

Gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Vooruit per mail: griffie@leidschendam-voorborg.nl

mr. N.A. Luijten
advocaat
5.1.2e @pharos.law

Bussum, 25 maart 2025

**Betreft: Brandbrief tegen het bouwplan op de Rijnlandstraat Noord Leidschendam (1117630),
Raadsvergadering 1 april 2025.**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens mijn cliënten, de bewoners van het complex Halte Damhof aan de Damlaan te Leidschendam, wijs ik de gemeenteraad graag op een aantal juridische en praktische bezwaren van cliënten tegen het voorliggende bouwplan voor het realiseren van 62 wooneenheden bestaande uit 54 appartementen, 8 maisonnettewoningen, ca. 142 m² commerciële ruimte en 96 gebouwde parkeerplaatsen op de Rijnlandstraat Noord Leidschendam. De vergunningsaanvraag is bekend onder nummer: 1117630.

Onjuiste weergave participatie

Allereerst merken cliënten op dat in de stukken behorende bij de vergunningsaanvraag is opgenomen dat er intensief contact heeft plaatsgevonden tussen omwonenden – waaronder cliënten – en de ontwikkelaar. Dit is onjuist. In werkelijkheid is het contact met de ontwikkelaar beperkt gebleven tot een beperkt aantal contactmomenten, waarin nauwelijks of geen discussie mogelijk bleek. Tijdens een eerste inloopavond is een viertal varianten van de plannen aan de bewoners voorgehouden. Naar aanleiding van het commentaar van cliënten zijn weliswaar aantekeningen gemaakt; uit niets blijkt echter dat er daadwerkelijk ook iets is gedaan met de opmerkingen van cliënten.

Er zijn enige aanpassingen doorgevoerd. De aanleiding daarvoor zijn er echter niet de zorgen en belangen van cliënten, maar vooral de wens van de ontwikkelaar de plannen verder te optimaliseren. De leefbaarheid van de wijk is in ieder geval niet verbeterd door de aanpassingen. De aanpassingen in het plan hebben in ieder geval niet tot doel de leefbaarheid van de wijk te verbeteren. Zo heeft de ontwikkelaar veel meer woningen gepland dan in de eerdere plannen.

Dit staat haaks op de uitgangspunten van de Omgevingswet, waarin participatie een centraal element vormt. De presentatie van een kant en klaar bouwplan kwalificeert niet als overleg. Er is sprake van schijnparticipatie die niet voldoet aan de geest en de letter van de wet.

Onvoldoende bereikbaarheid van nooduitgangen en onveiligheid voor hulpdiensten

Uit de tekeningen behorende bij de vergunningsaanvraag blijkt dat de nooduitgang van het complex Halte Damhof onbereikbaar wordt door de te krappe ruimte. De deur van de nooduitgang van het complex kan niet volledig open vanwege een muur die slechts 83 cm van de buitengevel verwijderd is. Deze situatie vormt een ernstig veiligheidsrisico. Bovendien is er geen ruimte voor de noodzakelijke toegang van hulpdiensten, hetgeen ook in strijd is met de eisen van de brandveiligheidswetgeving. Hulpdiensten kunnen in geval van een calamiteit de achterzijde van het gebouw niet bereiken, wat onaanvaardbare risico's met zich meebrengt.

Verlies van groenvoorzieningen en schending van de 3-30-300-regel

Het verlies van groen in het gebied is een andere grote zorg van cliënten. Alle groen zal verdwijnen, hetgeen een negatieve invloed zal hebben op zowel de ecologische waarde van het gebied als de gezondheid van de bewoners. Dit terwijl recent al veel groen is verwijderd, zoals het parkje en de daarin gelegen vijver. De 3-30-300-regel, die voorschrijft dat er vanuit elke woning minimaal drie bomen zichtbaar moeten zijn, 30% van de wijk in de schaduw van bomen moet liggen, en dat de maximale afstand tot een hoogwaardig park of bos van minimaal 0,5 hectare maximaal 300 meter mag zijn, wordt in dit plan volledig genegeerd. De ontwikkelaar stelt bomen te plaatsen op de galerijen en een (gemeenschappelijke) daktuin te realiseren, maar dit is geen vervanging voor de groene ruimten die verloren gaan. Het is evident dat het plan hiermee in strijd is met de gemeentelijke richtlijnen voor groenvoorziening en het bevorderen van een gezonde leefomgeving.

De gemeente heeft zich immers gecommitteerd aan de Toekomstvisie vergroening voor de periode 2021-2030. Op de website van de gemeente staat vermeld dat in de gemeente Leidschendam-Voorburg jaarlijks netto meer dan 800 bomen moeten worden aangeplant om aan het Klimaatakkoord te kunnen voldoen. Het bosareaal van Nederland moet blijkens het Klimaatakkoord in de komende tien jaar met 10% worden uitgebreid. Dit beleid is van essentieel belang in de strijd tegen de gevolgen van de klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast, waar groenvoorzieningen een cruciale rol in spelen.

Het voorstel om groen elders terug te plaatsen, bijvoorbeeld door bomen op andere locaties te planten, is een oplossing die niet het gewenste effect zal hebben. Groene ruimtes in stedelijke gebieden bieden specifieke voordelen, zoals het koelen van de directe omgeving en het absorberen van regenwater. Het verplaatsen van groen naar een andere locatie kan deze voordelen niet repliceren.

Beperkingen van de ruimte en het verlies van wijkidentiteit

Voorts is de voorgestelde bebouwing veel te dicht op elkaar gepland. De Rijnlandstraat zal door deze ontwikkeling worden omgeven door hoge muren, waardoor de bewoners van deze straat het gevoel zullen hebben ingesloten te zijn. De verdichting van de wijk heeft een aanzienlijke impact op de leefbaarheid en vormt een ernstige aantasting van de sociale en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het verlies van de huidige open structuur zal het gevoel van gemeenschap en de wijkidentiteit verminderen. Het dichtbouwen van open ruimten en het creëren van straten omgeven door hoge bebouwing staat haaks op het belang van sociale cohesie en ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde bebouwingsdichtheid past absoluut niet binnen het karakter van de wijk. Dit blijkt uit het feit dat o.a. de hoogte van het bouwplan niet in lijn is met het geldende bestemmingsplan (Omgevingsplan), waarin dergelijke massale bebouwing niet is voorzien, laat staan wenselijk geacht door de planwetgever. Het is duidelijk dat het plan een fundamentele miskenning is van het bestaande beleid en de identiteit van de buurt.

Ook zal het grote volume van het bouwplan ernstige gevolgen hebben voor de bewoners van Halte Damhof, die hun uitzicht zullen verliezen. Dit soort overmatige dichtheid van bebouwing heeft niet alleen negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit, maar druist ook in tegen de wens om een sociaal en ruimtelijk verantwoorde wijk te creëren. Bovendien heeft het plan ernstige negatieve gevolgen voor de bezonning. De aanwezigheid van voldoende zonlicht op woningen, tuinen, terrassen en speelplekken is een essentieel aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Schaduw, veroorzaakt door de hoge bebouwing, zal onvermijdelijk toenemen, wat een direct negatieve invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat. Dit is onacceptabel en moet in de heroverweging van het plan als cruciaal punt worden meegenomen.

Een ander belangrijk punt van zorg is de nadruk in het plan op het creëren van meer woningen, in plaats van daadwerkelijk betaalbare woningen. De motie van februari 2022, die door de gemeenteraad al werd aangenomen, benadrukte de noodzaak voor meer betaalbare woningen, niet de noodzaak tot meer woningen. De ontwikkelaar beweert dat er betaalbare woningen zijn toegevoegd, maar in werkelijkheid betreft het kleine appartementen die tegen veel te hoge vierkante meterprijzen worden aangeboden. Dit is niet wat met de motie uit 2022 is beoogd. Het is van belang dat de focus komt te liggen op het bieden van woningen die voor een breed scala aan mensen toegankelijk zijn, en niet alleen voor de hogere inkomensgroepen.

Verkeersdrukke en sluipverkeer

De ontwikkeling zal, zoals eerder aangegeven, ook leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer in de omliggende straten. De Rijnlandstraat is al een bekende sluiproute naar de Mall. Het plan zal deze situatie verergeren. De verkeersveiligheid is hiermee in het geding, en het is onduidelijk hoe de gemeente van plan is de toegenomen verkeersdrukke en de veiligheid van zowel automobilisten als voetgangers te waarborgen. Uit de vergunningsaanvraag blijkt dat de verkeersstudie is gebaseerd op landelijke

kengetallen die geen rekening houden met de specifieke situatie in Leidschendam, waar het autobezit en-gebruik hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Bovendien is er in de studie onvoldoende rekening gehouden met de parkeerdruk die zal ontstaan voor bezoekers van de commerciële ruimten. De 96 geplande parkeerplaatsen zijn primair bedoeld voor de bewoners, maar er is geen adequate voorziening getroffen voor bezoekers en klanten van de commerciële ruimten.

Conclusie en verzoek om herbeoordeling

Kortom, het huidige bouwplan heeft op verschillende vlakken ernstige tekortkomingen. Het dreigt de leefbaarheid, de sociale cohesie en de ruimtelijke kwaliteit in de wijk ingrijpend te verslechteren, en draagt weinig bij aan de oplossing van het woningtekort. Gezien de bovengenoemde bezwaren verzoeken cliënten de gemeenteraad om een grondige herbeoordeling van het voorliggende bouwplan, waarin niet alleen gekeken wordt naar de maximalisatie van het aantal woningen, maar ook naar de kwalitatieve aspecten van de leefomgeving, zoals zichtlijnen, bezonning, privacy en de ruimtelijke kwaliteit. Cliënten verzoeken u hun bezwaren serieus te nemen.

Cliënten zijn voornemens om een formele zienswijze in te dienen, waarin onder andere de hierboven genoemde punten verder zullen worden uitgewerkt.

Hoogachtend,

5.1.2e

N.A. Luijten

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4