Gemeenteraad

Postbus 5305

2280 HH Rijswijk

stadhuis@rijswijk.nl

omgevingsvisie@rijswijk.nl.

Rijswijk 10 januari 2025

Onderwerp : Ontwerp-Omgevingsvisie

: Zienswijze Ontwerp - Omgevingsvisie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggend omgevingsvisie (ontwerp) is een lijvig document, met een set aan onderliggende documenten en verwijzingen naar voorgaande visies en beleidsdocumenten die niet altijd terug te vinden zijn om de verschillende websites die de gemeente gebruikt en zal daarom ook beperkend werken voor veel inwoners om hun belangen te behartigen. Ik vraag me af of het als geheel wel te doorgronden is voor belanghebbenden en durf u als gemeenteraadslid uit te dagen alle documenten die ten grondslag liggen aan deze visie door te lezen. Vertrouw hierbij niet op de samenvattingen, in de werkelijke stukken komen vaak andere zaken aan de orde die van belang zijn voor de Rijswijkse inwoners. In mijn zienswijze, die ik hierbij indien, geef ik onderaan mijn visie-verbeterpunten mee om te verwerken in het concept omgevingsvisie.

Voorliggende visie is meer een ambitie, een doelredenatie. Het doel wordt gesteld om tot 2040 11.000 woningen er bij te bouwen en dat mag ten kosten gaan van de welzijn van de inwoners. Rijswijk lijkt zich als “doel” te hebben gesteld bovenmatig invulling te geven aan het woningentekort in heel Nederland. Het huidige adressendichtheid van ongeveer 2500 adressen per km2 zal met gemiddeld 1000 toenemen tot 2040 al. Aangezien dit niet gelijk wordt verdeelt over heel Rijswijk stijgt de woondichtheid soms gemiddeld tot boven de 15.000 woningen per km2. Dit nog los van alle winkels en bedrijven. Bouwdrift zal goed afgewogen moeten worden tegen Leefbaarheid en Welzijn van huidige en toekomstige bewoners.

De “Visie” is een verzameling van bestaande documenten als “Masterplan in de Bogaard” (welk geen RO-status heeft) en beleidsplannen als Beleidsplan geluid (die zelf aangeeft de Beatrixlaan uit te sluiten), waar een nietje doorheen is geslagen en nu als één geheel de omgevingsvisie is geworden.

Er vind fasering plaats in de visie die niet reëel is. Een voorbeeld: Tot 2040 mag het percentage sociale woningen teruglopen tot 24% van het aantal woningen in Rijswijk. Tussen 2040 en 2050 wordt als doel gesteld dat weer tot 30% terug te brengen. Dat betekent in eerste instantie dat er tot 2040 uiterst beperkt sociale woningbouw wordt meegenomen in nieuwe ontwikkelingen, wachtlijsten gaan groeien en wachttijden voor deze groep inwoners verder gaan oplopen. Ontwikkelaars zullen zich tot 2040 uitsluitend gaan richten op commercieel aantrekkelijker doelgroepen zonder kaders vanuit de gemeente, vanuit de omgevingsvisie, om ook sociale woningbouw mee te nemen in hun ontwikkelingen. Er bestaat een reële kans dat er vanaf 2040 geen mogelijkheden meer zijn voor die inhaalslag voor sociale woningbouw. Het inhalen van sociale woningbouw van 24% tot 30% van het aantal woningen in Rijswijk tussen 2040 en 2050 is niet realistisch.

Het welzijn van Rijswijkse inwoners is een groot goed. In diverse thema’s komen deze terug als bijvoorbeeld leefbaarheid. Echter van grote hoogte lijkt alles plat er wordt er makkelijk naar totalen gekeken. Elke Rijswijker is gebaat bij goede leefbaarheid en welzijn en de visie dient het niet alleen vanuit hogere aggregatieniveau beschouwen, maar ook op inwoner niveau dit voldoende te

waarborgen, zowel op individuele aspecten als integraal, zowel in het begin als aan de einde van de visiehorizon in 2050.

De vraag is of we deze groei wel aan kunnen als leefomgeving, of we deze groei wel aan kunnen aan faciliteiten, verkeerafhandeling en alles wat daar bij komt kijken, laat staan het ambtelijk- en maatschappelijk apparaat. Juist door voorwaarden te stellen “tot hier en niet verder” of “passen deze ontwikkelingen wel in het ons Rijswijk van 2050!”

Voor mijn zienswijze geef ik 5 verbeterpunten om te verwerken in de omgevingsvisie:

1. Sociale woningbouw doorlopend vasthouden aan 30%.

In de omgevingsvisie wordt gesteld dat het percentage sociale woningbouw mag terugzakken tot 24% in 2040. Doel voor 2050 is weer op 30% uit te komen. Mijn zienswijze is om vast te houden aan de 30% doorlopend. Door vast te houden aan dit percentage ook voor de periode tussen nu en 2040 kan er gewerkt worden aan evenwichtigere wijken en betere welzijn en verdeling. Ook is inhalen na 2040 niet reëel. Deze fasering komt niet ten goede aan de welzijn van de inwoners van Rijswijk. Overigens lijkt het er op dat de huidig voorliggende plannen tot 2040 gezamenlijk niet voldoen aan de minimale 24% die op regioniveau zijn afgesproken, nog aan de minimaal 74% procent betaalbaar wat gezamenlijk aan de 94% zou komen.

2. Opnemen van een financiële paragraaf.

Een groeidoelstelling van 11.000 woningen tot 2040 betekent meer dan enkel woningen bouwen. Er zal ook aan voorziening gewerkt dienen te worden die kosten voor de gemeenschap en gemeente met zich mee brengen. Dit gaat verder dan enkel de bouwkosten die de ontwikkelaar op zich neemt. Te denken valt aan investeringsparagraaf die de gemeente heeft ten gevolgen van de groei en exploitatiebegroting van de gemeente die ontstaat als die groei gerealiseerd is. Tevens is de vraag naar dekkingsbijdrage vanuit de ontwikkelingen aan het eindplaatje. Ook expliciete doestellingen als opgenomen in de visie of die gevolgen van de visie dienen inzichtelijk gemaakt te worden als bijvoorbeeld de kosten bij gestelde inhaalslag sociale woningbouw als niet gestelde punt 1 wordt gevolgd.

3. Grensindicatoren voor groei en integrale afweging.

Om van ambitie en doelredenatie tot een visie te komen zijn duidelijke indicatoren nodig om aan te toetsen. Er mag best een ambitie zijn om te groeien. Rijswijk is niet blind voor de woonbehoefte en mogelijkheden die we hebben. Het is echter van belang grenzen te stellen.

De visie stelt dat welzijn, de leefbaarheid, van inwoners achteruit gaat of mag gaan bij groei. Ook als dat er niet in zou staan blijft dat wel een gegeven. Met name de aanduiding dat niet alle wijken gelijk zijn vereist dat op gebiedsniveau helder wordt gekeken of de groei daar nog verantwoord is. Ga geen diversificatie van leefbaarheid vergroten door ontwikkelingen. Je welzijn en levensverwachting mag in Rijswijk niet verschillen met waar je in Rijswijk uit een bus stapt!

Neem daarom ook heldere toets-criteria op in de visie. Een heldere is: maximum aantal woningen/inwoners per hectare of km^2. Per ontwikkeling zou dan een berekening kunnen worden gedaan over de toe (of afname) en of die nog binnen het criteria vallen. De gemeente dient in de visie zelf criteria aanvullend stellen aanvullend op wettelijk kader. Kies als criteria voor luchtkwaliteit voor de WHO-norm binnen het ontwikkelkader en niet als wensdenken. Hierbij dient ook gekeken te worden naar de te voorziene ontwikkelingen in binnen de horizon van de visie. Stel per criteria duidelijke grenswaarde. Tot hier en niet verder. Kijk daarom ook per ontwikkeling naar de resultaten en de grenscriteria van deze ontwikkeling nu maar ook in de toekomst (zie punt 4).

4. Integraliteit bevorderende vormgeving Omgevingsvisie.

Vormgeving van de Visie (en uiteindelijke planmatige invulling) die vooruit kijkt en integraliteit bevorderd. Ook naast de fasering van sociale woningbouw zitten er valkuilen in die realisatie van visie in de weg staan. Met name het welzijn van de inwoners komt hier mee in geding. De plannen die in worden gediend ten uitvoering van deze visie zullen integraal moeten worden beoordeeld op welzijn van de huidige en toekomstig inwoners. Hierin moet ook meegenomen worden toekomstig voorziene ontwikkelingen. Als bijvoorbeeld de huidige bouwplannen als nu geschetst door gaan blijft er voor de inhaalslag sociale woningbouw alleen de verschoven ruimte van de verlegde Beatrixlaan over. Ten eerste zal de verschuiving van de Beatrixlaan dan nog wel moeten door gaan, maar het betekent ook dat er daar 2000 tot 3000 sociale woningen komen te staan om weer op de 30% te komen. Wat betekent dit voor de welzijn voor huidige en toekomstige bewoners?

Een voorbeeld is ook dat huidige en toekomstige inwoners voor verassingen, hogere kosten en achteruitgang in hun welzijn komen als zij er achter komen dat zij hoge parkeerkosten krijgen of dat hun gehuurde plek aan ander ontwikkelingen wordt toegekend om daar aan voorwaarden/normen te komen. (zie ook punt 5.) Ook het onherroepelijk karakter hierachter dient integraal meegenomen te worden. De Visie dient voorwaarde scheppend te zijn dat (gebied)ontwikkelingen ook integraal uitvoerbaar zijn en dat niet de laatste delen als onuitvoerbaar moeten worden geclassificeerd. De omgevingsvisie dient dusdanig inzichtelijk te zijn dat dergelijke gevolgen van de visie direct te overzien zijn.

5. Dekkend beleid onder de Omgevingsvisie.

Naast dat een aantal huidige plannen geen RO-status hebben, heeft Rijswijk beleidsstukken (ook onder de visie liggen) die niet dekkend zijn voor heel Rijswijk of zelfs delen van Rijswijk uitsluiten. Er is geen dekkend parkeerbeleid voor heel Rijswijk en wat er ligt geeft een versnipperd beeld. Hierop worden wel ontwikkelingen gebaseerd en we hebben te maken met ontwikkeling in buurgemeenten. Daarnaast sluit Actieplan geluid de Beatrixlaan zelfs uit. Dit specifieke voorbeeld komt direct ten nadelen van de welzijn van toekomstige bewoners van dit ontwikkelgebied. Zorg dat Visie en beleid dekkend is voor heel Rijswijk, integraal en uitvoerbaar is tot 2050.

.