

# Verslag

## Vlietweg 3 Leidschendam Participatiebijeenkomst 2

2 maart 2022

### Aanwezig

**Omwonenden en andere betrokkenen:** circa 40

### Projectteam

- Harmen Hulzebos (Wibaut Projectontwikkeling)
- Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)
- Joeri van Ommeren (van Ommeren Architecten)

### De Wijde Blik

- Jolijn Goertz
- Max van Klink

### Gemeente Leidschendam

- Paula van der Ark (projectleider)
- Maaïke Konijn (verkeerkundige)

## Verslag

Op 3 maart 2022 vond de tweede bijeenkomst plaats rond het initiatief van de 1828 Groep voor de ontwikkeling van Vlietweg 3 in Leidschendam. Er waren ongeveer 40 deelnemers aanwezig.

### Agenda

Jolijn licht toe dat tijdens de vorige bijeenkomst veel aandachtspunten naar voren zijn gekomen. “Tijdens deze bijeenkomst willen we deze samengevat voorleggen om af te stemmen of we alles goed hebben begrepen en of we compleet zijn. Dit is dan ‘huiswerk’ voor de projectontwikkelaar, stedenbouwkundige en architect, zodat zij hier tijdens een volgende bijeenkomst op kunnen terugkomen. Ook is afgesproken dat op een aantal thema’s meer toelichting gegeven zou worden; Verkeer en parkeren, Bezonnig en Privacy.

### Wibaut en 1828 Groep

Omdat er tijdens de vorige bijeenkomst onduidelijkheid bleek te zijn over wie Wibaut is en wie de 1828 Groep is en hoe dit zich tot elkaar verhoudt, legt Harmen dit uit.

Wibaut is een projectontwikkelaar die kwalitatieve, passende woonconcepten ontwikkelt en realiseert. “Dat doen we op een duurzame manier en met respect voor de omgeving.” 1828Groep is een initiatief van de ontwikkelaars Wibaut en AIVM aangevuld met twee investeerders als mede aandeelhouders. “1828 Groep is gestart vanuit de ambitie om betaalbare huisvesting voor jongeren te realiseren voor de

De  
Wijde  
Blik

Zocherstraat 42-1

1054 LZ Amsterdam

020 523 50 90

Louis Couperusplein 2

2514 HP Den Haag

070 762 04 06

info@dewijdeblik.com

www.dewijdeblik.com

# Verslag

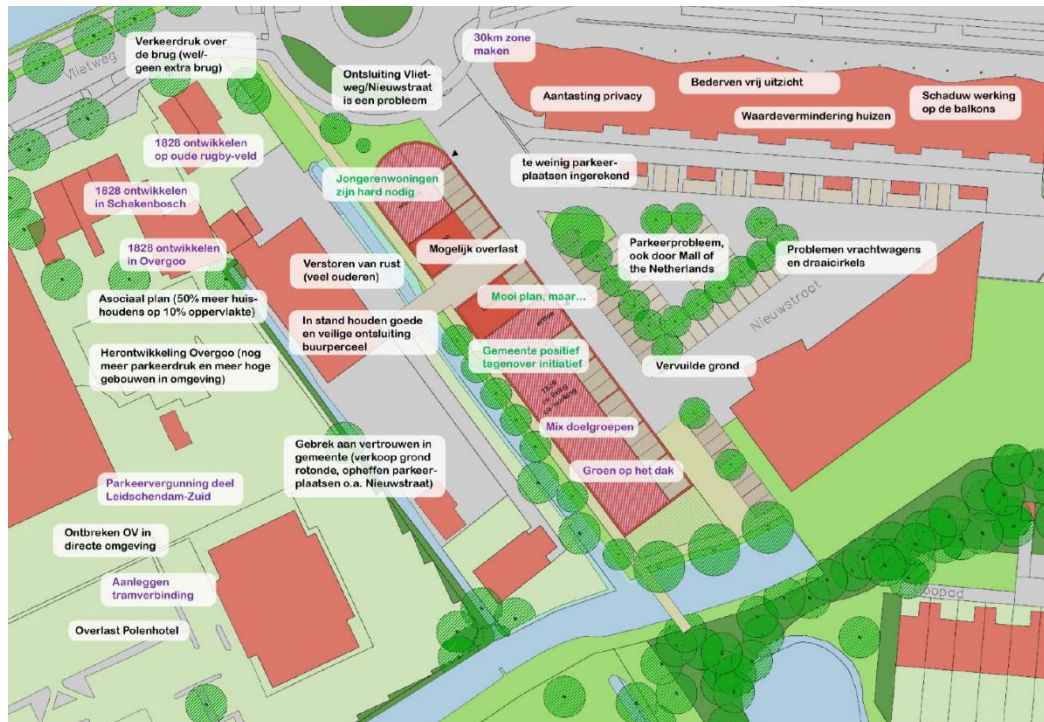
groep die het momenteel het moeilijkst heeft op de woningmarkt.” Twee derde van de woningzoekenden zijn jongeren van 18 tot 35 jaar. De 1828 Groep verbindt zich voor langere tijd aan locaties, zo ook aan de Vlietweg 3. 1828-vestigingen worden niet verkocht, maar blijven in eigen portefeuille. Ook het beheer blijft in handen van de 1828Groep. 1828 Groep wil een fijne leefomgeving realiseren voor huidige en toekomstige bewoners.

## Status project

Omdat er onduidelijkheid blijkt te zijn over de status van het project, licht Harmen dit toe. Hij geeft aan dat het project zich in de initiatieffase bevindt. De gemeente heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de plannen. Maar er staat nog niets vast. En uiteraard moeten alle formele procedures, waarbij op verschillende momenten ook formele inspraak mogelijk is, worden doorlopen.

## Aandachtspunten t.a.v. de ontwikkeling

Mark loopt aan de hand van een visuele samenvatting (heatmap) de aandachtspunten door die de vorige keer zijn aangedragen door de aanwezigen.



Visuele weergave aandachtspunten

Aandachtspunten die nog blijken te ontbreken, zijn stikstof en overlast door jongeren. Ten aanzien van dit laatste punt wordt als voorbeeld een appartementencomplex aan de Dijkgraafstraat genoemd, waar jongeren voor overlast zorgen. Ten aanzien van het oude rugbyveld als alternatieve locatie wordt gezegd dat inmiddels gebleken is dat dit geen optie meer is, omdat daar al wordt gebouwd.

# Verslag

De mogelijke komst van de tramhalte wordt niet door iedereen positief ervaren. Dit kan ook leiden tot een toename van bezoekers die hier parkeren om vervolgens de tram te nemen naar de Mall.

## Vragen/ opmerkingen

*Wordt de Sluis eenrichtingsverkeer?*

De gemeente geeft aan dat hier geen sprake van is.

*Komt er wel voldoende openbaar groen?*

Mark vertelt dat de groenoppervlakten van de toekomstige situatie vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Er komt een pad langs het water, parallel aan het projectgebied. Op het dak komen zonnepanelen en ook groen en mogelijk een waterbuffer. Er wordt nog gekeken hoe dit zijn plek vindt.

*Bij de parkeerplaatsen zijn bomen ingetekend, maar dat kan daar niet door de vervuilde grond?*

Dat klopt, die kunnen wel in bakken komen.

*Opmerking: Als dat helpt om het uitzicht op het gebouw weg te nemen ..*

*Waar komt de gemeenschappelijk tuin?*

Mark: Deze komt aan de zuidkant. Jongeren kunnen hier verblijven en ja, ook barbecueën.

*Moet er een transformatorhuisje komen om het gebouw van genoeg stroom te voorzien? Waar komt dat dan, en is dat dan wel veilig om er te wonen?*

Joeri: Er komt een trafo gebouw; het is nog niet bekend of de trafo in of bij het gebouw wordt gerealiseerd. Dat wordt nog uitgewerkt.

*Is in Overveen het project niet afgeblazen vanwege een Trafo?*

Mark: Nee, de situatie in Overveen is niet te vergelijken met deze locatie en situatie. In Overveen staat dicht bij de beoogde 1828 een transformatorstation dat hoogspanning omzet voor de halve stad. De trafo waarover we hier spreken maken we in elk 1828 gebouw en betreft de elektriciteitsvoorziening voor het gebouw zelf.

Ter afsluiting van dit thema vraagt Jolijn of alle aandachtspunten zo volledig en juist zijn weergegeven. De aanwezigen beamen dit.

## Verkeer en parkeren

De parkeernormen van de gemeente zijn gebaseerd op het gemiddelde autobezit. Omdat dit project zich richt op een specifieke doelgroep (jonger dan gemiddeld) en specifieke woningen (kleiner dan gemiddeld) is er reden om af te wijken van de algemene parkeernorm. Het gemeentelijk beleid biedt binnen bepaalde grenzen hiervoor ook de ruimte.

# Verslag

Bij de berekening is gebruik gemaakt van cijfers van het zogenaamde Odin onderzoek van het CBS. In deze cijfers is behalve naar de specifieke doelgroep en specifieke woningen ook rekening gehouden met de mate van stedelijkheid (adressendichtheid).

Het uitgangspunt is dat er voor de extra vraag als gevolg van het 1828 gebouw extra parkeerplaatsen worden gemaakt. Het 1828 gebouw levert de grootste parkeervraag op de weekdagsavond, wanneer er afgerond 44 parkeerplaatsen gevraagd zijn bij een inzet van 3 deelauto's. In totaal voorziet het project in de bouw van 45 parkeerplaatsen.

Overdag bedraagt de vraag vanuit het gebouw, inclusief de flexwerkers, 28 tot 30 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er overdag een surplus is van 15 tot 17 plekken waar ook omwonenden gebruik van zouden kunnen maken.

## Vragen/ opmerkingen

*Worden auto's van de zaak ook meegenomen in de berekening?*

Mark geeft aan dat de berekening inclusief leaseauto's is.

*Waar parkeren de flexwerkers?*

De flexwerkers parkeren overdag op de plekken die de bewoners 's avonds en in het weekend gebruiken.

*Opmerking: er kan geen sprake zijn van een verdeling van parkeerplekken onder bewoners en commerciële dienstverlening. Dat gaat door elkaar, inclusief bezoekers van bewoners en flexwerkers.*

*Waar komen de parkeerplaatsen? En, zijn ze openbaar?*

24 parkeerplaatsen komen onder het pand, de andere 21 worden toegevoegd aan de bestaande parkeerplaats. Alle parkeerplaatsen zijn openbaar en door iedereen te gebruiken (en dus niet exclusief voor de 1828-bewoners).

*Is de ervaring dat deze getallen ook standhouden in gerealiseerde 1828-projecten?*

Mark geeft aan dat er wel 1828 projecten in ontwikkeling zijn in een aantal steden, maar nog niet gerealiseerd. Er zijn dus nog geen ervaringen. Joeri geeft als voorbeeld OurDomain in Amsterdam, een met 1828 vergelijkbaar concept voor jongeren. Hij geeft aan dat daar parkeergarage nagenoeg leeg staat; zo'n 30 auto's staan geparkeerd op 300 plekken.

*Opmerking: Amsterdam is niet vergelijkbaar met Leidschendam.*

Afgesproken wordt dat de locaties/ websites van deze en soortgelijke projecten worden vermeld in dit verslag, zodat mensen zich kunnen oriënteren.

# Verlag

Vergelijkbare projecten:

- o Our Domain - <https://www.thisisourdomain.nl/>
- o Startmotor Rotterdam - <https://startmotor-rotterdam.nl/>
- o Student Xperience - <https://studentexperience.nl/>

*Opmerking: er wordt nu ook geparkeerd voor de Timmerfabriek (op niet-officiële parkeerplaatsen); dat kan straks niet meer. Deze parkeerders worden niet meegenomen in de parkeerberekening.*

*Welke categorie ten aanzien van stedelijkheid wordt gehanteerd in Leidschendam?*

Mark: Volgens het CBS valt de gemeente Leidschendam-Voorburg in categorie zeer sterk stedelijk

Paula vraagt in hoeverre het aanbod van openbaar vervoer een rol speelt in de berekeningen. Mark vertelt dat er in de parkeeronderbouwning uit wordt gegaan van een autobezit in relatie tot de mate van stedelijkheid, gebaseerd op landelijk onderzoek. Eerder is eerder door omwonenden aangegeven dat er in Leidschendam sprake zou zijn van bovengemiddeld autobezit door het ontbreken van openbaar vervoer.

Deze stelling zien wij in onze analyse niet bevestigd, aangezien er op korte afstand meerdere mogelijkheden bestaan om van het openbaar vervoer gebruik te maken. Mark toont een kaartje met diverse fietsafstanden naar bushaltes en station (tussen de 2 en 5 minuten).

*Opmerking: hier differentieert u wel en bij het parkeeronderzoek gaat u uit van landelijke gemiddelden. Dat klopt niet.*

*Opmerking: er zijn wel haltes, maar de bussen rijden niet vaak.*

*Komt er ook voldoende plek voor deelscooters? Jongeren maken hier veel gebruik van. Straks staan zie hier allemaal op de stoep.*

Mark geeft aan dat er wordt gekeken waar de deelscooters kunnen staan. Er wordt hier een volgende keer op teruggekomen.

*Speelt de concentratie van jongeren in combinatie met autobezit in vergelijkbare situaties een rol en wordt dat meegenomen?*

Mark geeft aan dat de betrokken onderzoeken worden gedeeld.

*Hoe gaat de gemeente er mee om als er toch meer autobezit en dus parkeeroverlast blijkt te zijn?*

De gemeente geeft aan dat het dan aan de gemeente is om samen met de ontwikkelaar te kijken naar oplossingen. Dit kan zijn in de vorm van beheersmaatregelen, handhaving of een parkeerregime.

*Stel dat er een probleem ontstaat, en er komt vergunning parkeren. Krijgen de nieuwe bewoners dan een vergunning?*

Mark: We kunnen kijken of het contractueel te regelen is dat zij dan géén recht hebben op een vergunning. Daar staan wij voor open.

# Verslag

Het is juridisch niet mogelijk om autobezit te verbieden in het huurcontract. Wel kunnen we het gebruik van deelauto's aantrekkelijk maken en stimuleren.

## Draaicirkels vrachtwagens

Mark toont aan de hand van een afbeelding aan dat vrachtwagens de draai op het parkeerterrein kunnen maken.

*Opmerking: je gaat uit van bakwagens (grootte van een vuilniswagen), maar er rijden hier vrachtwagens met extra bak. Vooral om de drogisterijhandel te bevoorraden.*

Afgesproken wordt dat bekeken wordt in hoeverre die de draaicirkel kunnen maken.

## Bezonning en privacy

Mark legt uit dat er in de regel drie a vier momenten worden gekozen op de dag op 3 momenten in het jaar om de schaduwwerking in beeld te brengen. De software waarmee dit gebeurt is erg secuur. Dit betreft 21 maart/21 september voor het voor- en najaar (situatie is vergelijkbaar), 21 juni voor de zomer en 21 december voor de winter. Dit is nu ook zo in kaart gebracht, maar het is mogelijk om elk moment in kaart te brengen. En dat biedt Mark ook aan de aanwezigen aan.

Afgesproken wordt dat de bewoners van Synthese via De Wijde Blik kunnen aangeven als ze dit willen.

Door de ligging ten opzichte van de omgeving zal het gebouw met name van invloed zijn op de bezonning aan het eind van de dag. In de winter is deze invloed het grootst. In de zomer het kleinst.

## Vragen/ opmerkingen

*Opmerking: Als het bestemmingsplan niet wordt aangepast (en het gebouw dus maximaal 8 meter mag zijn) hebben we helemaal geen schaduwwerking. We vinden het heel vreemd dat dit gebouw nu wel hoger mag, maar onze aanvragen voor een extra woonlaag worden afgewezen door de gemeente.*

*Als wij zonnepanelen op ons pand plaatsen en dit zorgt voor weerkaatsing richting het 1828-gebouw, dan zitten wij niet te wachten op klachten.*

Mark geeft aan niet te weten in hoeverre er sprake is van weerkaatsing als er op het bestaande gebouw zonnepanelen worden geplaatst. Dit hangt af van de hoek waaronder dezen geplaatst worden.

*In hoeverre is het voor Wibaut nog interessant als er in plaats van vijf uitgegaan wordt van drie woonlagen?*

Harmen geeft aan dat er een bepaald volume nodig is aan woningen om het gebouw te kunnen exploiteren en de woningen betaalbaar te houden voor jongeren. De huurprijzen hebben een maximum, sociale huurgrens, en stijgen niet mee met de bouwrijzen. Als er minder woningen worden gemaakt, is het niet rendabel.

# Verslag

De  
Wijde  
Blik

*Opmerking: ik vind de huur helemaal niet betaalbaar voor jongeren, maar een hoog bedrag voor zo'n kleine woning.*

Harmen: veel jongeren komen in aanmerking voor huurtoeslag waardoor zij minder betalen dan de genoemde circa 600 euro. Het klopt dat de ruimte van de woningen beperkt is, maar daarentegen hebben de jongeren veel ruimtes en voorzieningen die ze kunnen delen. Dat is het concept, en ook waar de jongeren voor kiezen.

*In hoeverre heeft mijn (naastgelegen) garagebedrijf last van schaduw? En, hoe zit het met verminderd daglicht door het gebouw?*

Joeri: Van minder zonlicht heeft uw bedrijf geen last, zoals te zien op de tekening. Van minder daglicht hoogstens minimaal. Dat is te berekenen, maar wel een stuk lastiger dan hoe de schaduwwerking kan worden berekend. Mocht het nodig zijn, dan kan dat dus wel. Wij moeten ook kunnen aantonen in hoeverre ons gebouw zorgt voor meer schaduw.

## Privacy en uitzicht

Er zijn bij de directe bewoners ook zorgen om het uitzicht en de privacy door de komst van het nieuwe gebouw. Een bewoner heeft middels een filmpje dit op creatieve wijze inzichtelijk willen maken. Joeri geeft aan dat het 'nieuwe uitzicht' goed in beeld te brengen is als we vanuit de woning een foto kunnen maken. Afgesproken wordt dat Wibaut langs gaat bij de bewoners die het betreft en die dat wensen. Daarna kan dan het uitzicht in beeld worden gebracht.

## Vragen/ opmerkingen

*Opmerking richting gemeente: Besteed het geld dat is verdiend met Eneco aan de ontwikkeling van andere gebieden, en bouw niet hier.*

*Opmerking: Volgens mij komen er meer bewoners te wonen dan u aangeeft.*

Harmen geeft aan dat in de studio's maar 1 persoon mag wonen. Er is een beperkt aantal 1-kamerappartementen voor 2 personen.

*Als we meer schaduwwerking hebben en de zon minder (ver) binnen komt, dan zullen onze energiekosten hoger worden. Hoe wordt dat opgelost?*

Mark zal hierop een volgende keer terugkomen.

*Ik heb nog niks gehoord over geluidsoverlast; het binnenplein zal een klankkast worden doordat het geluid weerkaatst.*

Joeri: we zullen allerlei onderzoeken moeten doen, en die naar geluid is daar zeker een van.

# Verslag

## Vervolg

Alle aandachtspunten ziet Jolijn als een soort huiswerk voor ontwikkelaar, stedenbouwkundige en architect. Tijdens een volgende bijeenkomst wordt teruggekomen op; wat is er gedaan met de aandachtspunten in de verdere uitwerking van de plannen? Waar zijn oplossingen voor bedacht? En waarvoor niet? Wat kan wel en wat niet, en waarom wel en waarom niet?

Afgesproken wordt dat ontwikkelaar, stedenbouwkundige en architect afstemmen hoeveel tijd ze hiervoor nodig hebben. De datum voor een nieuwe bijeenkomst volgt via de nieuwsbrief, waarvoor men zich kan aanmelden via de website.

Los daarvan stelt Jolijn voor met de VvE/ bewoners van complex Synthese een apart overleg in te plannen, gezien de andere belangen.

## Oproep Wijkvereniging

In overleg met De Wijde Blik stelt Fia Vader, secretaris van de wijkvereniging, zich voor en roept aanwezigen op zich bij haar te melden. Zij zou graag eens zonder de ontwikkelaar en gemeente in gesprek willen met bewoners om te horen hoe zij er in staan.

## Afsluiting

Jolijn en Harmen bedanken de aanwezigen voor hun aanwezigheid en actieve inbreng.