

Antwoorden op gestelde vragen tijdens informatiebijeenkomst Buitenpoort Parkrijk 29-04-2021

Versie: 7 juni 2021

1. VERKEER

Vraag (1): Hoe komt het verkeer binnen? Gaat dit over de Parelgraslaan (vervolgens Parklaan) of komt het verkeer langs het park?

Vraag (2): Hoe gaat de ontsluiting naar de hoogbouw lopen?

Vraag (3): Wat wordt de ontsluiting van de drie woongebouwen met de auto? Gaat dit via het Wilhelminapark of de Ockenburger Tientweg?

Antwoord: *Het bouwverkeer voor Buitenpoort Parkrijk komt vanaf de Prinses Beatrixlaan en over de bouwweg die tussen het Wilhelminapark en Parkrijk in ligt. Dit om overlast voor omwonenden tijdens de bouw te voorkomen en veiligheid in de bestaande straten te waarborgen. De locatie is na oplevering ook te bereiken via de Parelgraslaan en – nadat de bouwweg kan worden verwijderd – via een nog aan te leggen ontsluitingsweg aan de noordzijde van Parkrijk.*

2. INVULLING VAN DE WONINGEN

Vraag (1): Zijn de huurappartementen sociale huurwoningen?

Vraag (2): Zijn de huurwoningen vrije sector of sociale huur?

Antwoord: *Het plan voorziet in huurwoningen in de vrije sector.*

Vraag: **Welke doelgroep hebben de huurwoningen en wat is de impact op de waarde van de omliggende woningen?**

Antwoord: *Het plan voorziet in vrije sector huurappartementen met een oppervlakte tussen de 50 en 80 vierkante meter (drie kamers). Waardoor naar verwachting een brede, diverse doelgroep wordt aangesproken. Significante wijzigingen in de waarde van omliggende woningen worden niet verwacht.*

Vraag: **Is er in de nacht aanwezigheid voor de zorgwoningen?**

Antwoord: *Ja, het gaat om een 24-uurs zorgfunctie. Dat betekent dat er 's nachts zorgpersoon aanwezig is om indien nodig zorg te verlenen.*

Vraag: **Komen er nog basisscholen en ov-voorzieningen in de buurt om de extra kinderen op de kunnen vangen?**

Antwoord: *Het bestemmingsplan voor Buitenpoort Parkrijk maakt geen extra voorzieningen zoals een basisschool en openbaar vervoer voorzieningen mogelijk. Deze zijn wel voorzien in*

andere delen van de wijk. Zo is in deelgebied Parkrijk onlangs een (tijdelijke) basisschool geopend aan de Laan van 't Haantje en wordt medio 2021 een tweede (definitieve) basisschool opgeleverd. Meer informatie hierover is te vinden op de website van RijswijkBuiten, onder 'voorzieningen': www.rijswijkbuiten.nl/voorzieningen

3. BOUWHOOGTE

Wat wordt de hoogte?

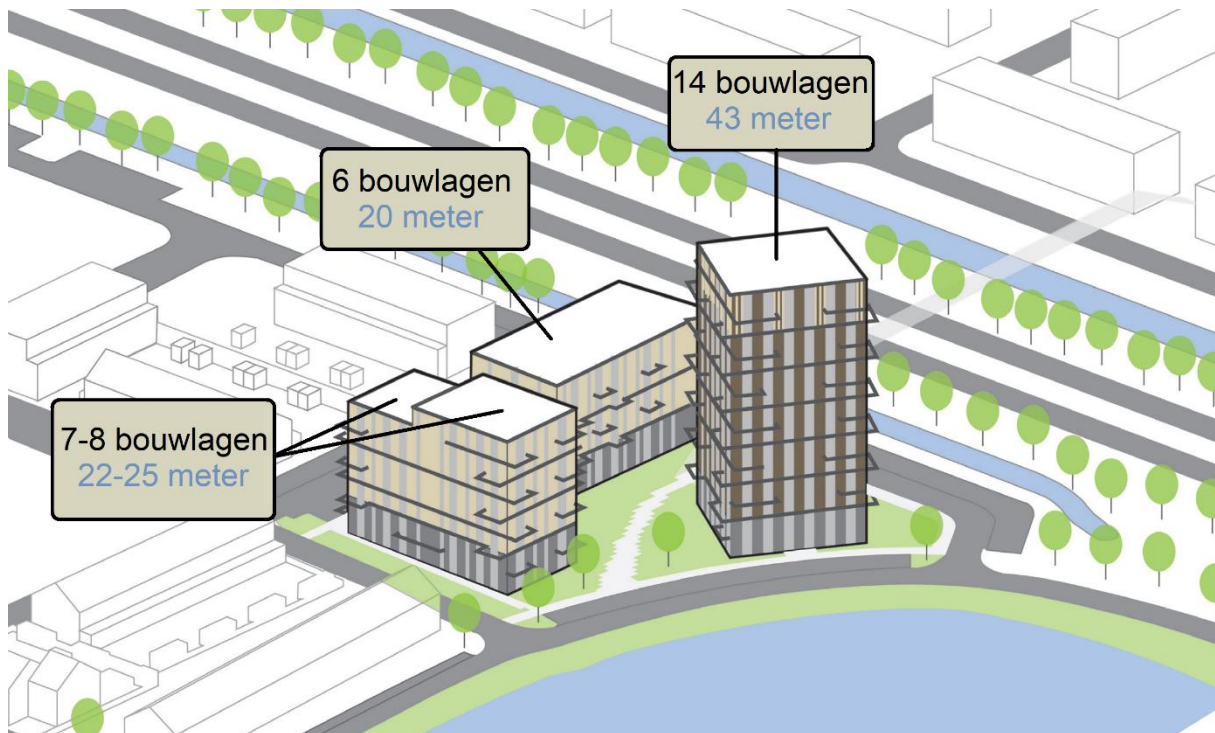
Vraag (1): Hoe hoog wordt het torentje en het gebouwtje?

Vraag (2): Hoe hoog wordt het appartementencomplex?

Vraag (3): Wij hebben begrepen dat er een mogelijkheid is dat de toren maximaal kan worden uitgebreid tot 42 meter. Is dit op deze tekeningen het geval?

Vraag (4): Worden alle Parkwachters 12 hoog?

Antwoord: De gebouwen krijgen een hoogte van: 43 meter (Parkwachter, hoogste toren), 20 meter (zorggebouw) en 22-25 meter (deels 7 en deels 8 woonlagen hoog). De hoogtes zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding. Deze hoogtes zijn ook opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, en worden daarmee juridisch geborgd.



Waarom is er gekozen voor een hogere bouwhoogte?

Vraag (1): Waarom is ervoor gekozen de torens te verhogen? Dit past totaal niet in de wijk en valt buiten het huidige bestemmingsplan.

Vraag (2): Waarom ineens 12 hoog en niet gewoon zoals de rest wat er al staat aan appartementen?

Vraag (3): Wat is de reden van de extreme hoogte van de toren (“accent”) behalve dat het een landmark moet zijn? En waarom moet er een landmark zijn?

Vraag (4): Hoe kan het zijn dat de bouw hoger is dan het bouwbesluit van 2019?

Vraag (5): Hoeveel verdiepingen krijgen de flats? En waarom is voor dat aantal verdiepingen gekozen?

Antwoord: *Er is voor gekozen om één van de gebouwen te verhogen, het betreft het gebouw dat het verst van de al gebouwde woningen af staat. Deze bebouwing is iets verhoogd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan (43 i.p.v. 35 meter, ofwel 2 bouwlagen). Dit heeft mede te maken door ontwikkelingen in de woningmarkt (woningtekort), beoogde doelgroepen, afnemers en de financiële haalbaarheid. Zo is er veel behoefte aan zorgwoningen, daarom is één appartementengebouw hiervoor bestemd en zijn er voor de haalbaarheid van het plan enkele appartementen toegevoegd aan de hoogste toren (Parkwachter). De bouwhoogte van de twee andere gebouwen is niet aangepast en voldoet aan de maximale toegestane bouwhoogte binnen het geldende bestemmingsplan.*

Communicatie over de maximale hoogte?

Vraag (1): Wat is de hoogte van de parkwachter? Waarom is er vanuit onze bouwer (Dura Vermeer) tot nu toe aangegeven dat er een appartementencomplex van max 6/7 hoog zou komen en het nu dus kennelijk 12 hoog wordt?

Vraag (2): Waarom is er tegen omwonende bewoners gezegd dat er niet hoger dan 6-8 lagen wordt gebouwd en vervolgens komt er een toren van 12 lagen hoog?

Vraag (3): Wij maken ons zorgen om de hoogste toren. Er is tegen buurtbewoners maximaal 8 lagen hoog gezegd bij het tekenen van de koopovereenkomsten. Dit is veel hoger.

Antwoord: *Vanuit het informatiecentrum RijswijkBuiten is tijdens de verkopen van de drie omliggende projecten altijd gecommuniceerd dat er op de locatie van Buitenpoort Parkrijk drie woongebouwen zijn voorzien. Waarvan twee lagere gebouwen en één hoog gebouw. Zie bijvoorbeeld de brochure via de volgende link <https://docplayer.nl/62237494-Kijk-op-rijswijkbuiten.html> of het volgende ontwerp dat is gepubliceerd in augustus 2018: <https://rijswijk.tv/ontwerp-drie-appartementengebouwen-rijswijkbuiten/>. Deze beelden zijn gebruikt in de diverse uitingen (o.a. Woonmarkt Den Haag, RijswijkBuiten op de planken en in de krant Kijk op RijswijkBuiten). Daarnaast zijn de vastgestelde mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan te allen tijde raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In de briefing voorafgaand aan de verkoop van de omliggende projecten is deze informatie ook verstrekt aan de verkopende makelaars, zie ook de diverse verkoopbrochures. Bij de gesprekken die daarna hebben plaatsgevonden met de kopers is de gemeente niet betrokken geweest. Verder wordt voor de maximale bouwhoogte van het hoogste gebouw van de drie gebouwen inderdaad afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogte. Dit betreft echter maar twee bouwlagen en is gekozen voor het gebouw dat het verst van de omliggende woningen afstaat. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn 12 bouwlagen mogelijk en met toepassing van flexibiliteitsbepalingen zoals een wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsregels 14 bouwlagen.*

4. ECOLOGIE

Is er rekening gehouden met vleermuizen?

Vraag (1): Misschien hebben jullie hier geen antwoord op, maar gaat de speeltuin in het Wilhelminapark door? Wij maken ons zorgen om vleermuizen, maar ook geluidsoverlast etc. Zeker in combinatie met de ontwikkeling Buitenpoort.

Vraag (2): Is er gekeken naar de leefomgeving van de vleermuis?

Vraag (3): Het park wordt veelvuldig gebruikt door vleermuizen, voor zowel vliegroutes als foerageergebied. Vleermuizen zijn gevoelig voor verstoring door verlichting. Het is onduidelijk of het ecologisch bureau in het onderzoek rekening heeft gebouwen met de lichtuittreding van hoogbouw op het park.

Antwoord: *De inrichting voor de speelzone in het Wilhelminapark wordt momenteel uitgewerkt. Huidige en toekomstige bewoners van Parkrijk zijn hierbij betrokken. De aanleg zal na de zomer starten en het is de verwachting dat de speelzone in het najaar klaar zal zijn. In het kader van het bestemmingsplan is een Quick Scan naar Flora en fauna opgesteld. Hieruit blijkt dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.*

Vraag: Komen er in de gevel ook vogelnestmogelijkheden?

Antwoord: *Ja, er komen nestkasten in de bebouwing.*

Vraag: Ik ben benieuwd hoe groen in dit project bijdraagt aan de biodiversiteit ter plaatse en hoe natuur-inclusief bouwen wordt toegepast. Dit is en uitgelezen kans vanwege de functionaliteit van het park voor onder andere vogels en vleermuizen.

Antwoord: *Er worden diverse nestkasten opgenomen in de bebouwing.*

5. PARKEREN

Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

Vraag: Binnen welke afstand worden de 128 parkeerplaatsen gerealiseerd?

Antwoord: *De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn allemaal gelegen binnen een straal van 60 meter van Buitenpoort Parkrijk.*

Vraag: Hoe worden er op kleine oppervlakte 128 parkeerplaatsen gerealiseerd?

Antwoord: *Op de plattegrond / situatietekening zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Deze parkeerplaatsen worden allemaal in de openbare ruimte, op maaiveld en binnen het plangebied gerealiseerd.*

Vraag: Zijn het aantal parkeerplaatsen alleen gebaseerd op de torens? Of worden de woningen daar omheen ook meegeteld? Die hebben namelijk ook 1,34 parkeerplaats, maar waar?

Antwoord: Het bestemmingsplan voorziet in de benodigde parkeerplaatsen voor het totale programma dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt, dus alle (zorg- en koop) woningen, inclusief bezoekers. Dit wordt ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Vraag: Waar zijn de 128 parkeerplekken op gebaseerd? Een klein rekensommetje: 54 zorgwoningen x 0,6 = 32,4 en 90 appartementen x 1,34 = 120,6. Samen vormt dit 153 parkeerplaatsen. Kunnen jullie dit toelichten?

Antwoord: De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeernormering en het maatgevende moment. Hierin is ook dubbelgebruik meegenomen.

Zijn er voldoende parkeerplaatsen? En houdt de parkeernorm rekening met deelmobiliteit?

Vraag: Rijswijk Buiten is een duurzame wijk, maar waar zie ik groen terugkomen? De bomen worden bijvoorbeeld niet doorgetrokken. En er komen echt een hoop parkeerplekken. In Parkrijk zou iets komen van auto's delen. Dan heb je toch niet zoveel plekken nodig?

Antwoord: De te realiseren parkeerplaatsen zijn bepaald aan de hand van de parkeerbehoefte die bij het aantal woningen hoort. Daarbij is ook dubbelgebruik en deelmobiliteit meegenomen. Duurzaamheid komt in dit plan vooral terug in de gebruikte bouwmaterialen en toepassing van de wettelijke BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Vraag: Er zijn op dit moment al te weinig parkeerplekken. Hoe gaan jullie hiermee om?

Antwoord: Bij de gemeente Rijswijk zijn geen signalen bekend dat er in het reeds opgeleverde deel van Parkrijk sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.

Vraag: Parkeren wordt wel een probleem, met zoveel appartementen. En de rest van de wijk?

Antwoord: De te realiseren parkeerplaatsen zijn afgestemd op het aantal woningen.

Vraag: Hoe kan het dat in Parkrijk de parkeernorm per straat of nu zelfs per gebouw wordt vastgesteld? Dat is toch op zijn zachtst gezegd een bijzondere werkwijze.

Antwoord: In Parkrijk wordt voor woningen overal een norm van 1,34 per woning toegepast. Dit plan wijkt hier niet van af. Parkeren gebeurt aan de hand van vastgestelde normen per woning. Dat kan per project worden omgerekend om het totaal te berekenen, zoals de 128 parkeerplaatsen voor Buitenpoort Parkrijk.

Is de parkeernorm inclusief bezoekers en personeel?

Vraag (1): 0,6 parkeerplekken voor de zorgappartementen. Ik zie hier geen extra 0,3 pp voor bezoekers terug. Zeker niet omdat dit vooral bedoeld is voor mensen die zelfstandig willen wonen. Is dit verschil niet erg groot?

Vraag (2): Personeel zorgappartementen? Parkeren?

Vraag (3): Is er ook gedacht met de huidige parkeernorm aan bezoekers en het personeel?

Antwoord: *De parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per zorgwoningen is, net als de norm voor de appartementen, inclusief bezoekers en personeel. De getekende parkeerplaatsen voorzien in de behoefte van het aantal woningen in de drie gebouwen. Voor alle woningen wordt openbaar geparkeerd.*

Parkeeroplossingen

Vraag: **Ondergronds parkeren zou financieel niet haalbaar zijn. Is er ook gekeken naar halfverdiept parkeren? Parkeren in de openbare ruimte is niet meer van deze tijd en past m.i. ook niet bij de gestelde duurzaamheidsambities in Rijswijk Buiten.**

Antwoord: *Voor halfverdiept parkeren geldt eveneens dat dit financieel niet haalbaar is.*

Vraag: **Hoe zorgen we ervoor dat de bezoekers van de torens niet in de woonwijken gaan parkeren?**

Antwoord: *Er wordt voorzien in voldoende openbare parkeerplekken, ook voor bezoekers.*

Vraag: **Is er rekening gehouden met parkeerders die het Wilhelminapark in willen? Als bewoners zijn we bang geen plek meer te hebben straks.**

Antwoord: *Het Wilhelminapark heeft een eigen openbaar parkeerterrein.*

6. PLANOLOGIE

Vraag: **In het uitwerkingsplan uit 2016 van ons deelgebied staat dat er 300 woningen gebouwd worden, waarvan 30% gestapeld. Op de site van RijswijkBuiten onder de kop 'Parkrijk' wordt gesproken over circa 100 appartementen. Waarom nu 144?**

Antwoord: *Dit heeft mede te maken met ontwikkelingen in de woningmarkt (woningtekort), beoogde doelgroepen, afnemers en de financiële haalbaarheid. Zo is er veel behoefte was aan zorgwoningen, daarom is één appartementengebouw hiervoor bestemd en zijn er voor de haalbaarheid van het plan enkele appartementen toegevoegd aan de hoogste toren (Parkwachter).*

Vraag (1): **In jullie uitwerkingsplan uit 2016 wordt uitgegaan van 3.000 woningen en een maximum van 30% gestapelde bouw. Dat zouden dan 90 appartementen zijn. De juridisch adviseur van Vereniging Eigen Huis geeft aan dat dit richting dwaling gaat.**

Vraag (2): **Leuk uw verhaal over de hoogte meneer de architect, maar dit is niet wat er aan ons verteld is en geeft ook geen antwoord op onze klachten. Er is gecommuniceerd 100 appartementen, niet 144.**

Antwoord: *Het bestemmingsplan moet worden aangepast om deze ontwikkeling mogelijk te maken.*

Vraag: **Wat is de reden dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen tegelijkertijd in procedure worden gebracht?**

Antwoord: *Vanwege de samenhang tussen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen is er voor gekozen de coördinatieregeling toe te passen.*

6. BEZONNING

Hoe zit het met de avondzon na 16:00 uur?

- Vraag (1):** Ik zou graag een visualisatie zien van zon/schaduw om 18/19/20 uur in de zomer t.g.v. de appartementencomplexen.
- Vraag (2):** Hoe zien de zon//schaduw tekeningen eruit voor de avondzon om 18:00 en 20:00 uur, op de verschillende data? De hoge toren kan erg nadelig zijn voor veel woningen.
- Vraag (3):** Hebben jullie ook informatie over zonnestudies na 16:00 uur?
- Vraag (4):** Bij de bezonningsstudie zie je de schaduw tot 16:00 uur. Hoe zit het na 16:00 uur?
- Vraag (5):** De schaduwtekeningen gaan tot 16:00. zijn er ook tekeningen van na 16:00 beschikbaar? Zeker in verband met de avondzon in de zomer en het najaar.
- Vraag (6):** De zonstudies voor de tijdstippen waarop de nieuwe bebouwing schaduw werpt heeft geen enkele waarde voor de huidige bewoners. Juist de schaduwen na 16:00, wanneer de avondzon weggenomen wordt door de nieuwe hoogbouw.

Antwoord: *In het huidige bestemmingsplan is reeds een bouwhoogte van 35 meter mogelijk, wat uiteraard zorgt voor schaduw in de omgeving. De nieuwe bouwhoogte zal naar verwachting niet significant méér schaduw geven dan een toren van 35 meter. Belangrijk om te vermelden is dat voor bezonning en schaduwwerking geen wettelijke normen zijn. Wel worden doorgaans TNO-normen gehanteerd om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de bezonningsstudie die bij het bestemmingsplan is gevoegd, is aan deze normen getoetst. Hieraan wordt voldaan.*

Is er gekeken naar de omgeving en verhouding?

Vraag: Hoe zit het met de zon/schaduw met betrekking tot de wijken eromheen?

Antwoord: *De bezonningsstudie brengt de toekomstige schaduwwerking in beeld. Omdat meerdere omwonenden zich afvragen in welke mate schaduwwerking plaats vindt in de avond, worden deze effecten in beeld gebracht. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal hier nader op worden ingegaan.*

Vraag: Omdat het gebouw zo hoog wordt en grote delen van de wijk in de schaduw liggen, heeft dit invloed op de opbrengst van zonnepanelen. Is daar over nagedacht?

Antwoord: *Uit de bezonningsstudie blijkt dat hier geen sprake van is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal hier nader op worden ingegaan.*

Vraag: Zijn er ook schaduwtekeningen zonder de woontorens? Zodat de verschillen zichtbaar zijn?

Antwoord: *Nee. Zonder woontorens is er immers ook geen schaduw van deze torens. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal hier nader op worden ingegaan.*

Vraag: Klopt de verhouding van de schaduw van de toren t.o.v. de bestaande huizen?

Antwoord: *Ja, de bezonningsstudie is gemaakt om een beeld te krijgen van de schaduwwerking.*

7. STEDENBOUW/ARCHITECTUUR

Vraag: Waarom wordt er niet stilgestaan in de uitleg van architectuur dat de torens opeens worden verhoogd?

Antwoord: *Er is altijd sprake geweest van het realiseren van een hoogbouw met één hoge en twee lagere torens op deze locatie.*

Vraag: Waarom zijn er geen overzichtstekeningen vanuit de wijk?

Antwoord: *Er zijn geen overzichtstekening vanuit de wijk opgesteld met het huidige bouwplan. In een eerder stadium zijn wel impressies opgesteld.*

Vraag: Wat is de originele hoogte van de Parkwachter toren voordat hij het 'kroontje' kreeg?

Antwoord: *De Parkwachter is iets verhoogd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan (43 i.p.v. 35 meter, ofwel 2 bouwlagen).*

Vraag: Waar komt de andere toren aan het park?

Antwoord: *Volgens de huidige plannen wordt een wijkaccent ontwikkeld langs de spoorlijn nabij het Wilhelminapark en daarnaast centraal in de parkrandzone de mogelijkheid om appartementen te realiseren met een maximale bouwhoogte van 22 meter.*

Vraag: Waarom is er afgeweken van de impressies uit 2018?

Antwoord: *Niet duidelijk is welke impressies bedoeld worden.*

Vraag: Wat is de stedenbouwkundige aanleiding om juist hier een hoogteaccent te projecteren? Naast Groenrijk komt al een hoogteaccent. Daartussen allemaal laagbouw. Het lijkt vooral willekeurig en niet vanuit kwaliteit geredeneerd.

Antwoord: *Er is wel degelijk vanuit de kwaliteit geredeneerd. Een en ander is vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan, dat daarmee onderdeel is geworden van de Welstandsnota. Hierin is de locatie Buitenpoort Parkrijk aangemerkt als wijkaccent.*

Vraag (1): In Sion staan twee appartementengebouwen. Die zouden 6 en 8 lagen krijgen. Het werden er 4 en 6. Vanwaar de keuze om in Parkrijk voor deze veel hogere torens te gaan?

Vraag (2): We hebben als kopers te horen gekregen dat er max. 8 hoog gebouwd gaat worden. Wij zijn het dus niet eens met de bouwhoogte. Als de verbinding met de overkant zo belangrijk is, waarom dan niet ook 6 hoog? Daar is het plan destijds ook aangepast.

Antwoord: *Eén van de ambities vanuit met Masterplan Rijswijk Zuid en het Beeldkwaliteitsplan is het realiseren van een accent op wijkniveau. Om die reden kent één van de drie*

gebouwen een hogere bouwhoogte. Bovendien is er een grote vraag naar woonruimte, waaronder huurappartementen en zorgappartementen.

Vraag: Zijn groene daken/gevels overwogen? Mooie overgang naar het park, vermindert warmteopbouw, verhoogt rendement zonnepanelen, opvangen/vasthouden/gebruik regenwater etc. Neem aan dat er duurzame maatregelen getroffen worden in verband met convenant klimaatadaptief bouwen.

Antwoord: *De daken liggen geheel vol met zonnepanelen, ten behoeve van het halen van de duurzaamheidsnormen. Er is dus geen ruimte voor aanvullend groen op de daken. Daarnaast wordt zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd zoals door het toepassen van nestkasten.*

Vraag: In hoeverre wordt het zicht belemmerd van de bewoners in de appartementen in de Metelerkampstraat.

Antwoord: *De bewoners van de appartementen in de Metelerkampstraat die zicht op de Prinses Beatrixlaan hebben zullen de gebouwen zien, de afstand is circa 100 meter. Deze zichtlijn zou bij de bouw binnen huidige bestemmingsplanmogelijkheden ook worden belemmerd.*

Vraag: Komen er ook bruggetjes naar het Wilhelminapark? Wel zo fijn voor de zorgmensen.

Antwoord: *De bereikbaarheid van het Wilhelminapark vanuit Parkrijk is zeker van belang. Er wordt een tijdelijke toegang naar het Wilhelminapark gemaakt ter hoogte van de bouwweg. De eerste (tijdelijke) ingang vanuit Parkrijk naar het Wilhelminapark wordt deze zomer gerealiseerd ter hoogte van nieuwbouwproject De Wilgen. De overige ingangen worden gefaseerd gerealiseerd. Dit heeft onder andere te maken met de veiligheid en de bouwwerkzaamheden in Parkrijk De tijdelijke ingang wordt in samenhang met deze fasering omgezet naar een definitieve ingang.*

8. PROCES

Heeft er participatie plaatsgevonden en waarom wel/niet?

Vraag (1): Eerst plannen en dan pas betrekken: beetje omgekeerde wereld.

Vraag (2): Waarom zijn er niet in overleg met buurtbewoners plannen gemaakt? De meeste bewoners zijn het niet eens met de plannen.

Vraag (3): Wat is de participatie geweest in de voorfasen van dit traject?

Antwoord: *Bij de verkoop van de diverse projecten in Sion en Parkrijk is actief gecommuniceerd over de planvorming en mogelijkheid om op deze locatie hoogbouw te ontwikkelen.*

Communicatie naar omwonenden

Vraag (1): Bij de aanschaf van onze woning werd aangegeven dat de hoogste toren maar acht verdiepingen zou krijgen. Hoe kan dat nu 12 verdiepingen zijn?

- Vraag (2):** Wij gaan in park van Rodenburg wonen en tegen ons is gezegd dat er niet hoger dan 8 gebouwd gaat worden, dan het bestemmingsplan aangeeft. Hoe dan?
- Vraag (3):** De makelaar gaf aan dat de complexen niet hoger dan 8 verdiepingen zouden worden. Nu blijkt dat dit 12 verdiepingen worden.
- Vraag (4):** Voorlichting voor toekomstige bewoners gaf aan 6 tot 8 hoog, nu wordt de 12 hoog. Dit ruikt naar bewust informatie achterhouden?
- Vraag (5):** Leuk uw verhaal over de hoogte meneer de architect, maar dit is niet wat er aan ons verteld is en geeft ook geen antwoord op onze klachten. Er is gecommuniceerd 100 appartementen, niet 144.

Antwoord: Vanuit het informatiecentrum RijswijkBuiten is tijdens de verkopen van de drie omliggende projecten altijd gecommuniceerd dat er op de locatie van Buitenpoort Parkrijd drie woongebouwen zijn voorzien. Waarvan twee lagere gebouwen en één hoog gebouw. Zie bijvoorbeeld de brochure via de volgende link <https://docplayer.nl/62237494-Kijk-op-rijswijkbuiten.html> of het volgende ontwerp dat is gepubliceerd in augustus 2018: <https://rijswijk.tv/ontwerp-drie-appartementengebouwen-rijswijkbuiten/>.

Deze beelden zijn gebruikt in de diverse uitingen (o.a. Woonmarkt Den Haag, RijswijkBuiten op de planken en in de krant Kijk op RijswijkBuiten). Daarnaast zijn de vastgestelde mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan te allen tijde raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In de briefing voorafgaand aan de verkoop van de omliggende projecten is deze informatie ook verstrekt aan de verkopende makelaars, zie ook de diverse verkoopbrochures. Bij de gesprekken die daarna hebben plaatsgevonden met de kopers is de gemeente niet betrokken geweest. Verder wordt voor de maximale bouwhoogte van het hoogste gebouw van de drie gebouwen inderdaad afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogte. Dit betreft echter maar twee bouwlagen en is gekozen voor het gebouw dat het verst van de omliggende woningen afstaat. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn 12 bouwlagen mogelijk en met toepassing van flexibiliteitsbepalingen zoals een wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsregels 14 bouwlagen.

9. PROCEDURE

Bezwaar

Vraag: Hoe kan er bewaar gemaakt worden?

Antwoord: Vanaf vrijdag 30 april 2021 tot en met donderdag 11 juni 2021 kan een ieder zienswijzen indienen, gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk (t.a.v. J. de Oude)

10. UITVOERING

Bouwwerkzaamheden

Vraag (1): Hoe gaan jullie met heien voorkomen dat omliggende huizen geen schade oplopen?

Vraag (2): Gaat er een inspectierapport komen met betrekking tot het heien van de torens?

Antwoord: *Door de verzekeraar van Dura Vermeer wordt in samenwerking met de constructeur bepaald voor welke woningen voorafgaand aan de werkzaamheden óf een bouwkundige opname benodigd is en zo ja, welke bouwkundige opnamen benodigd is. Deze opname wordt gedaan door een gecertificeerd bureau. Ook wordt aan de hand van de analyse het heisysteem bepaald.*

Door de verzekeraar van Dura Vermeer wordt in samenwerking met de constructeur bepaald of er monitoring met behulp van trillingsmeters moet plaatsvinden tijdens de heiwerkzaamheden.

Is er ondanks de maatregelen toch schade, dan kan dit gemeld worden en zal de verzekeraar van Dura Vermeer een expertisebedrijf de schade laten beoordelen.
