

Aan:
De Raad van de gemeente Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

Rijswijk, 19 september 2018

Betreft: bezwaren tegen project Herontwikkeling Karel Doormanlaan

Geachte Raadsleden,

Op maandag 16 april jl. hebben wij, bewoners van de Karel Doormanlaan..... de inloopbijeenkomst aan de Karel Doormanlaan .. bezocht die was georganiseerd door Lammers Real Estate. Tijdens de bijeenkomst zijn we geïnformeerd over het plan voor het project Herontwikkeling Karel Doormanlaan....., uit te voeren door Lammers Real Estate.

Bezwaren

Wij hebben om verschillende redenen bezwaar tegen het plan zoals dat gepresenteerd is tijdens de inloopbijeenkomst. De redenen zijn de volgende, eerst opgesomd, daarna toegelicht.

1. De hoogte van de gebouwen
2. De oriëntatie van de gebouwen
3. Mogelijke schade aan onze woningen door de bouw
4. De waardedaling van onze woningen

Toelichting

Ad 1. De hoogte van de gebouwen

Het project betreft een gebouw van 7 en een gebouw van 5 verdiepingen. Met name dat van 7 verdiepingen vinden wij veel te hoog. Daarvoor hebben wij enkele redenen:

– Stedebouwkundige versus menselijke beleving

Er loopt stedebouwkundig gezien een 'hoogtelijn' van de lage(re) bouw aan de noordkant van het project, via de 5/7-hoogte van het projectplan, naar de Hofmeesters aan de andere kant van de S.W. Churchilllaan. Dat is op een maquette of in een 3D-weergave op een scherm wellicht mooi, maar niet wat mensen op en vanaf de straat zullen zien. Bovendien valt in de directe omgeving 7 hoog gewoon uit de toon, daar veranderen ook de Hofdames-in-aanbouw niets aan.

– Precedentwerking

Realisatie van 7 verdiepingen maakt de weg vrij voor eventuele hogere bouw in de toekomst. Zoals de (veel te hoge) Hofmeesters nu gebruikt zijn om de 7 verdiepingen van het project stedebouwkundig 'passend' te maken, kan het project zelf later gebruikt worden om 10, 12 of nog meer verdiepingen te 'verkopen'. Met die 7 verdiepingen stijgt een soort gemiddelde hoogte in de omgeving, dat dan weer gebruikt wordt om hogere bouw te rechtvaardigen.

Ad 2. De oriëntatie van de gebouwen

Vanaf de Karel Doormanlaan gezien stijgt het aantal verdiepingen richting de S.W. Churchilllaan in trapvorm naar 5 resp. 7 verdiepingen. Aan de kant van de S.W. Churchilllaan hebben de gebouwen over de hele breedte de maximale hoogte en staan ze dicht bij de waterkant. Bovendien komt het gebouw van 7 verdiepingen op een afstand van nog geen 25 meter bij ons voor de deur.

Het gevolg hiervan zal zijn, dat de hoeveelheid licht aan/in de voorkant van onze woningen sterk zal afnemen. Aangezien die voorkant gericht is op het noorden, verwachten wij dat onze woonkamers op z'n best schemerig zullen zijn. Daarnaast belemmert de voorziene oriëntatie het uitzicht volledig; van de groene doorkijk door de prachtige kastanjes voor de deur blijft dan niets over.

Ad 3. Mogelijke schade aan onze woningen door de bouw

Bij de bouw van enkele jaren geleden aan de Generaal Swartlaan (schuin tegenover de locatie van het project) is ouderwets geheid, met flink trillen van de grond tot gevolg. Wij zitten niet te wachten op schade aan onze woningen vanwege het project, door ouderwets heien of door welke andere oorzaak dan ook. En dat geldt ook voor de administratieve rompslomp en bureaucratie van schadeclaims die daar op zullen volgen.

Ad 4. De waardedaling van onze woningen

De voorziene hoogte van de gebouwen en de oriëntatie ervan hebben negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Door die beide aspecten, én door (het risico op) schade vanwege het project, gaat de waarde van onze woningen ongetwijfeld dalen. Wij zullen ons daar niet zomaar bij neerleggen.

Oproep

Veel politieke partijen hadden in hun programma voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart jl. aandacht voor leefbaarheid en plezierig wonen in Rijswijk. Wij vinden dat het projectplan zoals dat in april is gepresenteerd daar helemaal niet aan bijdraagt, integendeel. Wij roepen u dan ook op bij de besluitvorming over dit project wat betreft dit aspect recht te doen aan uw verkiezingsprogramma's.

Tot toelichting zijn wij natuurlijk altijd bereid. Wij zien uw reactie met grote belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

mede namens de bewoners van de Karel Doormanlaan

