aan te brengen.”*

In aanvulling hierop wordt nog opgemerkt dat in het onderzoek als uitgangspunt is gehanteerd dat de zonnepanelen als 'spiegel' worden uitgevoerd. Dit betekent dat is uitgegaan van een *worst case*-scenario, waarbij geen verstrooiing van zonlicht door de zonnepanelen plaatsvindt. Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat significant nadelige gevolgen voor het milieu vanwege reflectie niet aan de orde zijn, omdat de gevolgen qua omvang (aantal woningen), duur (maximaal 45 minuten per dag) en periode (maximaal 7 maanden per jaar) beperkt zijn. Daar komt nog bij dat is uitgegaan van een *worst case*-scenario, waarbij diverse maatregelen mogelijk zijn om de beperkt nadelige gevolgen te mitigeren.

3.4 Grensoverschrijdend karakter van het effect

De aard van het effect ligt in de sloop en bouwwerkzaamheden van de transformatie, en vervolgens de gebruiksfase van de woningen.

Gezien de ligging van het plangebied en de grootte van de effecten zijn relevante grensoverschrijdende effecten als gevolg van het project niet aan de orde. De intensiteit en complexiteit van de effecten zijn zeer beperkt. Transformatie leidt in alle opzichten tot minder milieueffecten dan nieuwbouw. Bij transformatie zijn ten opzichte van nieuwbouw besparingen mogelijk qua bouwtijd, -kosten en -materiaal, doordat het casco al aanwezig is. Onderdelen van intensiteit en complexiteit, maar bijvoorbeeld ook risico's, die bij nieuwbouw een rol spelen worden voorkomen. Ook uit het oogpunt van duurzaamheid is het project een goede invulling van het plangebied. Transformatie is een effectieve manier om leegstand en de nadelige gevolgen die leegstand heeft op de leefomgeving tegen te gaan. Daarnaast wordt er nieuw woningaanbod gecreëerd.

3.5 Effecten tijdens de bouw

Naar verwachting wordt in het tweede kwartaal van 2019 daadwerkelijk gestart met het project en nemen de sloop- en bouwwerkzaamheden circa 18 maanden in beslag (tot eind 2020). Mogelijke hinder tijdens deze werkzaamheden c.q. de bouwfase is beperkt en bovendien tijdelijk.

Dit effect is echter zodanig dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten, met name omdat deze werkzaamheden aanmerkelijk minder verkeersbewegingen tot gevolg hebben dan het gebruik als kantoor of woongebouw. Daarbij is er binnen het plangebied voldoende ruimte voor voertuigen, materialen en voorzieningen ten behoeve van de bouw. Verder geldt dat qua geluid en andere vormen van hinder tijdens de bouwfase voldaan dient te worden aan de geldende wet- en regelgeving in (met name) het Bouwbesluit. Op basis hiervan kunnen onaanvaardbare hindereffecten worden voorkomen. Tot slot wordt nog opgemerkt dat onomkeerbare effecten niet aan de orde zijn en dat de betreffende werkzaamheden een tijdelijk karakter hebben.

3.6 Cumulatie met effecten van andere projecten

Gezien de in paragraaf 2.2 benoemde projecten wordt hierna ingegaan op de vraag of cumulatie met de effecten van andere projecten in de omgeving aan de orde is.

Voor wat betreft de bouwfase wordt geconstateerd dat mogelijk samenloop met de herontwikkeling van de HBG-locatie aan de orde is. De onderlinge afstand is met circa 300 meter echter relatief groot en beide plangebieden worden via verschillende wegen ontsloten. Wel is het mogelijk dat bouwverkeer voor beide projecten de Prinses Beatrixlaan gebruikt. Dit betreft echter een stedelijke ontsluitingsweg met twee dubbele rijstroken, zodat een relevante verkeerstoename c.q. cumulatie van verkeerseffecten hier niet valt te verwachten. Tevens valt, gezien de onderlinge afstand en de van toepassing zijnde normeringen vanuit de wet- en regelgeving, een cumulatie van geluid tijdens de bouwfase niet te verwachten.

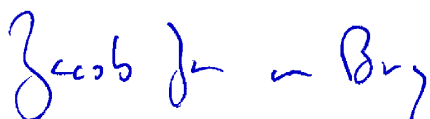
Voor de gebruiksfase wordt geen cumulatie met de effecten van de twee genoemde projecten verwacht, om de volgende redenen:

- 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 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. Een significant nadelig gevolg valt voor de aspecten daarom niet te verwachten. Specifiek voor luchtkwaliteit wordt nog opgemerkt dat de NIBM-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.

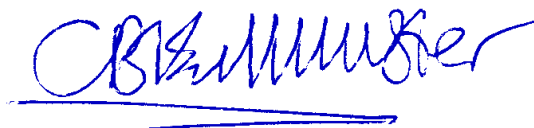
3.7 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan volgens de initiatiefnemer op voorhand worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen significant nadelige effecten optreden. Daar komt nog bij dat de resterende, beperkte effecten voor een belangrijk deel gemitigeerd kunnen worden.

LBP|SIGHT BV



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc



drs.ing. C.B.E. (Constans) van Munster

Bijlage I
Bodemonderzoek

Bijlage II

Onderzoek externe veiligheid

Bijlage III

Onderzoek windhinder

Bijlage IV
Bezonningsstudie

Bijlage V

Onderzoek reflectie