

# Verslag

Klankbordgroep  
Vlietweg 3 Leidschendam

Verslag sessie 2  
28 maart 2023

Aanwezig: Robin van Wissen, Brigit de Klerk, Wim van den Berg, Koos van Brecht, Astrid Kruijt, Gerard van Erp, Fia Vader, Jeannette Kion, Lianne Groeneboer, Rian Nijdam, Ronald Smeijers, Jan van Vliet, Gerard de Greef, Ernest van der Meijde (Wibaut), Gerald van Hulten (Wibaut), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Joeri van Ommeren (architect), Jeroen van de Ven (gemeente) ter vervanging van Paula van der Ark, Maaïke Konijn (gemeente), Elmer Verhaak (gemeente), Yolande van Mil (gemeente), Jolijn Goertz (De Wijde Blik) o.l.v. Jacqueline van de Sande (Beaumont Communicatie)

Afwezig: Paula van der Ark (afgemeld)

## 1. Welkom en mededelingen

De afspraken vanuit de vorige sessie zijn nagekomen: De gevraagde documenten zijn op de website geplaatst. De juiste link naar het Ontwikkelkader Overgoo wordt nog toegevoegd.

Op het verslag zijn enkele opmerkingen binnengekomen van Astrid Kruijt; daar wordt nog naar gekeken. Hetzelfde geldt voor het memo over rol en werkwijze van de klankbordgroep.

De sessie over het parkeeronderzoek staat gepland op 11 april. Gerard de Greef en Jan van Vliet geven aan hierbij ook aanwezig te willen zijn. Jolijn stuurt de uitnodiging toe.

Fia verzoekt om het 'Rapport verkeersbewegingen 2e fase Vlietbrug' te ontvangen. Afgesproken wordt:

- dat Jeroen en Maaïke het juiste rapport zullen opzoeken en verstrekken.

## 2. Heatmap

De heatmap is vooraf aan de deelnemers verstuurd.

Astrid geeft aan dat de heatmap geen volledige weergave van alle bezwaren is, het is te summier en 'platgeslagen'. Ook geeft Astrid aan dat een toelichting ontbreekt, zij stelt voor om de heatmap alleen voor intern gebruik te hanteren. Astrid geeft aan het allergrootste bezwaar te missen, namelijk een kolossaal gebouw op een te klein stukje grond. Ook zijn bezwaren genoemd t.a.v. grote aantal jonge bewoners, geluid en

De  
Wijde  
Blik

Anthony Fokkerweg 1  
1059 CM Amsterdam  
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2  
2514 HP Den Haag  
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com  
www.dewijdeblik.com

# Memo

De  
Wijde  
Blik

geluidsoverlast, rust, ruimte, woongenot, leefbaarheid, uitzicht, arbeidsplaatsen, veiligheid, lichtinval, zonnewarmte, zon eerder weg, zonsondergang, privacy, verhuurbaarheid bedrijfspanden en andere financiële gevolgen, parkeren, bereikbaarheid, groen en vogels, luchtkwaliteit. Deze ontbreken op de heatmap. Mark geeft aan dat de heatmap bedoeld is om specifiek inzicht te krijgen in de ruimtelijke component van de bezwaren en vanuit welke 'windrichting' deze komen. Met deze heatmap kunnen denkrichtingen m.b.t. de ruimtelijke inpassing van het project worden getoetst en onderling vergeleken.

Fia vraagt of de kleuren het gewicht bepalen. Dat is niet het geval, zegt Joeri, alle bezwaren doen er toe. De kleur correspondeert met de windrichting.

Gerard van Erp ziet graag 'geluid' toegevoegd bij de 'blauwe' windrichting; hij vreest geluidsoverlast aan de overkant vanwege het water. Fia geeft aan dat de bewoners aan het Goopad ook meer drukte zullen ervaren omdat er meer mensen langskomen dan nu het geval is. Geluid geldt dus ook in deze 'windrichting'.

Gerard de Greef zegt dat het bedrijfsterrein sterk van kleur verandert door de combinatie van functies (wonen en werken) op een steeds krappere stukje grond, dat vindt hij zorgelijk. Nieuwe bewoners zouden in de toekomst bezwaar kunnen maken tegen het geluid van bestaande bedrijven. De komst van een groot gebouw vlakbij zijn pand beperkt de mogelijkheden voor het (toekomstig) gebruik van het bedrijf/perceel. Ook parkeren wordt in zijn beleving volledig opgeslokt door 1828.

Afgesproken wordt:

- om de ontbrekende bezwaren toe te voegen aan de heatmap.

Robin vraagt of er een brug komt over de Goo, zoals ingetekend. Mark geeft aan dat een brug een wens is vanuit de gemeente, maar of deze er komt en zo ja waar zal de gemeente bepalen in het verlengde van de ontwikkeling van Overgoo.

Elmer licht toe dat een bruggetje de mogelijkheden vergroot om het groen met elkaar te verbinden, richting het centrum van Leidschendam. Of de brug op de ingetekende plek komt, is niet zeker. Er staan nu meerdere bruggen ingetekend, dat klopt niet, het zal gaan om één brug, voor voetgangers.

Robin stelt dat de komst van een brug van invloed is op de bewoners van het Goopad vanwege toenemende drukte en minder privacy.

Mark geeft aan dat de inrichting van de openbare ruimte op de tekeningen een voorlopig karakter heeft. Het definitief ontwerp van de openbare ruimte zal vanuit het plan Overgoo op een later moment worden voorgelegd aan omwonenden.

Ronald stelt dat de ontwikkeling op Vlietweg 3 onderdeel is van Overgoo, wat zou betekenen dat helder moet zijn waar de brug komt. Jeroen meldt

# Memo

dat Vlietweg 3 en Overgoo verschillende projecten zijn, die ruimtelijk wel samenhangen. Ronald verwijst naar een mail van maart 2020 waarin staat dat Vlietweg 3 onderdeel is van Overgoo. Afgesproken wordt:

- dat Ronald de betreffende mail doorstuurt naar de gemeente en dat de gemeente hierop zal reageren.

Gerard de Greef vraagt of de strook van Wim van den Berg betrokken kan worden bij de planvorming. Jacqueline geeft aan dat de beperkingen hierbij tijdens de vorige sessie aan de orde zijn geweest. En dat een mogelijke invulling later tijdens deze sessie aan bod komt.

Astrid wil van Ernest weten waarover Wibaut vooral advies wil krijgen van de klankbordgroep. Ernest geeft aan dat hij een zo compleet mogelijk beeld wil hebben van de bezwaren die er zijn. Nadat Astrid aangeeft dat alle bezwaren toch al bekend zijn antwoordt Ernest dat dit het moment is om te checken of dit beeld compleet is.

Voor Wibaut is het belangrijk dat het een haalbaar project is en dat er zo snel mogelijk woonruimte gerealiseerd wordt voor jongeren. Vraag aan de klankbordgroep is om -vanuit ieders eigen belang- mee te kijken naar de verschillende denkrichtingen. Desgevraagd antwoordt hij dat er vanuit Wibaut geen specifieke aandachts- of pijnpunten waar de klankbordgroep wel of niet over zou kunnen adviseren.

Op de vraag van Astrid of er nog financiële ruimte is, omdat Actiegroep Vlietweg 3 al een jaar als antwoord krijgt dat er geen financiële ruimte is voor het kleiner maken van het gebouw, geeft Ernest aan dat de business case de afgelopen negen maanden slechter is geworden en dat dat de ruimte nog verder beperkt. Maar dat wordt uitgegaan van de startsituatie. Ernest zou een ideale uitkomst vinden dat er een plan komt dat op draagvlak kan rekenen; hij wil daar alles aan doen wat mogelijk is.

### 3. Denkrichtingen: presentatie en bespreking

Mark presenteert een aantal denkrichtingen vanuit de gedachte 'Wat nou als we ...'. Geen van de denkrichtingen is een uitgewerkt plan.

#### *A. Zelfde volume, andere vorm*

Wat nou als we ... het volume anders 'kneden'? Wat is dan de invloed op de knelpunten en bezwaren die naar voren zijn gebracht en benoemd zijn op de heatmap? Mark noemt een aantal verschillende opties, zoals:

- 4 om 5 lagen (om het deel van het gebouw dat het dichtst op het gebouw Synthese staat minder hoog te maken)
- het gebouw in z'n geheel iets hoger te maken (5 lagen) en korter
- het gebouw trapsgewijs op te bouwen, bijv. 4 om 6 lagen of 4 om 5 om 6 lagen
- het gebouw korter en hoger te maken, bijvoorbeeld 6 of 7 lagen

# Memo

## *B. Minder parkeren en/of werken in het gebouw*

'Werken' is een onderdeel van het 1828-gebouw, volgende het beleid van de gemeente. Tot nu toe is de gemeente niet van plan hiervan af te wijken, maar wat nou als ... het 'werken' en/of het parkeren niet in het gebouw hoeft? Er ontstaan dan verschillende opties.:

Opties waarbij óf het werken óf het parkeren verdwijnt uit het gebouw:

- 4 lagen + halve setback
- 4 lager korter plus setback

Opties waarbij het werken én het parkeren verdwijnen uit het gebouw:

- 4 lagen
- 3 om 5 lagen
- 5 lagen (korter en hoger)

## *C. Alternatieve inrit Vlietweg 8a*

Wat nou als... de inrit naar het perceel van Wim van den Berg vanaf de rotonde kan worden gemaakt? Dan is de onderdoorgang van 4 meter hoog onder het 1828-gebouw niet nodig. Dan zou het hele gebouw 1 meter lager kunnen worden.

## *D. Alternatieve invulling Vlietweg 8a*

Wat nou als... Vliegweg 8a een andere invulling krijgt? Wim van den Berg en zijn adviseur Koos van Brecht presenteren een schetsontwerp voor het perceel Vlietweg 8a. Dit ontwerp houdt o.a. in

- dat zowel het parkeren als het werken niet in het 1828-gebouw op Vlietweg 3 hoeven komen;
- dat het 'werken' op het perceel Vlietweg 8a wordt gesitueerd (rood aangegeven op de tekening), met boven deze werkunits mogelijk ook woningen;
- dat het parkeren – ook van 1828 - op perceel Vlietweg 8a kan worden voorzien (op de strook waar de waterleiding ligt is bouwen niet mogelijk, parkeren wel) waardoor meer plekken mogelijk zijn en bezwaren over parkeerdruk deels wegvallen
- dat de inrit wordt verplaatst naar de rotonde waardoor bezwaren over overlast deels wegvallen.

Hierdoor kan het 1828-gebouw op Vlietweg 3 zeker 5 meter lager worden, stelt Koos van Brecht. Joeri geeft aan dat het een nieuwe puzzel is die opnieuw moet worden bekeken.

Wim stelt deze optie al eerder is gepresenteerd. Ernest beaamt dat het op hoofdlijnen overeenkomt met eerdere voorstellen en dat de gemeente dit stedenbouwkundig geen goed idee vond. Ook zegt Wim dat de gemeente een vergelijkbaar plan van een andere ontwikkelaar heeft afgewezen.

## **Reacties**

Jacqueline vraagt de deelnemers naar hun eerste indruk op de gepresenteerde grove denkrichtingen.

# Memo

Jeanette geeft een compliment voor de gepresenteerde denkrichtingen; ze voelt zich gehoord en het stemt haar positief. Vooral het trapsgewijze en ze is blij verrast met het plan van Wim/Koos.

Gerard van Erp is blij met de denkrichting zonder werken en dat er een klein stukje groen bij de rotonde behouden wordt. Trapsgewijs spreekt aan. Hij vraagt zich af of er voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien binnen het plan van Wim/Koos.

Jan stelt dat als je het perceel van Wim kunt betrekken er een nieuwe opgave ontstaat.

Van de getoonde varianten ziet hij aantrekkelijkere opties, bijvoorbeeld meer ruimte op het maaiveld. Kan het gebouw ook aan de andere kant van de waterleiding komen?

Fia vraagt hoe hoog het gebouw wordt op het perceel van Wim. De hoogte maakt uit voor o.a. de bezonning.

Ronald vindt het plan van Wim/Koos een interessante denkrichting. Zowel qua hoogte (komt in de richting van de 8 à 9 meter die in een eerder plan gepresenteerd is) en qua parkeerverhouding. De andere alternatieven komen totaal niet in de richting van wat passend is op deze locatie.

Verder staat hij er dual in omdat voorstellen om 1828 in Overgoo te bouwen steeds van de tafel zijn geveegd.

Brigit is content met plan Wim/Koos en vult aan dat dit effect heeft op bewoners aan de Vlietweg, die niet in deze klankbordgroep zitten.

Gerard de Greef vindt de gedachte om 'werken' niet in het 1828-gebouw te realiseren een aansprekende denkrichting maar vraagt zich af of dat veel invloed heeft op het tekort aan parkeerplaatsen. Het geheel naar achteren verplaatsen van het gebouw is ook een mooie gedachte. Parkeren blijft een groot aandachtspunt. Hij mist als vijfde alternatief: het grote gebouw op Vlietweg 8a, het perceel van Wim van den Berg en extra parkeerplaatsen op het stukje grond dat de gemeente blijkbaar wil verwerven.

Robin vindt het mooi dat er opties zijn maar moet het verder laten bezinken. Op de vraag of de opties van A en B gecombineerd kunnen worden, antwoordt Mark bevestigend. Kun je een setback ook getrappt maken, in 2 lagen? Mark antwoordt dat de onderste laag van de setback dan niet zo zinvol is. Nu is het zo dat we voor de ontsluiting van de woningen op de setbacklaag over het dak van de ondergelegen verdieping lopen.

Robin merkt op dat op een van de tekeningen het groen aan de achterkant van het 1828-gebouw niet zichtbaar is. Mark zegt dat alle modellen uitgaan van een groene tuin aan de zuidzijde. Jacqueline verzoekt dit dan ook in het vervolg als zodanig in te tekenen, dan is de vergelijking tussen varianten realistischer.

# Memo

Astrid vindt de opties leuk bedacht, maar het blijft een kolossaal gebouw op een te klein stukje grond met te veel bewoners. Van het plan van Wim/Koos valt wellicht iets te maken. Misschien kan het gebouw een kwartslag gedraaid, of in driehoek-vorm, in ieder geval zullen alle nieuwe plannen beschouwd moeten worden vanuit alle bezwaren die er zijn. E.e.a. hangt onder meer af van de situering en het aantal parkeerplaatsen. De hoogte is nog steeds een bezwaar. De invloed van een setback op bezonning is volgens Astrid minimaal. Astrid wijst erop dat na de nieuwbouw de zon in voor- en najaar 2 uur eerder verdwijnt op haar terras, precies als ze er graag in de zon gaat zitten.

Elmer noemt de alternatieven sympathieke voorstellen, maar ziet ook haken en ogen. Zo moet er meer ruimte zijn om het oppervlaktewater op te vangen. Als gemeente ben je verplicht om bij verharding voldoende oppervlaktewater te realiseren. Ook dient rekening te worden gehouden met de bewoners aan de Vlietweg. En met de inpassing ten opzichte van ontwikkelingen van Overgoo. Ook de wens om groen te realiseren is niet mogelijk. Elmer geeft aan dat de gemeente bereid is om open naar het plan te kijken maar er komen dan wel 48 appartementen bij dus is er nog steeds een parkeerprobleem.

Jeroen zegt dat Elmer dit goed heeft verwoord.

In het geval van het plan van Wim/Koos moet het kavel worden aangekocht en die ontwikkeling zal financieel haalbaar moeten zijn, zo geeft Ernest aan. Als het parkeren en werken op Vlietweg 8a worden voorzien, kan het 1828-gebouw op Vlietweg 3 een laag lager worden, dan wel getrapt of niet. Of je er nóg een laag woningen af kan halen, vraagt hij zich af.

Elmer geeft aan dat er in dit plan nog meer groen verdwijnt en dat is niet het gemeentebestuur.

Jan van Vliet vraagt waar de parkeerplaatsen komen als ze niet in/onder het 1828-gebouw komen. Joeri antwoordt dat het parkeren dan elders opgelost moet worden. Welke opties er zijn om het parkeren te verminderen, moet nader worden onderzocht. Bijvoorbeeld op de kop bij de rotonde als werken er ook uitgaat.

Maaïke zegt dat een parkeeroplossing elders wel een afwijking is van het parkeerbeleid. Hierin wordt gesteld dat een ontwikkelaar het parkeren in principe op eigen terrein moet oplossen. Het college zou hiermee moeten instemmen om het mogelijk te maken.

Ronald stelt dat is toegezegd door de gemeente in een Q&A van juli 2022 dat de hoogte maximaal 3 lagen moet zijn. Elmer meent dat dit over de nieuwbouw van Overgoo aan de Vlietweg direct tegen Vlietweg 12 gaat en niet over de overgang naar omliggend gebied.

Fia benoemt dat een van de opties uitgaat van 7 lagen en dat dat het tegenovergestelde is van wat vanuit Overgoo mag. Ze vraagt zich af wat een hoger gebouw aan de kant van het Goopad doet met de bezonning.

# Memo

Mark geeft aan dat de schaduw niet zover komt, gezien de zon in het oosten opkomt. Van de denkrichtingen die worden uitgewerkt, zal inzichtelijk gemaakt worden wat de invloed is op de bezonning.

## 4. Vervolg

Fia vraagt om naast bezonning ook de impact van het geluid vanaf de A4 en Noordelijke Randweg inzichtelijk te maken (terugkaatsing door het 1828- gebouw). Elmer stelt dat de ontwikkelingen op Overgoo het geluid zullen dempen. Jeanet wil graag weten hoeveel wind de onderdoorgang creëert.

Jacqueline vat samen dat het plan van Wim/Koos meer steun zou kunnen krijgen omdat alleen dan een hoogte van 8-9 meter mogelijk zou kunnen zijn en dit in de buurt komt van hetgeen is toegezegd door de gemeente in de Q&A van Overgoo. Trapsgewijs wordt door diverse mensen een idee gevonden dat het verdient om verder te onderzoeken; Het plan van Wim/Koos biedt in de ogen van de meeste deelnemers een nieuwe mogelijkheid omdat er dan meer (bouw)grond is en er wellicht een aantal bezwaren deels kunnen worden weggenomen, tegelijk zien de gemeente en Wibaut nog veel haken en ogen. De aankoop van de grond is iets tussen Wim van den Berg, de gemeente en Wibaut. Denk bij het uitwerken van de varianten ook aan de directe burens en het groen. En laat zien wat de opties doen met alle bezwaren.

Afgesproken wordt dat:

- dat tijdens een volgende sessie een verdere uitwerking van de hoofdrichtingen wordt gepresenteerd,
- met daarbij inzicht in de impact van de zon, en de wind. Geluid inzichtelijk maken is niet goed mogelijk in deze fase.

Astrid vraagt of het niet zonde van de tijd is om de varianten te onderzoeken nu het plan van Wim/Koos op tafel ligt. Mark zegt dat een gelijksoortig plan al eerder is onderzocht en destijds niet haalbaar is bevonden. Daarom is het verstandig verschillende varianten naast elkaar te houden om te kijken waar we staan.

Ronald verzoekt de gemeente om 'groen' op de tweede plaats te zetten, want de omgeving heeft andere prioriteiten. Verder zegt hij dat hij het plan van Wim/Koos interessant vindt en er vanaf zou kunnen zien om 'tot het gaatje te gaan' om de andere plannen tegen te houden.

Fia geeft aan dat het plan van Wim/Koos een kans moet krijgen. Alle woningbouw wordt uitgesteld in Leidschendam en voor jongeren wordt er niets gebouwd. Ze roept de gemeente op om nu vooral naar oplossingen te gaan kijken zoals het plan Wim/Koos of op een andere plek.

Jeroen geeft aan dat de gemeente vanaf het begin enthousiast is geweest voor het idee om specifiek voor jongeren te bouwen. De bereidheid om naar andere opties te kijken, is er.





# Memo

Wim van den Berg stelt dat de optie vorig jaar geen groen licht kreeg.

Wil de gemeente er dan nu wel serieus naar kijken?

Jeroen zegt dat de gemeente niet op voorhand nee zegt. De ambitie om op Vlietweg 8a groen te maken komt dan wel onder druk te staan.

Ernest zegt dat verschillende zaken een rol spelen als het gaat om de beoordeling van plannen, waaronder participatie en politieke afweging, en dat het soms helpt om zo'n proces te doorlopen, dat er dan wellicht andere oplossingen mogelijk zijn.

Wim geeft aan dat de plannen waar Wibaut mee kwam door niemand worden geaccepteerd. Dus moet er iets anders komen.

Mark stelt voor om -in het verlengde van de visie van de gemeente- ook een uitwerking van groen op de kavel Vlietweg 8a te maken.

Wim zegt dat hij niet wil dat het 1828-gebouw er komt. Want dan kan hij op zijn plek blijven wonen en werken.

## **Volgende sessies**

- 11 april: sessie over parkeerrapport
- 8 mei: sessieklankbordgroep