

### **Zienswijze 1**

Als College van B&W gaf U op 2 maart jl. {gemeentebblad 2022-93014} de Omgevingsvergunning-Ontwerpbeschikking, Rijswijkseweg 60 tot en met 86A te Den Haag {The Grace} vrij voor inspraak tot 13 april 2022.

Uw College bereidt de verdere besluitvorming voor en stelt te zijner tijd een aangepaste omgevingsvergunning vast. U heeft aangegeven dat het indienen van een zienswijze mogelijk is.

[Geanonimiseerd] dient hierbij een proforma zienswijze in over deze ontwerpbeschikking, omdat wij beter onze zienswijze, die zowel de parkeerdruk als mogelijke hinder betreffen, mondeling dan schriftelijk kunnen toelichten.

### **Aanvulling zienswijze 1**

[Geanonimiseerd] heeft geconstateerd dat door het straks te realiseren project The Grace, er in de wijk Het Schipperskwartier, parkeerplekken gaan verdwijnen door het autoluw maken van de Bontekoestraat en de Bontekoekade. Ook de parkeerruimte achter de “viskom” gaat verdwijnen. In een wijk waar al een behoorlijke parkeerdruk heerst, wordt nu, naar onze zienswijze, de parkeerdruk onnodig extra verhoogd. The Grace wordt gebouwd zonder de aanwezigheid van een parkeergarage. Voor de nieuwe bewoners met een auto, worden parkeerplekken in de Q Park aan de Rijswijkseweg gekocht. Waar worden de huidige bewoners geacht hun auto te parkeren na realisatie van The Grace? Heeft het College hier een antwoord op?

Daar The Grace onderdeel uitmaakt van het CID, moet er 8 vierkante meter groen per woning komen. Dit moet gerealiseerd worden op de plek waar de hoogbouw komt te staan, zonder dat het omliggend bestaand groen wordt meegeteld, wat naar onze zienswijze nu gebeurt met het groen van de Bontekoekade. [Geanonimiseerd] vertrouwd erop dat het College hier rekening mee houdt.

## Zienswijze 2

### De GRACE

2 woontorens van 150 en 180 meter:

- 424 huurwoningen sociale woningbouw:
  - waarvan 38 1-kamerappartementen kleiner dan 25 m<sup>2</sup> met vloeroppervlaktes die beginnen bij 20 m<sup>2</sup> en met een gemiddeld vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>;
  - waarvan 214 1-kamerappartementen met vloeroppervlaktes die beginnen bij 25m<sup>2</sup> en met een gemiddeld vloeroppervlak van 44 m<sup>2</sup>;
  - waarvan 172 2-kamerappartementen met een gemiddeld vloeroppervlak van 44 m<sup>2</sup>;
- 283 woningen middenhuur:
  - 2-kamerappartementen met een gemiddeld vloeroppervlak van 45 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>2</sup> groter dan de sociale huur;
- 704 woningen voor de vrije markt:
  - waarvan 491 2-kamerappartementen met een gemiddeld vloeroppervlak van 49 m<sup>2</sup>;
  - waarvan 213 3-kamerappartementen met een gemiddeld vloeroppervlak van 80 m<sup>2</sup>;

Hoge servicekosten (inherent aan deze bouwvorm) komen boven op de kale huur: voor de middenhuur (tussen 752 en 1.005 euro's kale huur) de conclusie dat dit geen betaalbare woningen zijn voor mensen met een gemiddeld inkomen.

Aangezien mensen met hogere inkomens in Den Haag niet meer in aanmerking komen voor een woning met een middenhuur rijst de vraag voor wie worden die woningen dan gebouwd? Een alleenstaande die meer verdient dan 57 duizend euro's en een meerpersoonshuishouding die meer verdienen dan 67 duizend euro's krijgen geen woonvergunning voor deze appartementen.

### CONCLUSIE

707 kleine tot zeer kleine woningen sociale woningbouw en middenhuur in een massaal bouwvolume: 2 torens van 150 en 180 meter. Woningen te klein, niet voor gezinnen en te duur.

Ten aanzien van de sociale huurwoningen: volgens het Voorstel van het college inzake Verklaring van geen bedenking ten aanzien van aanvraag omgevingsvergunning voor de Grace worden de 424 sociale huurwoningen verhuurd door een belegger en zouden voorheen na 20 jaren worden geliberaliseerd en/ of verkocht. In de huidige Woonagenda wordt hiervoor echter een periode van 50 jaren aangehouden. Deze discrepantie in exploitatietijd heeft geleid tot de vraag om 250 sociale huurwoningen te compenseren elders in het gebied en in de stad.

Het sociale programma van de Grace is deswege onvoldoende en kan niet gecompenseerd worden in een mogelijk te ontwikkelen nieuwe woontoren!

### PRECEDENTEN

- Bellevue, woontorens gepland tegenover CS in de Bezuidenhout, 180 meter hoog. Volgens de gemeenteraad te hoog, moet 20 meter lager.
- Laakhavens, 3 torens van 240, 180 en 70 meter, te hoog en te massaal volgens het college: project afgeblazen.
- De Grace, te hoog en te massaal: In het Schipperskwartier is de maximale bouwhoogte 50 meter, de gemeente heeft ontheffing verleend tot 150 en 180 meter.

In het geval van de Grace wijzen wij op nog een eigenaardig punt:

In het gebied rond het Trekvlietplein, aan de overkant van de Trekvliet, zo'n 30 meter op afstand van de geplande woontorens geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. De 10 Rijksmonumenten van de 2e Gemeentelijke Gasfabriek in dit gebied hebben een beschermde status die door de ontwikkeling van de 2 torens en de enorme slagschaduw over het gebied onherstelbaar aangetast wordt.

### ZON

Uit onderzoeken van het ingenieursbureau PEUTZ blijkt dat in de zomerperiode ten gevolge van de bouw van de Grace op de Bontekoekade de extra schaduwduur oploopt tot 4 uren en 50 minuten. De extra schaduwduur treedt op in de zomer in de middaguren.

Dezelfde extra schaduwduur strekt zich uit over de woonboten aan de Bontekoekade, over de Haagse Trekvliet en over het Tekvlietplein omringd door 10 rijksmonumenten van de voormalige 2e Gemeentelijke Gasfabriek met als toekomstige bestemming een cultureel park naar het voorbeeld van de Westergasfabriek in Amsterdam.

De slagschaduw van de Grace treft ook de Haagse Trekvliet met de ecologische effecten van minder zonlicht in het water waardoor de kwaliteit van het water achteruit gaat. Rond de Bontekoekade leven beschermde dier- en plantensoorten: ijsvogeltjes en de kademuren herbergen een bijzondere stadsnatuur: beschermde muurplanten en varens.

In dit verband wijzen wij erop dat de Haagse Trekvliet, het Trekvlietplein en de 2<sup>e</sup> Gemeentelijke Gasfabriek monumenten van cultuurhistorische waarde zijn die als zodanig aangegeven worden in het Monumenten Inventarisatie Project van de gemeente Den Haag.

Ook het wonen op het water, vorm gegeven in de woonbotengemeenschap aan de Bontekoekade en het Trekvlietplein is door de Unesco aangewezen als beschermd waterwonen.

De gevolgen van de aanzienlijke vermindering van zonlicht treffen direct de natuur, de recreatie op het water en de woonbootbewoners. In combinatie met het gevaarlijke windklimaat wordt de leefbaarheid van de directe omgeving ernstig aangetast.

### WIND

Uit het eerste onderzoek van het ingenieursbureau PEUTZ blijkt dat het huidige windklimaat in het gebied rond de geplande Grace de volgende NEN waarden heeft:

- Bontekoekade-Bontekoestraat: van 5.8 - 7.9
- Rijswijkseweg: van 6.0 - 8.4

Toekomstig windklimaat bij realisatie van de Grace:

- Bontekoekade-Bontekoestraat 27.0 - 34.3
- Rijswijkseweg: van 18.9 - 27.0

De windmetingen zijn gedaan op meetpunten op hoofdhoogte met gebruik van de lokale windstatistiek en volgens de NEN 8100 waarden.

Ondanks de aanpassing van het ontwerp van de torens van vierkant naar afgerond blijft het windklimaat gevaarlijk op de kruising van de Bontekoekade en de Bontekoestraat, bij de spoorwegonderdoorgang aan de Bontekoekade en langs de Rijswijkseweg. Een dergelijk gevaarlijk windklimaat dat zich uitstrekt tot op het water van de Haagse Trekvliet en op een smalle kade met woonboten kan niet zoals het college stelt door de projectontwikkelaar opgelost worden door maatregelen in de openbare ruimte te treffen.

In dit verband wijzen wij op de second opinion van de TU Eindhoven waarin geconcludeerd wordt dat nadere gebouwo oplossingen nodig zijn. Indien deze volgens de projectontwikkelaar niet mogelijk zijn kan het ontwerp in deze vorm niet gerealiseerd worden vanwege bovengenoemde onevenredig grote impact op de openbare ruimte.

#### BONTEKOEKADE

De Bontekoekade waarlangs het project gepland is betreft een smalle kade van zo'n 12 meter vanaf de plint van de torens tot aan het water en de woonboten.

Ten gevolge van het gevaarlijke windklimaat (onderzoeken Peutz en TU Eindhoven) en de slagschaduw wordt dit een koude onherbergzame kade waar de windkracht tot gevaarlijke situaties kan leiden. De wandelaars, de fietsers, de bewoners van de woonboten, de rondvaartboten en de pleziervaart, de toekomstige bezoekers van het culturele park aan de overkant van de Haagse Trekvliet worden hierdoor direct getroffen.

De realisatie van een dergelijk massaal project heeft een onevenredig grote impact op de directe omgeving die een beschermde status heeft:

In de hoofdstukken ZON en WIND is reeds gewezen op de beschermde status van de woonbotengemeenschap, van de Haagse Trekvliet, van het Trekvlietplein en van de 2<sup>e</sup> Gemeentelijke Gasfabriek.

Ook de plintbebouwing op de begane grond die is overgelaten aan private marktpartijen heeft een onevenredig negatief effect op de directe omgeving. Voorbeelden zijn de begane gronden van de reeds gerealiseerde hoge bebouwing rond het HS: jaren durende leegstand en de vestiging van sportscholen met dichtgeplakte ramen en geen enkele uitstraling naar de openbare ruimte.

#### GEEN LEEFBAARHEIDSEFFECT RAPPORTAGE: LER

Massale nieuwbouw in het Schipperskwartier, een klein woongebied omsloten door de Haagse Trekvliet, het Laakkanaal, de Rijswijkseweg en het spoor met smalle straatjes, hofwoningen en appartementengebouwen van maximaal 4 woonlagen.

De woontorens betekenen een extreme verdichting van de woningbouw met zware gevolgen voor de leefbaarheid van het Schipperskwartier. Er is geen onderzoek gedaan naar de leefbaarheidseffecten in het oude Schipperskwartier waar de Grace gepland is. Het oude Schipperskwartier telt 600 woningen met 1300-1500 inwoners. Bij realisering van de Grace komen hier 1.411 woningen en minimaal 2.500 inwoners bij.

Wat betekent dit voor het groen, parkeren, scholen, huisartsen en overige voorzieningen?

De druk op de leefbaarheid dient onderzocht te worden.

#### EINDCONCLUSIES

- I. Het project de Grace is niet proportioneel en niet doelmatig: het sociale programma is ontoereikend en de middenhuur is onbetaalbaar.
- II. Ontheffingen zon en wind zijn niet proportioneel en treffen geen redelijk doel gezien de ernstige aantasting van de leefbaarheid.
- III. Ontwerp openbare ruimte: het college geeft hiervoor enkel aanbevelingen, niet afdwingbaar.
- IV. Ontwerp openbare ruimte zou volgens het college parallel kunnen lopen met de bouw van de Grace: geen invulling openbare ruimte vooraf.
- V. Geen LER bij een toename van de bevolking van het Schipperskwartier met minimaal 2.500 bewoners.
- VI. Groen: nog geen voorstel

- VII. Aantasting directe omgeving met beschermde status: Haagse Trekvliet, 2<sup>e</sup> Gemeentelijke Gasfabriek en waterwonen.
- VIII. Rijswijkseweg, Bontekoekade en Haagse Trekvliet worden gevaarlijk gebied vanwege de extreme windontwikkeling.

## **Zienswijze 3**

Graag maken wij, [geanonimiseerd], gebruik van de gelegenheid om onze zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit Rijswijkseweg 60 tot en met 86A. Wij beperken ons tot enkele voor ons en onze bewoners essentiële onderwerpen:

1. Intro
2. Voorafgaand aan sloop en bouw
3. Eerlijke verdeling woonopgave
4. Leefbaarheid en hoogte komende torens
5. De normen en voorwaarden
6. Veiligheidsvoorzieningen

### **1. Intro**

Vooropgesteld zij dat we het schetsontwerp van The Grace een fraai staaltje moderne architectuur vinden. In een stad als Den Haag mag hier gerust plaats en ruimte voor zijn. In het ontwerpbesluit staan enkele punten waarvan we het van belang vinden dat deze voorafgaand aan sloop en bouw worden verduidelijkt. Graag maken we ook van de gelegenheid gebruik om aan te geven dat de bouw- en planvorming van The Grace onzes inziens al zodanig gevorderd was toen wij er als bewoners over geïnformeerd werden, dat wij ons op een aantal punten voor een voldongen feit geplaatst voelden. Ook willen we met deze zienswijze een signaal afgeven dat betrekking heeft op de bouw van de komende torens o.a. langs de Waldorpstraat nabij Station HS. Hierover maken we ons zorgen. Wij zijn niet eerder in de gelegenheid gesteld om in een zienswijze in te gaan op het beleid en de vastlegging daarvan inzake de bouw van deze torens. Daarom nemen wij dit nu in deze zienswijze op.

### **2. Voorafgaand aan sloop en bouw**

Het viaduct Bontekoekade moet eerst verbreed en verhoogd/verdiept worden vóóordat er gesloopt of gebouwd wordt, om te zorgen dat de Rijswijkseweg (en voorste gedeelte van de Bontekoestraat/Bontekoekade) niet gebruikt worden voor gerelateerde bouwactiviteiten zoals aan- en afvoer van sloop- en bouw materiaal.

### **3. Eerlijke verdeling woonopgave**

Nu de bouw van The Grace aanstaande is, vragen we van de gemeente Den Haag een (her)bezinning op een eerlijke verdeling van de woonopgave in Den Haag en de regio. Nu is onzes inziens met alle (concept)plannen sprake van een onevenredige verdeling van de woonopgave. In vergelijking met andere wijken (of zelfs binnen het CID) komt het zwaartepunt van de bewoningsdruk te liggen op Laak(havens) met alle gevolgen van dien (woondruk, druk op openbare ruimte/voorzieningen, zwerfvuil etc.).

### **4. Leefbaarheid en hoogte komende torens**

Met de voorgenomen hoogte van The Grace wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Zoals gemeld, The Grace is een bijzonder fraai ontwerp. Maar met de hoogte van de twee torens, zou The Grace wel de enige wolkenkrabber met de voorgenomen hoogte(s) moeten blijven aan de Waldorpstraat (tussen Rijswijkseweg en de Calandstraat). We zien namelijk graag dat Laak/ Laakhavens eenzelfde hoogte wordt gegund, als bij de bouwplannen van de 'Waldorp Four'. We zien een vergelijkbare hoogte (max. 75 meter) ook in de in overweging zijnde bijstelling van de nieuwbouw van de "Anna" aan de Laan van NOI en de (hoog)bouw inzake de herbestemming van het Staediongebouw naast station CS. Met de enorme hoogtes van de andere torens, wordt in Laakhavens (te) veel ingeleverd op leefbaarheid en ontstaat een druk op de openbare ruimte waardoor de sociale cohesie dreigt te versplinteren.

## **5. De normen en voorwaarden**

De normen en voorwaarden worden in het ontwerpbesluit vaak overschreden of er wordt van afgeweken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de parkeernorm en parkeervoorzieningen. En ook wordt afgeweken bij groen- en maatschappelijke voorzieningen zoals vastgelegd in de referentienormen. Het is wel van belang dat, bij afwijken van deze normen in de toekomst (bij de toekomstige torens), duidelijk is hoe men tot een afdoende compensatie van groen, voorzieningen e.a. of van het absorberen van geluid en parkeerdruk komt. Het college maakt voorts gebruik van de mogelijkheid om af te wijken van het staande Haagse beleid om een matig (lees: niet ideaal, maar acceptabel) windklimaat in de stad na te streven. Enkel bij hoge uitzondering kan het college hiervan afwijken. Wij willen het college met klem verzoeken, enkel bij The Grace van deze uitzonderlijke mogelijkheid gebruik te maken. Een punt waar in beginsel de bewoners aan de Zwetstraat en Dintelstraat mee te maken krijgen, is het afsnoepen van zonuren op een dag. Wij vrezen dat deze onwenselijke ontwikkeling zich zal voltrekken langs de gehele Waldorpstraat (vandaar de voorgestelde max. van 75 meter voor de te bouwen toekomstige torens).

## **6. Veiligheidsvoorzieningen (m.n. Brandweer/ hulpdiensten)**

In het ontwerpbesluit krijgt de technische veiligheid van het bouwwerk een prominente rol. Dit is te waarderen. Echter, vanuit de brandweer in de Haagse regio werd recent gesignaleerd dat de bereikbaarheid en de inzet van brandweermateriaal en brandweerlieden bij hoogbouw een specifieke aanpak vergt. Een dergelijk (calamiteiten)plan is van belang, om zeker te stellen dat bij deze hoogte (voor Haagse begrippen megawolvenkrabbers) deugdelijk kan worden opgetreden in geval van calamiteiten. Te meer, omdat het voornemen is om langs de Waldorpstraat (en aan de Verheeskade) meerdere hoge woontorens te bouwen en voorkomen moet worden dat gelijktijdig optredende incidenten (branden of andere incidenten), verdeeld over de stad, niet afdoende kunnen worden bestreden. Overigens hier ook het pleidooi om de resterende torens af te toppen op een hoogte van 75 meter.

Wij zijn graag bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten en zien uw reactie en beantwoording tegemoet.

Verder vinden wij het van belang om te melden dat in gesprekken met de ontwikkelaar van The Grace van begin af aan een luisterend oor is gevonden bij de invulling die ze heeft gegeven aan de torens. Waaronder de nodige mix van diverse woningen (en ook sociale huur). Een verdeling die ziet op de grote verscheidenheid van woningzoekenden kan voorkomen dat een monocultuur aan bewoners ontstaat, waardoor de sociale cohesie verder zou eroderen. We noemen hier [geanonimiseerd] die op dit punt een sleutelrol heeft gespeeld om een en ander te verenigen.