**VOORBEELD VAN EEN ZIENSWIJZE OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ELEANOR ROOSEVELTLAAN 3-19**

**N.B. Het is een uitgebreid voorbeeld opdat u voldoende keuzes kunt maken. Maar u kiest zelf uw punten waarop u een zienswijze wilt indienen.**

**Aan: de Leden van de Gemeenteraad van Zoetermeer en het College van Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer**

**Postbus 15**

**2700 AA Zoetermeer**

**Van: ………………..**

**Adres: ……………..**

**Datum: ……………**

**Betreft: Zienswijze aangaande het Ontwerp bestemmingsplan ‘Eleanor Rooseveltlaan 3-29**

Zeer geacht college, geachte leden van de gemeenteraad van Zoetermeer,

Op 18 mei 2022 is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd van het plan Eleanor Park, een plan dat erin voorziet dat de twee bestaande kantoorgebouwen aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29 worden gesloopt en worden vervangen door appartementen. Dit ontwerp is o.a. voorgelegd aan de omwonenden in het zg. verspreidingsgebied van het plan met het verzoek om hun zienswijze op het plan te geven.

Als medebewoner van dit verspreidingsgebied geef ik hierbij mijn zienswijze.

1. **Zienswijze t.a.v. de totstandkoming van het kavelpaspoort**

Ik teken bezwaar aan tegen de wijze waarop de gemeente Zoetermeer t.a.v. de ontwikkeling van project Eleanor Park met haar bewoners is omgegaan. Bij binnenstedelijke bouwplannen, die direct impact hebben op de buurt waar beoogd wordt te bouwen dienen mijns inziens van meet af aan de omwonenden serieus genomen te worden. Door de omwonenden tijdig te informeren en vervolgens te laten participeren bij de ontwikkeling van de bouwplannen kan een draagvlak onder de buurtbelangen bereikt worden. Dit is bij de ontwikkeling van Eleanor Park in geen enkel opzicht gebeurd. Het is al misgegaan bij de vaststelling van het kavelpaspoort in 2018. De gemeente, de verantwoordelijke voor de kavelpaspoorten, heeft de uitgangspunten eenzijdig vastgesteld en alle door de buurt en het actiecomité geuite bezwaren stelselmatig genegeerd. Toen een van de omwonenden een WOB-verzoek indiende met de vraag hoe het kavelspaspoort van Eleanor park is ontstaan kreeg hij het onthutsende antwoord dat er geen enkel document aan ten grondslag lag.

1. **Zienswijze t.a.v. de participatie**

Vanaf de oprichting van het actiecomité Het Eleanor Alternatief in 2019 heeft het comité veel actie gevoerd om meer inbreng te krijgen in de bouwplannen. Hierover bestonden hoge verwachtingen. Participatie staat immers hoog in het vaandel van de gemeente. Nu, 3,5 jaar na vaststelling van het kavelpaspoort heerst grote frustratie over de geringe participatiemogelijkheden bij omwonenden en actiecomité. De houding van de gemeente t.a.v. de participatie met de omwonenden en het actiecomité is vanaf 2018 zeer onbetrouwbaar gebleken.

Voorbeelden:

* In de motie van de PvdA en het CDA, in de gemeenteraad aangenomen op 29 januari 2018, wordt vooruitlopend op de komst van kavelpaspoorten het college van B&W onder andere verzocht in de uitwerking van binnenstedelijke bouwplannen per locatie het concrete resultaat te laten zien van de participatie van omwonenden in hun woonomgeving. “Geef daarbij inzicht in: wat zijn de belangrijkste zorgen en aandachtspunten voor hun woonbuurt, en hoe komt het nieuwe bouwplan hieraan tegemoet?” wordt daar gesteld. Deze motie, met name het laatstgenoemde punt, is bij de vaststelling van de kavelpaspoorten van de versnellingsagenda en ook daarna zonder opgaaf van redenen niet uitgevoerd. Er is geen inzicht gegeven in de voornaamste zorgen en aandachtspunten van de omwonenden van het project Eleanor Rooseveltlaan, laat staan dat het bouwplan hieraan tegemoet is gekomen.
* Omwonenden zijn pas op 21 april 2021 voor het eerst geïnformeerd over de in het kavelpaspoort opgenomen ontwikkelrichting, terwijl het besluit over de versnellingsagenda reeds op 8 oktober 2018 is genomen.
* Tijdens en na de presentatie dd. 21 april 2021 (dit werd een participatiebijeenkomst genoemd, terwijl er vooral sprake was van informatie) hebben de omwonenden in groten getale geprotesteerd, met name tegen de uitgangspunten van het kavelpaspoort. Zie hiervoor de bijlagen van het eindverslag van deze zg. participatiebijeenkomst. De gemeente heeft echter alle bezwaren tegen de uitgangspunten van het kavelpaspoort genegeerd. In het eindverslag van de bijeenkomst op 21 april 2021 wordt er niets over gezegd! Terwijl in het besluit over de versnellingsagenda staat dat een zorgvuldig samenspraaktraject zou worden ingericht om te komen tot draagvlak onder de omwonenden.
* Het actiecomité protesteerde schriftelijk tegen de eenzijdige vaststelling van het participatieverslag omdat er niets wordt gezegd over de overwegende bezwaren van de omwonenden tegen het enorme aantal woningen en de enorme hoogte. Het actiecomité wenste daarom dat het verslag werd aangepast. Dit protest heeft de gemeente volkomen genegeerd.
* Wethouder Paalvast heeft in verschillende presentaties gesteld dat een kavelpaspoort ‘niet in beton is gegoten’. Later stelde hij dat het kavelpaspoort wel bindend is omdat de gemeenteraad het nu eenmaal heeft vastgesteld.
* Vertegenwoordigers van vrijwel alle in de gemeenteraad vertegenwoordigde partijen zijn in 2020 door een delegatie van het actiecomité rondgeleid op de locatie Eleanor Rooseveltlaan. Verschillende raadsleden en commissieleden stelden de leden van het actiecomité daarbij gerust dat het kavelpaspoort niet bindend is maar slechts een ontwikkelrichting biedt. Helaas is dit niet waar gebleken. Zijn de raadsleden op het verkeerde been gezet?
* Het actiecomité kreeg van diverse raadsleden het advies om met alternatieven te komen. De bouwkundigen in het actiecomité hebben dan ook daadwerkelijk voor de projectontwikkelaar eveneens rendabele alternatieven, met rond de 200 woningen en een maximale hoogte van 30 meter aangedragen. Hiervoor was wel draagvlak in de buurt. Deze alternatieven zijn tijdens inspreken bij commissie- en raadsvergaderingen verdedigd. De gemeente heeft deze alternatieven volkomen genegeerd.
* Een smeekbede aan het college van B&W van het actiecomité in juli 2021 om het kavelpaspoort toch opnieuw ter discussie te stellen werd pas in oktober 2021 beantwoord, omdat volgens de gemeente de brief in de spambox terecht was gekomen. Hoe is dit mogelijk? Eerdere mails, gericht aan hetzelfde adres, kwamen immers wel aan.
* De aanleiding tot de motie ‘Stedenbouwkundige buurtvisie’ van Zó Zoetermeer, die in juli 2021 unaniem door de gemeenteraad is aangenomen was de onrust die bij omwonenden van binnenstedelijke bouwplannen is ontstaan door de geringe participatiemogelijkheden, terwijl de gemeente nu juist participatie hoog in het vaandel heeft staan. Dat de motie alleen van toepassing is op toekomstige projecten is onverteerbaar. De (financiële) belangen van de projectontwikkelaar worden blijkbaar boven die van de omwonenden gesteld.
1. **Zienswijze t.a.v. het aantal woningen en de maximale hoogte in het ontwerp**
* De nieuwe woningen komen letterlijk op steenworp afstand van bestaande woningen te staan. Het aanzicht vanuit de oostkant en de zuidkant wordt daarmee radicaal gewijzigd. Met 354 nieuwe woningen op slechts 7000 vierkante meter grond zou de buurt letterlijk en figuurlijk geheel uit balans raken. De bestaande buurt (tussen de Zuidweg – Tweede Stationsstraat – Tintlaan – Moeder Teresasingel) telt 250 woningen.
De nieuwe buurt krijgt een voor Zoetermeer extreme woningdichtheid die vrijwel zonder uitzondering in hoogbouw geperst is. Met 354 nieuwe woningen is dat een toename van 141%. Dit is ongewenst!
* De sociale cohesie in de buurt wordt door de komst van zoveel woningen (met een ander soort bewoners, in elk geval geen gezinnen) ernstig aangetast. Het leefgenot van de huidige rustige laagbouwbuurt wordt met zo’n groot aantal geplande flatwoningen verpest. Het is zeer waarschijnlijk dat bij de komst van 354 nieuwe appartementen, waarvan veel met jonge bewoners op een directe bewonersgroep van 250 laagbouw woningen in een rustige wijk met vooral gezinnen, er problemen zullen ontstaan als gevolg van baldadigheid, vandalisme en geluidsoverlast.
* Het zal met de enorme toename van bewoners onaangenaam druk worden in winkelcentrum Rokkeveen, terwijl dit nu al, met name op vrijdagen (marktdag!) een zeer druk winkelcentrum is.
* De huizen, die op korte of langere afstand staan van Eleanor Park (allemaal vrije sector koopwoningen) zullen zeer waarschijnlijk sterk in waarde dalen. Dit zal op de gemeente en de projectontwikkelaar worden verhaald als planschade.
* Door het veel te hoge aantal woningen moet er wel de hoogte in gegaan worden. Het hoogste gebouw in geheel Rokkeveen is 42 meter hoog. De op de hoek van de Zuidweg en de Moeder Teresasingel geplande woontoren is 67 meter hoog. Dit is, gezien vanuit de laagbouwwijk en de wegenstructuur voor mij niet te verteren. Zie ook mijn punt 5.
* Het is ongewenst dat de twee leegstaande kantoorgebouwen permanent leeg komen te staan. Wat mij betreft mogen er wel degelijk woningen voor in de plaats komen, het liefst in laagbouw, aansluitend bij de huidige laagbouwbuurt. Ik wil zelfs zover gaan dat er appartementengebouwen mogen komen, maar dan niet hoger dan tot dusver gebouwd in de wijk Rokkeveen (dat is een kantoorgebouw in wijk 18 met 12 verdiepingen, ca. 42 meter hoog). Nog liever wil ik dat er gebouwd gaat worden tot maximaal 30 meter hoog, dit is ongeveer de hoogte van de twee te slopen gebouwen. Maar mijn grootste voorkeur gaat uit naar het realiseren van laagbouw. Dat past namelijk het best bij de bestaande buurt. Ik ben dan ook tegen de wijziging van het bestemmingsplan tenzij voor een van de volgende opties gekozen wordt:
1. De twee kantoorgebouwen worden gerenoveerd en omgebouwd naar woningen.
2. De twee kantoorgebouwen worden gesloopt en vervangen door laagbouw.
3. De twee kantoorgebouwen worden gesloopt en vervangen door woningblokken met maximaal 200 appartementen en maximaal 30 meter hoog, passend bij de omgeving. Zie bijvoorbeeld de alternatieven op de website van het actiecomité.
4. **Zienswijze t.a.v. het groene veld**

Ik sta positief t.a.v. het feit dat het groene veld langs de Dorotheagang behouden blijft. Door de komst van meer dan 700 nieuwe bewoners is de hoeveelheid groen per bewoner in de buurt echter te klein geworden. In totaal zullen dan zo’n 700 bewoners (en kinderen) gebruik kunnen maken van het enige stukje groen in de buurt (ca. 10000 vierkante meter). Ik vrees dat op mooie zondagen het groene veld overbevolkt zal raken en dus ook overbevuild. Ik vrees ook een sterke toename van de hoeveelheid hondenpoep.

1. **Zienswijze t.a.v. de woontoren van 67 meter hoogte**

Eén vande gebouwen is meer dan twee keer zo hoog als 30 meter (namelijk 67 meter). Dit is voor mij niet acceptabel. En niet alleen omdat hoogbouw niet in de buurt past. Hoogbouw is namelijk ongezond. Recent nog heeft de gemeente veel flats in de wijk Palenstein afgebroken en voornamelijk vervangen door laagbouw. In geheel Rokkeveen wordt de hoogte van 42 meter tot nu toe niet overschreden. Ook niet bij de flats, die de laatste twee jaar binnenstedelijk zijn gebouwd. Deze zijn allemaal maximaal 6 etages hoog.

1. **Zienswijze t.a.v. de door de gemeente gehanteerde parkeernorm**

De gemeente hanteert een veel te lage parkeernorm voor de nieuwbouw. Deze komt neer op 0,84 auto’s per woning. In Noord-Rokkeveen bedraagt het aantal auto’s per woning al jaren gemiddeld 1,2. Daar komt nog bij dat de nieuwe bewoners ook bezoek zullen krijgen van mensen, die met de auto zullen komen.

Bewoners van de appartementen moeten verplicht worden hun auto en die van hun visite in de geplande parkeergarage te parkeren. Aangezien dit waarschijnlijk de bewoners geld gaat kosten zal toch geprobeerd worden de auto’s te parkeren in de laagbouwbuurt. Dit zal tot conflicten en onveilige situaties leiden. De blauwe zone in het gebied tussen Elisabethgang, Tintlaan, Tweede Stationsstraat en de Machtildahof (het zg. binnengebied) dient gereserveerd te blijven voor de huidige bewoners.

1. **Zienswijze t.a.v. de verkeersdruk en de verkeersveiligheid**

Gezien de enorme toename van verkeer door de komst van 354 huishoudens zal het naar verwachting minstens 2,5 keer zo druk worden in en om de buurt. Dit wil niemand. De Tintlaan en de Tweede Stationsstraat (fietsstraat, auto’s toegelaten) zullen sowieso veel drukker worden en de tot nu toe rustige straten (woonerf) in het binnengebied zullen gevaarlijk worden voor kinderen en bewoners.

1. **Zienswijze t.a.v. de luchtkwaliteit**

De analyse door de gemeente van de luchtkwaliteit na de bouw komt op veel lagere fijnstofwaarden dan de schatting van het actiecomité. Over de hoeveelheid fijnstof tijdens de bouw wordt helemaal niet gesproken. Welke maatregelen neemt de gemeente om de hoeveelheid fijnstof drastisch te beperken?

1. **Zienswijze, speciaal van bewoners aan de Elisabethgang**

Het gebouw, dat het dichtst bij de Elisabethgang is gelegen met een hoogte van 13,5 meter (en daarnaast 17 meter) zal het vrije uitzicht vanaf de Elisabethgang ernstig beperken.

Dit gebouw mag niet hoger worden dan de huizen aan de Elisabethgang.

Verder verdwijnen de parkeerplaatsen, die speciaal voor de bewoners van de Elisabethgang (noordkant) waren bestemd. In het plan zijn daarvoor in de plaats extra parkeerplaatsen ingetekend aan de Moeder Teresasingel. Dat dit in de praktijk een wassen neus zal zijn is evident. Deze plekken zullen merendeels bezet gaan worden door bewoners van appartementen en bezoekers waardoor de druk op de bestaande parkeerplekken in de buurt verder zal toenemen. Deze door de gemeente gekozen oplossing is niet acceptabel. Ik stel voor deze parkeerplekken uitsluitend voor de bewoners van de Elisabethgang te reserveren door middel van een speciale vergunning op kenteken of beugels.

De bewoners van de Elisabethgang zien dagelijks 350 of meer auto’s van de bewoners van de appartementen vlak langs hun woning rijden, terwijl het aantal nu acceptabel is. Ook hier redeneert het college vanuit visie en normen (cijfertjes). Dan is er geen probleem. De bewoners van de Elisabethgang hebben recent meegemaakt wat het betekent als er veelvuldig gebruik wordt gemaakt van één in- en uitrit. Dit was toen in november 2021 er een testlocatie van de GGD in één van de kantoren aan de Eleanor Rooseveltlaan werd ingericht. Binnen een aantal dagen was de situatie met het in- en uitrijden via één in- en uitrit zodanig dat dit gevaarlijke situaties opleverde. Het inzetten van verkeersregelaars en het instellen van een gescheiden in- en uitrit was noodzakelijk. Nu zal de gemeente zeggen dat dit appels met peren vergelijken is maar wij als bewoners denken dat deze situatie met de testlocatie heeft laten zien dat het gebruikmaken van één in- en uitrit door de toekomstige bewoners van de appartementen, commerciële ruimten, openbare diensten en andere bedrijven een onwenselijke en gevaarlijke situatie voor al deze partijen oplevert. Waarom niet meer inspanning leveren om deze in- en uitrit te verplaatsen in noordelijke richting en/of te zorgen dat er een tweede in- en uitrit wordt gecreëerd. Staat het verkeersbelang boven dat van bewoners (mensen)?

Het woongenot van deze bewoners wordt hierdoor zeer negatief beïnvloed waarbij gedacht moet worden aan geluidsoverlast, veiligheid en (lucht)vervuiling. De in- en uitrit aan de Elisabethgang wordt sowieso overbelast, sommige grote vrachtwagens (verhuisauto’s bijvoorbeeld) kunnen aan de noord-kant van het parkeergebied niet keren.

Tenslotte: Ik hoop dat met mij veel onwonenden eveneens zullen protesteren tegen het ontwerpbestemmingsplan. Nogmaals: Ik ben niet tegen woningen in ‘mijn achtertuin’ maar de gekozen schaalgrootte past in geen enkel opzicht bij de buurt. Het woongenot in mijn rustige en prachtige buurt dat ik al jaren heb zal grotendeels verpest worden wanneer Eleanor Park op deze schaal wordt doorgezet!

Met vriendelijke groet,

Handtekening: