

Aan: Gemeente Rijswijk

Betreft: Zienswijze op concept-gebiedspaspoort Geestbrugkade 32-37

Geachte leden van de gemeenteraad en het college,

Hierbij maak ik, als bewoner van de Geestbrugkade en direct omwonende van de locatie Geestbrugkade 32-37, gebruik van de mogelijkheid om mijn bezwaren kenbaar te maken tegen het voorliggende concept-gebiedspaspoort. Ik woon naast De Compagnie en zal daardoor rechtstreeks en aanzienlijk worden geraakt door deze ontwikkeling. Na bestudering van het plan en het bijwonen van de informatiebijeenkomst kom ik tot de conclusie dat de belangen van huidige bewoners onvoldoende worden meegewogen en dat het plan op meerdere punten ernstige tekortkomingen vertoont.

### **1. Veel te hoge woningdichtheid op een beperkte locatie**

Het plan voorziet in maximaal 115 woningen op een relatief klein binnenterrein. De bestaande locatie bestaat momenteel uit bedrijfsbebouwing, maar wordt getransformeerd naar een zeer intensieve woonontwikkeling. In het gebiedspaspoort wordt gesproken over bouwblokken van maximaal vier bouwlagen en een accentgebouw.

De vraag is of deze omvang nog in verhouding staat tot de schaal van de omgeving. Leeuwendaal is een karakteristieke, ruim opgezette tuinstadwijk met voornamelijk twee tot drie bouwlagen. Zelfs in het gebiedspaspoort wordt dit erkend.

De ontwikkeling lijkt primair gericht op maximale opbrengst voor de ontwikkelaar en grondeigenaar, in plaats van op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. De leefbaarheid voor bestaande bewoners dreigt hierdoor ernstig onder druk te komen staan.

### **2. Onvoldoende aandacht voor de bestaande parkeerproblematiek**

Een van de grootste tekortkomingen van het plan betreft parkeren.

In de stukken wordt gesteld dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens het gemeentelijke parkeerbeleid. Tijdens de bijeenkomst werd gesproken over 65 nieuwe parkeerplekken. Voor het gemak worden de bestaande parkeerplekken op de Geestbrugkade en Frederiklaan meegenomen als zijnde "nieuwe parkeerplekken". Dit zijn echter geen nieuwe parkeerplekken maar al bestaande parkeerplekken voor de huidige bewoners. Nergens wordt concreet gemaakt hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig zijn voor 115 woningen en hoe wordt voorkomen dat bewoners en bezoekers uitwijken naar de omliggende woonstraten.

De huidige situatie aan de Geestbrugkade is nu al problematisch:

- De parkeerdruk is overdag extreem hoog.
- Omdat er geen betaald parkeren (alleen van 18.00 – 24.00 uur) geldt, wordt veel gebruikgemaakt van parkeerplekken in de wijk en aan de kade door bezoekers, forenzen en bezoekers van de Compagnie.
- Ook in de wijk Leeuwendaal is de parkeerdruk al zeer aanzienlijk.
- Bezoekers van bestaande bedrijven en voorzieningen parkeren nu al regelmatig in de omliggende straten.

Het toevoegen van maximaal 115 woningen met bezoekers, pakketdiensten, zorgverleners en andere verkeersbewegingen zal de parkeerdruk verder verhogen.

De gemeente lijkt zich te verschuilen achter de opmerking dat wordt voldaan aan het parkeerbeleid, zonder inzicht te geven in de daadwerkelijke gevolgen voor de buurt. Een onafhankelijk parkeerdrukonderzoek op verschillende momenten van de dag en week zou daarom vooraf verplicht moeten zijn.

### **3. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid onvoldoende onderzocht**

Het plan voorziet in één enkele auto-ontsluiting op de Geestbrugkade.

De Geestbrugkade is echter een smalle straat met beperkte ruimte voor auto's, fietsers en voetgangers. Het gebiedspaspoort erkent zelfs dat voetgangers momenteel weinig ruimte hebben. Daarnaast wordt de Geestbrugkade, via de Nassaukade als sluiproute gebruikt om de drukke Haagweg te omzeilen.

De komst van meer dan honderd woningen zal leiden tot:

- extra verkeersbewegingen;
- meer bestelverkeer;
- meer verhuisbewegingen;
- meer bezoekersverkeer;
- extra druk op een straat die hier feitelijk niet voor ontworpen is.

Een verkeerskundig onderzoek wordt wel genoemd, maar ontbreekt nog volledig. Bewoners kunnen daardoor niet beoordelen of de verkeerskundige uitgangspunten realistisch zijn.

### **4. Gebouwhoogtes passen niet bij Leeuwendaal**

Het gebiedspaspoort maakt bouwhoogtes van vier lagen mogelijk en spreekt daarnaast over een accentgebouw. Nergens wordt de hoogte van het accentgebouw benoemd.

Er wordt gesproken over maximaal 4 bouwlagen hoog, uitgezonderd een hoger accentgebouw. Hoe hoog?

Deze bouwhoogtes sluiten niet aan bij het karakter van Leeuwendaal. De wijk wordt juist gekenmerkt door woningen van twee tot drie bouwlagen. Dit wordt in het document zelf beschreven. "De bebouwing bestaat voornamelijk uit aaneengeschaalde woningen van twee tot drie bouwlagen hoog en hebben een afwisselende en kleinschalige pandsgewijze uitstraling met vooroorlogse allure".

Voor omwonenden ontstaan daardoor nadelige gevolgen:

- verlies van privacy;
- minder lichtinval;
- meer inkijk in achtertuinen en woningen;
- aantasting van het historische karakter van de buurt.

De ontwikkeling dreigt een stedelijk wooncomplex te worden in een wijk die juist gewaardeerd wordt om haar kleinschaligheid en historische uitstraling.

### **5. Cultuurhistorische aantasting van het gebied**

Hoewel wordt aangekondigd dat een gedeelte van De Compagnie behouden blijft, wordt tegelijkertijd expliciet vermeld dat behoud van andere panden niet wordt geëist.

Hiermee wordt feitelijk de cultuurhistorische waarde van het gebied ondergeschikt gemaakt aan de ontwikkelambities.

De Geestbrugkade vormt een uniek historisch lint langs de Vliet. De bestaande bedrijfsbebouwing vertelt een belangrijk deel van de industriële geschiedenis van deze locatie. Het behoud van slechts een beperkt deel van De Compagnie doet onvoldoende recht aan deze geschiedenis.

## **6. Schijn van vooroverleg tussen gemeente en ontwikkelaar**

Bij veel bewoners leeft het sterke gevoel dat de gemeente en architect al gezamenlijk een uitgewerkt plan hebben ontwikkeld voordat bewoners serieus zijn betrokken.

Uit het gebiedspaspoort blijkt dat de gemeente al zeer concrete ruimtelijke uitgangspunten vastlegt, terwijl tegelijkertijd wordt aangegeven dat afstemming plaatsvindt met het gemeentelijke projectteam.

Dit roept vragen op over de onafhankelijkheid van het proces.

Normaal gesproken zou verwacht mogen worden dat:

- de gemeente eerst kaders opstelt;
- bewoners hierover participeren;
- daarna pas een architectonische uitwerking wordt gemaakt.

Nu lijkt het proces andersom te zijn verlopen, waardoor het vertrouwen van bewoners ernstig wordt geschaad.

## **7. Onevenwichtige belangenafweging**

In het gebiedspaspoort ligt de nadruk sterk op woningbouwproductie. De belangen van huidige bewoners worden daarentegen nauwelijks concreet uitgewerkt.

Er wordt gesproken over:

- ontmoetingsplekken;
- wandelverbindingen;
- groene inrichting;
- verblijfskwaliteit voor toekomstige bewoners.

Maar niet over:

- de gevolgen voor bestaande bewoners;
- toenemende parkeerdruk;
- verlies van privacy;
- uitzicht;
- schaduwwerking;
- geluidhinder;
- verkeersdrukke.

De indruk ontstaat dat toekomstige bewoners belangrijker worden geacht dan de bewoners die al jarenlang in de wijk wonen.

## **8. Onvoldoende onderzoek naar bezonning, privacy en leefkwaliteit**

Het gebiedspaspoort vermeldt slechts dat de effecten op bezonning en wind "volgens de gebruikelijke standaarden" zullen worden beoordeeld. Concrete onderzoeken ontbreken echter.

Voordat besluitvorming plaatsvindt zouden minimaal beschikbaar moeten zijn:

- een bezonningsstudie;
- een windonderzoek;
- een privacy-onderzoek;
- een parkeerdrukonderzoek;
- een onafhankelijk verkeersonderzoek.

Zonder deze informatie kan geen zorgvuldige afweging plaatsvinden.

## **9. Bodemverontreiniging, gezondheidsrisico's, bouwoverlast en waardedaling van woningen**

Een van mijn grootste zorgen betreft de aanwezige bodemverontreiniging op de locatie. Uit het gebiedspaspoort blijkt expliciet dat sprake is van bodemverontreiniging en dat een sanering noodzakelijk is op basis van een al ingediend deelsaneringsplan.

Tegelijkertijd blijft voor omwonenden onduidelijk welke stoffen zich daadwerkelijk in de bodem bevinden, in welke concentraties deze aanwezig zijn en welke risico's deze met zich meebrengen voor de omgeving.

Als direct omwonende acht ik het essentieel dat volledige openheid wordt gegeven over de aard en omvang van de verontreiniging. Ik verzoek de gemeente daarom het volledige bodemonderzoek, alle aanvullende onderzoeken en het saneringsplan openbaar beschikbaar te stellen voor omwonenden.

Daarnaast maak ik mij ernstige zorgen over de wijze waarop de sanering zal plaatsvinden. Een grootschalige afgraving en afvoer van vervuilde grond kan risico's met zich meebrengen voor bewoners in de directe omgeving. Tijdens dergelijke werkzaamheden kunnen stofdeeltjes, verontreinigde gronddeeltjes en mogelijk schadelijke stoffen vrijkomen. Bewoners hebben recht op duidelijkheid over de wijze waarop deze risico's worden beheerst.

### **Ik verzoek daarom om inzicht in de volgende punten:**

- Welke verontreinigende stoffen zijn aangetroffen en op welke locaties binnen het plangebied?
- Welke risico's bestaan er voor bewoners tijdens de saneringswerkzaamheden?
- Op welke wijze wordt voorkomen dat verontreiniging zich verspreidt naar omliggende gronden, woningen, tuinen en het oppervlaktewater?
- Worden tijdens de werkzaamheden metingen uitgevoerd naar stof, luchtkwaliteit en mogelijke schadelijke stoffen?
- Welke maatregelen worden genomen wanneer grenswaarden worden overschreden?
- Hoe wordt toezicht gehouden op de uitvoering van de sanering?
- Worden meetresultaten, rapportages en evaluaties actief gedeeld met omwonenden?

Zonder deze informatie kunnen omwonenden onmogelijk beoordelen welke gevolgen de werkzaamheden voor hun gezondheid, woonomgeving en eigendommen kunnen hebben. Daarnaast is er grote zorg over de overlast gedurende de bouw- en saneringsperiode. Een ontwikkeling van deze omvang betekent mogelijk meerdere jaren van werkzaamheden met zwaar bouwverkeer, grondtransporten, heiwerkzaamheden, machines, geluid, trillingen, stof en verminderde bereikbaarheid van de buurt. Voor bewoners die direct aan het plangebied grenzen kan dit leiden tot een aanzienlijke aantasting van het woon- en leefklimaat. In de huidige stukken ontbreekt een concrete analyse van de gevolgen van de bouwfase voor de directe omgeving. Onduidelijk is onder meer:

- Hoeveel vrachtverkeer dagelijks wordt verwacht voor de sanering en bouw;
- Welke routes hiervoor worden gebruikt;
- Welke maatregelen worden genomen om geluidsoverlast te beperken;
- Hoe trillingsschade aan omliggende woningen wordt voorkomen en gemonitord;
- Hoe stofvorming wordt tegengegaan;
- Welke werktijden zullen gelden;
- Hoe de bereikbaarheid van woningen tijdens de werkzaamheden wordt gewaarborgd.

Tot slot maak ik mij ernstige zorgen over de mogelijke gevolgen voor de waarde van de omliggende woningen. De combinatie van een omvangrijke bodemverontreiniging, langdurige sanerings- en bouwwerkzaamheden, een aanzienlijke verdichting van het gebied, toenemende verkeersdruk, parkeerdruk en mogelijke aantasting van privacy en woonkwaliteit kan een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid en marktwaarde van bestaande woningen in de directe omgeving.

In het gebiedspaspoort ontbreekt iedere analyse van deze effecten. Juist omdat bestaande bewoners al jarenlang in deze wijk wonen en hebben geïnvesteerd in hun woning, mag worden verwacht dat de gemeente deze belangen expliciet meeweegt in haar besluitvorming. Ik verzoek de gemeente daarom inzichtelijk te maken op welke wijze de belangen van bestaande huiseigenaren worden beschermd en hoe mogelijke nadelige effecten voor de directe omgeving worden betrokken bij de uiteindelijke afweging.

Daarnaast verzoek ik de gemeente om voorafgaand aan de besluitvorming een gedetailleerd bouw- en omgevingsmanagementplan openbaar te maken, waarin alle maatregelen ten aanzien van veiligheid, gezondheid, communicatie, bereikbaarheid, overlastbeperking en monitoring concreet zijn uitgewerkt. Hierdoor kunnen bewoners vooraf beoordelen welke gevolgen de ontwikkeling daadwerkelijk voor hun woonomgeving zal hebben.

## **10. Kritiek op de informatiebijeenkomst**

Tot slot wil ik ernstige kritiek uiten op de wijze waarop de informatiebijeenkomst is georganiseerd.

De bijeenkomst voelde vooral als een presentatie van gemeente en architecten, gericht op het verkopen van een al uitgewerkt plan.

Terwijl naar schatting ruim 120 bewoners aanwezig waren, was er slechts beperkte mogelijkheid om vragen te stellen. Bewoners mochten uitsluitend individueel vragen stellen aan een klein aantal medewerkers. Hierdoor ontstonden lange wachtrijen en bleef het merendeel van de vragen onbeantwoord. Kritiek op het plan van de architect werden al helemaal niet geaccepteerd. Antwoorden als "dan moet u niet in een stad gaan wonen" zijn ronduit schandig en getuigd geenszins van een open gesprek. Dit is geen voorbeeld van betekenisvolle participatie.

Daarnaast werd het onmogelijk gemaakt om vragen plenair te stellen, waardoor:

- bewoners elkaars vragen niet konden horen;
- antwoorden niet voor iedereen inzichtelijk waren;
- geen openbaar debat kon ontstaan;
- kritische geluiden werden versnipperd, sterker nog het liet de indruk achter dat deze liever niet gehoord werden.

Een echte bewonersavond zou ruimte moeten bieden voor:

- een openbare vragenronde;
- discussie met bewoners;
- beantwoording van kritische vragen voor de gehele zaal;
- transparantie over gemaakte keuzes.

Veel aanwezigen verlieten de bijeenkomst met het gevoel dat vooral zendtijd werd gegeven aan gemeente en ontwikkelaar, terwijl er weinig belangstelling bestond voor de zorgen van bewoners.

## **Conclusie**

Gezien de hiervoor genoemde bezwaren ben ik van mening dat het concept-gebiedspaspoort nog onvoldoende onderbouwd is om op verantwoorde wijze te kunnen worden vastgesteld.

Ik verzoek de gemeente daarom het concept-gebiedspaspoort in de huidige vorm niet vast te stellen voordat de volgende punten controleerbaar en openbaar zijn uitgewerkt:

- Het maximale aantal woningen, het volledige woningbouwprogramma en de juridische status van het gebiedspaspoort eenduidig zijn vastgelegd en voor alle betrokkenen helder zijn gemaakt.
- Minimaal twee alternatieve scenario's zijn onderzocht en openbaar gemaakt, waarbij sprake is van een lagere bouwmassa dan wel verdergaand behoud van bestaande bebouwing, zodat een zorgvuldige vergelijking van verschillende ruimtelijke mogelijkheden kan plaatsvinden.
- Door middel van een representatieve parkeerdrukmeting en een transparante parkeerbalans inzichtelijk is gemaakt hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk beschikbaar zijn, welke capaciteit resteert voor bestaande bewoners en welke gevolgen de ontwikkeling heeft voor de omliggende straten.
- Een onafhankelijk verkeersonderzoek is uitgevoerd waarin de gevolgen van de gekozen ontsluitingsstructuur, de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de cumulatieve effecten van de ontwikkeling zijn beoordeeld.
- De maximaal toegestane bouwhoogten en afstanden tot bestaande woningen concreet in meters zijn vastgelegd en de gevolgen voor bezonning, privacy, geluid en, indien relevant, windhinder inzichtelijk zijn gemaakt.
- Cultuurhistorisch onderzoek, bodemonderzoek en de uitgangspunten ten aanzien van bouwlogistiek, waterhuishouding, groenvoorzieningen en klimaatadaptatie openbaar zijn gemaakt.
- Volledige duidelijkheid bestaat over de aard en omvang van de aanwezige bodemverontreiniging, de noodzaak en uitvoering van de sanering, de risico's voor omwonenden tijdens de werkzaamheden en de maatregelen die worden getroffen om verspreiding van verontreiniging, stof- en gezondheidsrisico's te voorkomen. Daarbij dienen ook het saneringsplan, meetresultaten en monitoringsgegevens openbaar beschikbaar te worden gesteld.
- Een bouw- en omgevingsmanagementplan openbaar beschikbaar is gesteld waarin concreet is uitgewerkt hoe bouwoverlast, geluid, trillingen, stof, bouwverkeer, bereikbaarheid en veiligheid gedurende de sanerings- en bouwfase worden beheerst.
- Inzichtelijk is gemaakt welke gevolgen de ontwikkeling, de sanering en de langdurige bouwactiviteiten kunnen hebben voor het woon- en leefklimaat en voor de waarde van bestaande woningen in de directe omgeving, en op welke wijze eventuele negatieve effecten worden voorkomen, beperkt of gecompenseerd.
- De belangen van bestaande bewoners in samenhang zijn afgewogen en eventuele mitigerende maatregelen als concrete en toetsbare voorwaarden zijn opgenomen.
- Een openbaar participatieverslag beschikbaar is gesteld waarin per onderwerp inzichtelijk wordt gemaakt welke opmerkingen en voorstellen door bewoners zijn ingebracht en op welke wijze deze al dan niet zijn verwerkt.

## **Aanvullend**

Ik verzoek u ook deze zienswijze inhoudelijk te beantwoorden en bij de uiteindelijke besluitvorming expliciet te vermelden welke onderdelen van de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan of de onderliggende uitgangspunten.

Daarnaast verzoek ik u mij een ontvangstbevestiging toe te sturen en mij te informeren over het verdere verloop van de procedure, de behandeling van de zienswijzen en eventuele vervolgmogelijkheden voor inspraak en participatie.

Ik vertrouw erop dat de gemeente de belangen van haar huidige inwoners serieus neemt en deze zienswijze zorgvuldig zal betrekken bij de verdere besluitvorming.