

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Spoorzone, 8^e herz. (Hoek Hart van Brabantlaan – St Ceciliastraat)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone, 8^e herz (Hoek Hart van Brabantlaan – St Ceciliastraat' heeft van maandag van 7 september 2020 tot en met 19 oktober 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder.

Tijdens deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. 1 zienswijze is door 104 medebewoners ondertekend. Alle zienswijzen zijn van bewoners van het appartementencomplex Twee aan de Burg. Brokxlaan 1710- 2080.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen (*cursief*) en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

1. Zienswijze 1 - bewoner Burg. Brokxlaan 1896

Schaduwwerking. Door de bouw van een woongebouw van 70 meter hoog zullen omliggende woningen en het Spoorpark geen zonlicht meer krijgen. De indiener is bang geen zon meer te ontvangen met name in het najaar. Men heeft twijfels over de "Haagse bezonningsnorm" omdat in de Spoorzone van Den Haag geen zonlicht is.

Beantwoording gemeente

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. De indiener woont op de 13^e verdieping van Blok B van het appartementencomplex aan de Burg. Brokxlaan. Uit de studie blijkt dat op 19 februari vanaf 16.00 uur tot 17.00 uur schaduw als gevolg van de geplande woontoren in het plangebied op het appartement van de indiener van de zienswijze valt. Er wordt ruimschoots voldaan aan de Haagse bezonningsnorm. Deze norm houdt in dat gedurende minimaal 2 uur per dag in potentie zon op de gevel valt. Deze norm is landelijk geaccepteerd en recent heeft de Raad van State de norm in een uitspraak m.b.t. het plan voor nieuwbouw ter plaatse van Besterdring 235 geaccepteerd. Doordat de woontoren slank wordt, is de tijd dat er schaduw valt op b.v. het Spoorpark of op een appartement beperkt.

Conclusie: Er wordt ter plaatse van het appartement ruimschoots voldaan aan de Haagse bezonningsnorm. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze is ongegrond.

2. Zienswijze 2 - bewoner Burg. Brokxlaan 1738

Schaduwwerking. "Haagse bezonningsnorm staat gelijk aan GEEN ZON" Studenten aan de te bebouwen zijde hebben dan GEEN zonlicht. Dat is onmenselijk.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording onder zienswijze 1.

De indiener doelt met de verwijzing naar de studenten op de appartementen en studio's in TTS 1. Indiener woont zelf niet in TTS 1 maar op de 2^e verdieping van Blok B van het appartementenblok aan de Burg. Brokxlaan.

Voor de bezonning van in TTS 1 geldt dat voor een aantal kamers/appartementen in TTS1 niet wordt voldaan aan de Haagse norm. Dat was al niet op grond van het geldende bestemmingsplan en het betreft een relatief beperkt aantal appartementen. Ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan is dit plan qua schaduwwerking een verbetering.

Ontnemen van zicht. Nog meer hoogbouw leidt tot het ontnemen van woonplezier. Indiener vreest dat hij alleen tegen gevels aan zal kijken.

Beantwoording gemeente

De Raad van State heeft meermaals uitgesproken dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Een gemeente dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat leidt tot beperking van het uitzicht een belangenafweging te maken. Indiener woont in Blok B van het appartementencomplex aan de Burg. Brokxlaan. De afstand van zijn appartement tot aan het bouwvlak voor de toren van 70 meter is minimaal 80 meter. In stedelijk gebied is dit een ruime afstand. Zoals uit bijgaande impressies blijkt behoudt de indiener uitzicht en kan de indiener langs de nieuw te bouwen woontoren heen kijken. Het belang bij de bouw van de toren voor het streven om betaalbare woningen in het centrum te realiseren en om dit gedeelte stedenbouwkundig aan te laten sluiten op de rest van de Spoorzone weegt zwaarder dan de beperkte aantasting van het uitzicht van de indiener.

Conclusie: Er wordt ter plaatse van het appartement ruimschoots voldaan aan de Haagse bezonningsnorm. De afstand van de hoogbouw tot het appartement van indiener van de zienswijze is meer dan 80 meter. Een dergelijke afstand is in stedelijk gebied verantwoord. Indiener behoudt uitzicht. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze is ongegrond.

3. Zienswijze 3 - bewoner Burg. Brokxlaan 1964

Schaduwwerking. "Haagse bezonningsnorm staat gelijk aan GEEN ZON" Studenten aan de te bebouwen zijde hebben dan GEEN zonlicht. Dat is onmenselijk. Er wordt zon ontnomen aan de tuin.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording onder zienswijze 1 en 2. De indiener doelt op de appartementen en studio's in TTS 1. Indiener woont zelf niet in TTS 1 maar op de 3^e verdieping van Blok A van het appartementenblok aan de Burg. Brokxlaan.

M.b.t. de binnentuin van het appartementencomplex aan de Burg. Brokxlaan is naar aanleiding van de omgevingsdialoog aanvullend onderzoek gedaan. De conclusie is

"De tuin(en) ten noorden van TTS2 ondervinden nauwelijks tot geen extra nadelige schaduwhinder t.a.v. de nieuwbouw gedurende de zomermaanden. Aan het einde van de winter (maart), het begin van de lente (april) en in de herfst (september) vindt er schaduwhinder plaats t.a.v. de nieuwbouw. Deze schaduwhinder concentreert zich vooral rond de middaguren, van 14.00 tot 17.00. Door de geringe breedte van de nieuw te bouwen toren, zal de 'gemiddelde tuin' niet meer dan één tot anderhalf uur schaduwhinder ondervinden per dag gedurende het begin van de lente en de herfst."

De bezonningsafbeeldingen m.b.t. de tuin zijn gevoegd bij het verslag van de omgevingsdialoog dat als bijlage 11 bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Nog meer hoogbouw en het ontnemen van woonplezier. Ontnemen van zicht. Indiener vreest dat hij alleen tegen gevels aan zal kijken.

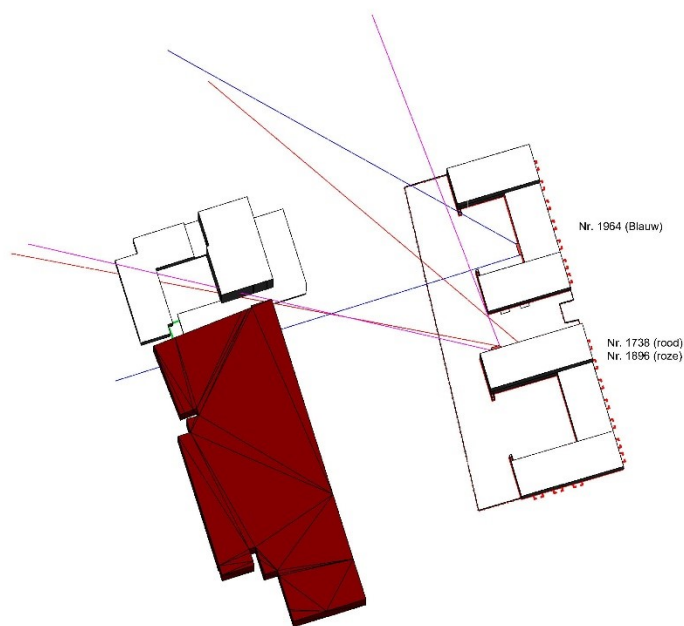
Beantwoording gemeente

Zie reactie op zienswijze 2. De indiener woont in blok A en zijn balkon is aan de andere zijde van het appartementencomplex te weten aan de Burg. Brokxlaan.

Conclusie

Zie conclusie bij zienswijze 2.

Visualisatie uitzicht



4. Zienswijze 4 - Bewonerscomité 2, Burgemeester Brokxlaan 1710 tot en met 2080, ondertekend door 104 personen.

Men maakt bezwaar tegen de woontoren van 70 meter op de plaats waar volgens het geldende bestemmingsplan maximaal 28 meter gebouwd mag worden.

Deze toren leidt tot aantasting van de privacy, verminderd uitzicht naar de Hart van Brabantlaan, verlies van lichtinval en direct zonlicht, schaduwwerking waarbij vanaf 14.00 op de appartementen en vanaf 15.00 in de tuinen geen zon meer komt. De bouw van de toren zal leiden tot een slecht windklimaat rond het appartementengebouw van de indieners van zienswijzen en voor wandelaars en fietsers bij het nieuwe gebouw.

Beantwoording gemeente

In het geldende bestemmingsplan werd uitgegaan van kantoren op deze plek. Er is geen behoefte aan kantoren op deze plek maar wel aan betaalbare woningen. Om het plan uitvoerbaar te laten zijn is voor woningbouw meer volume nodig. Dit heeft geleid tot een groter volume. Vervolgens is onder afweging van alle belangen uitgebreid gestudeerd op de beste invulling van deze plek. Er is een aantal alternatieven onderzocht.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om de toren op deze plek te situeren als afsluiting van het Spoorpark en omdat dit na afweging van alle varianten de variant was met de minste nadelige gevolgen voor de omgeving. De locatie wordt namelijk omringd door geluidhinder van de spoorlijn, de Hart van Brabantlaan en de St. Ceciliastraat. Er is voor de nieuwbouw behoefte aan een geluidluwe collectieve buitenruimte en het situeren van de individuele buitenruimtes van de appartementen zoveel mogelijk aan de geluidluwe kant. Deze buitenruimtes dienen ook goed georiënteerd te worden ten opzichte van de zon (dus niet aan de noordkant). Al deze overwegingen maken dat de toren aan de noordkant van het plangebied is gesitueerd. Situeren op een andere plek zou zowel qua geluid als qua bezonning veel slechter zijn. Door deze situering krijgt ook de westgevel van TTS1 zoveel mogelijk uitzicht en bezonning. Dit plan biedt de beste balans tussen de waardering van de westgevel van TTS1 (waar alleen avondzon is) en de zuidgevel van appartementencomplex 2 (met middagzon).

De kleinste afstand van de nieuw te bouwen appartementencomplex en het complex van de indieners van zienswijzen is 70 meter. Op deze afstand is directe inkijk in appartementen niet aan de orde. Er is al inkijk vanuit de appartementen van TTS1 mogelijk.

Vanuit het appartementencomplex twee blijft uitkijk mogelijk richting Spoorpark en ook naar de Hart van Brabantlaan. De Raad van State heeft meermaals overwogen dat er geen blijvend recht op uitzicht bestaat.

Bij het bestemmingsplan is als bijlage een bezonningsstudie gevoegd (bijlage 2) waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm. Als gevolg van de toren van 70 meter is er op 19 februari en 21 oktober tussen 14.00 en 17.00 schaduw op het appartementencomplex 2. Doordat de toren rank wordt uitgevoerd verschuift de schaduw tijdens die periode en ondervindt elk appartement slechts een deel van die tijd last van schaduw.

Het klopt dat de bezonnings situatie bij het vast te stellen bestemmingsplan slechter is dan bij het geldende bestemmingsplan voor dit appartementencomplex. De verslechtering is echter niet van dien aard dat het onredelijk is om dit plan vast te stellen. Er blijven voldoende tijden over waarbij er geen sprake is van schaduwwerking. Het belang bij de bouw van deze appartementen en de vervolmaking van de stedenbouwkundige structuur weegt zwaarder dan de beperkte extra schaduwwerking op de appartementen en in de tuinen van de indieners van zienswijzen.

M.b.t. windhinder heeft er ook een onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoeksrapport is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierin is te zien dat de windhinder situatie bij complex twee verslechtert. Hierbij past echter een kanttekening die ook in het rapport is opgenomen.

Citaat

“Zoals besproken in paragraaf 3.3 is het gebruikelijk om bomen in eerste instantie weg te laten. Dit geldt ook voor relatief kleine verruwingen en verhogingen van het terrein. Groenvoorzieningen zijn daarom maar in beperkte mate toegevoegd aan het model en **het spoortracé is volledig afwezig**. In de praktijk biedt het spoortracé voor zowel beschutting als voor verruwing. Hierdoor zal het windklimaat in alle varianten ten noorden van het spoortracé in werkelijkheid gunstiger zal zijn, dan zoals hieronder gepresenteerd.”

Door het niet opnemen van het spoortracé in het model lijkt de windhinder situatie slechter dan deze in werkelijkheid zal zijn. Door het spoortalud zal aan de noordkant van het spoor geen windhinder als gevolg van dit plan ontstaan. Het talud houdt als het ware de wind tegen. Ook het feit dat de gemeenschappelijke tuin van Complex Twee aan het spoor ommuurd is zorgt ervoor dat er geen windhinder zal optreden.

M.b.t. windhinder nabij het gebouw is in het bestemmingsplan het volgende overwogen:

“Het windhinderonderzoek geeft aan dat er slechts voor een klein gedeelte aan de noordwesthoek van de toren/Sint Ceciliastraat en ter plaatse van de ingang naar het binnenterrein aan de Sint Ceciliastraat sprake is van een slecht windklimaat uitgaande van een worst case variant. Immers is er geen rekening gehouden met het positieve effect van het spoortalud aan de noordzijde van de toren. Door in het plan rekening te houden met het toepassen van een luifel tussen de toren en de laagbouw wordt de windhinder ter plaatse van de entree naar het binnenterrein gereduceerd. Andere bekeken alternatieven zoals het plaatsen van grote bomen op het trottoir en het verleggen van de looproute (trottoir) zijn niet wenselijk gezien de beperkte ruimte, respectievelijk de aanwezigheid van een trottoir aan de overkant van de straat. De optredende windhinder ter plaatse van de noordwesthoek van de toren/Sint Ceciliastraat wordt derhalve geaccepteerd omdat hiervoor geen geschikte maatregelen te treffen zijn.”

Er heeft naar een overleg plaatsgehad met 3 leden van het bewonerscomité. Hierbij zijn de achtergronden en afwegingen achter het plan toegelicht en ook de stedenbouwkundige context. Tevens zijn filmpjes getoond die de schaduw situatie op een aantal data in het jaar weergeven. Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuw windhinder onderzoek uitgevoerd waarbij het spoortalud, de verhoogde tuin van appartementencomplex Twee en de pergola wel is opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen windhinder als gevolg van de komst van de woontoren op TTS2 zal plaatsvinden. Het onderzoek laat wel een verminderd windklimaat zien op de locatie van appartementencomplex Twee. Het is zeer aannemelijk dat deze windhinder veroorzaakt wordt door het eigen gebouw van appartementencomplex Twee. Dit aanvullend onderzoek is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Algehele conclusie behandeling zienswijzen:

Er is geen sprake van een onacceptabele bezonnings situatie of een onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht van de indieners. Het belang van de bouw van betaalbare appartementen in het centrum en het afronden van de stedenbouwkundige opbouw is groter dan het belang van het behoud van de huidige bezonnings situatie of uitzicht voor de indieners van de zienswijzen. De windhinder situatie is opnieuw onderzocht en leidt tot de conclusie dat ter plaatse van de appartementen en tuin van de indieners van

zienswijzen er geen sprake is van windhinder als gevolg van de bouw op het terrein van TTS2. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage

Windhinder onderzoek d.d. 16 november 2020