



Participatieverslag

Vlietweg 3
Leidschendam

9 oktober 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Het participatietraject	4
3. Communicatiemiddelen	10
4. Inhoudelijk proces	12
4a. Proces en resultaten participatie omgeving	13
4b. Proces en resultaat klankbordgroep	18
5. Resultaat	22
6. Nawoord	28
Bijlagen	30
• Nawoord Actiegroep Vlietweg 3	
• Toelichting 1828 Groep op onderzochte suggesties	
• Q&A parkeren en verkeer	
• Verslagen buurtbrede bijeenkomsten	
• Memo rol klankbordgroep	
• Verslagen sessies klankbordgroep	

1 Inleiding

1828 Groep ziet kansen om aan Vlietweg 3 in de gemeente Leidschendam-Voorburg een woongebouw te realiseren volgens het 1828-concept: 138 betaalbare (circa 85% sociale huur) appartementen voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar voor een huurperiode van max. 5 jaar, met in het gebouw circa 314 m² gedeelde voorzieningen (co-working/co-living). Onderdeel van het gebouw zijn compacte flexibel te huren werkplekken en -ruimtes voor (startende) ondernemers (ca. 154 m²). Met de gemeente is overeengekomen om een stuk grond (Vlietweg 7), in eigendom van de gemeente, bij de planvorming te betrekken.

1828 Groep zet zich in voor het realiseren van jongerenhuisvesting omdat die doelgroep grote moeite heeft om een (betaalbare) woning te vinden. Er zijn lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning en voor een hypotheek komen jongeren vaak nog niet in aanmerking. In de gemeente Leidschendam-Voorburg is dat niet anders; in twee jaar tijd toonden ruim 2.850 jongeren hun interesse in een 1828-vestiging in Leidschendam door zich op de website in te schrijven voor de nieuwsbrief.

1828 Groep vindt het belangrijk om de omgeving in een vroeg stadium te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling. Aan adviesbureau De Wijde Blik is gevraagd om een communicatie- en participatieaanpak te ontwikkelen en uit te voeren. Het traject is in januari 2022 gestart met gesprekken met vijf omwonenden en andere belanghebbenden om kennis te maken, een eerste reactie te horen en het participatieproces toe te lichten. In de periode januari tot en met september 2023 hebben verschillende buurtbijeenkomsten plaatsgevonden en is een traject met een klankbordgroep doorlopen. Tijdens een slotbijeenkomst op 18 september is het resultaat teruggekoppeld. Hiermee is het participatietraject afgerond. De participatiewebsite waar alle informatie en verslagen te vinden zijn, blijft in de lucht. Via een nieuwsbrief blijven we geïnteresseerden op de hoogte houden van ontwikkelingen.

Voor u ligt het eindverslag van het doorlopen participatietraject. Hierin schetsen we eerst kort hoe het proces er in grote lijnen uitzag, wie we op welke momenten hebben betrokken en welke communicatiemiddelen daarvoor zijn ingezet. Daarna koppelen we terug wat de participanten inhoudelijk hebben meegegeven en wat en hoe de ontwikkelaar dit heeft kunnen verwerken in de plannen. En waar dat niet mogelijk was, wordt de reden toegelicht.

Als bijlagen zijn de verslagen van de bijeenkomsten en klankbordgroepsessies toegevoegd en andere relevante documenten.

Locatie Vlietweg 3 (VWG3)

Om u een goed beeld te geven van de locatie en de voorgenomen ontwikkeling schetsen wij hieronder eerst kort de locatie en de initiële plannen van jongerenhuisvester 1828 Groep, een initiatief van ontwikkelaars Wibaut en AIVM.



Voor- en bovenaanzicht locatie Vlietweg 3

Op de locatie VWG3 staat nu nog timmerfabriek Groenewegen (Haalhout). De grond is aangekocht door 1828 Groep.

Locatie Vlietweg 7 (VWG7)

Met de gemeente is overeengekomen om het stuk grond, een grasveld met bomen aan de rotonde (Vlietweg 7), in eigendom van de gemeente, ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek bij de planvorming te betrekken. Over de aankoop door 1828 Groep worden in de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt.

Eerste idee ontwikkeling VWG3 (februari 2022)

1828 Groep heeft het voornemen om op de locatie VWG3 een woongebouw te realiseren met circa 140 woningen voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Circa 85% van de woningen valt onder sociale huur. De basisvoorzieningen zijn in de eigen woning te vinden en in het gebouw is circa 314 m² gereserveerd voor gedeelde voorzieningen en ruimtes. Op de begane grond is verhuurbare kantoorruimte voorzien (ca. 145 m²), een eis vanuit de gemeente.

Het eerste ontwerp is een woongebouw van 5 lagen hoog, waarvan de vijfde laag een *setback* betreft, met een onderdoorgang richting Vlietweg 8a. Het plan heeft 45 parkeerplaatsen. Aan de zuidkant van het perceel komt een gemeenschappelijke tuin.

In hoofdstuk 5 leest u hoe dit initiële idee gedurende de participatie op onderdelen is aangepast tot het concept stedenbouwkundig ontwerp zoals dat nu voorligt.

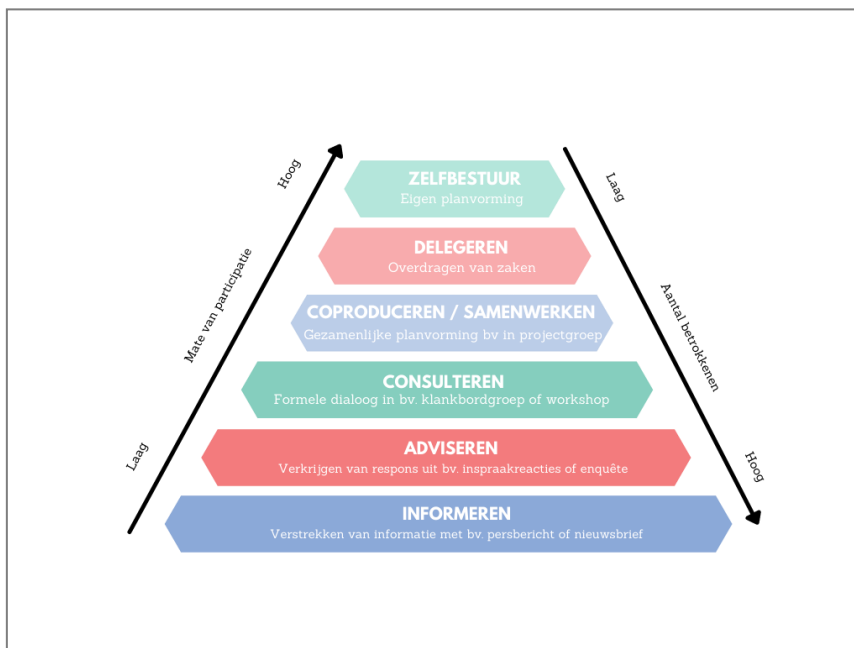
2 Het participatietraject

Doel participatietraject

Het participatietraject had als doel te komen tot een concept stedenbouwkundig ontwerp met zoveel mogelijk draagvlak bij betrokkenen. Door gebruik te maken van lokale kennis en ervaring vanuit de omgeving, de mensen die er nu wonen en werken. 1828 Groep heeft door eerdere participatietrajecten bij andere projecten ervaren dat ideeën uit de buurt een ontwerp kunnen verrijken.

Participatieniveau

Het participatietraject kende meerdere participatieniveaus. Voor alle betrokkenen gold het niveau informeren gedurende het hele traject. Hiervoor zijn verschillende communicatiemiddelen ingezet. De directe omgeving is betrokken op het niveau 'adviseren'. Met een klankbordgroep met direct belanghebbenden is een stapje verder gegaan: 'consulteren'; deelnemers zijn gevraagd actief mee te denken.



Impressie participatieladder met verschillende participatieniveaus

Participatiestappen

In gesprek

In januari 2022 zijn wij (De Wijde Blik) in gesprek gegaan met vijf belanghebbenden om ze te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het participatietraject, om kennis te maken en om een eerste reactie op te halen (aandachtspunten, wensen) ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Bij drie gesprekken was ook de projectmanager van 1828 Groep aanwezig. Er zijn gesprekken

gevoerd met de Wijkvereniging Leidschendam-Zuid, VvE Synthese (bewoners en ondernemers Nieuwstraat), eigenaar van Vlietweg 8a en zijn adviseur, bewoner van de Dr. Perquinstraat (overkant van de Vliet) en de Burgerkrachtcentrale.

Huisbezoeken

In maart 2022 is bij vijf bewoners aan de Nieuwstraat een bezoek gebracht om de persoonlijke situaties te bekijken en hierover in gesprek te gaan. Er zijn foto's gemaakt vanaf het balkon om het uitzicht op het 1828-gebouw te kunnen visualiseren. Van de huisbezoeken is verslag gelegd.

Bijeenkomsten

7 februari 2022 - Startbijeenkomst

Op 7 februari 2022 vond de startbijeenkomst plaats, bij De Vergadergarage, om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de ontwikkeling en kennis te maken met de ontwikkelaar. 1828 Groep heeft het 1828-concept en de uitgangspunten die de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft meegegeven toegelicht en de eerste denkrichtingen van het ontwerp gepresenteerd. Vervolgens is gevraagd aan de aanwezigen om hierop te reageren om ideeën, wensen en aandachtspunten te verzamelen. De omgeving is uitgenodigd per brief, huis-aan-huis-verspreid. Er waren circa 45 mensen aanwezig.

2 maart 2022 - Vervolgbijsamenkomst

Op 2 maart 2022 vond de tweede bijeenkomst plaats, bij Partyboerderij Hijdra, om verder te praten over de voorgenomen ontwikkeling en een toelichting te geven op de thema's parkeren, bezonning en privacy. De avond startte met een samenvatting van de eerder gehoorde bezwaren, aandachtspunten en wensen. Aandachtspunten en bezwaren die nog ontbraken werden toegevoegd en als 'totaalpakket' meegegeven aan de architect, stedenbouwkundige en verkeerskundige. Vervolgens gaf 1828 Groep een toelichting op de parkeerberekening en de parkeernorm van de gemeente en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Daarna werd de bezonningsstudie getoond en toegelicht en werd er stilgestaan bij het uitzicht en de privacy van de direct omwonenden. Afgesproken werd dat 1828 Groep persoonlijk zou langsgaan bij bewoners van de Nieuwstraat om zelf te zien wat het nieuwe gebouw doet met hun uitzicht en privacy. Aanleiding was een vooraf verstuurd filmpje van een van die bewoners. Hierin werden veel bezwaren geuit ten aanzien van groen, vogels, lucht, zonsondergang, rust, ruimte, bereikbaarheid, leefbaarheid, privacy, licht, zon, gezond wonen i.v.m. fijnstof en drukte, voldoende parkeergelegenheid, gevoel van veiligheid enz. Er waren in totaal circa 40 belangstellenden tijdens de bijeenkomst aanwezig.

6 september 2022 - Vervolgbijspraak

Op 6 september vond de derde bijspraak plaats, wederom bij Partyboerderij Hijdra. Tijdens de bijspraak gaf 1828 Groep een toelichting op de intentieovereenkomst die met de gemeente was gesloten. De ontwikkelaar lichtte tevens zijn motivatie toe voor jongerenwoningen op deze plek. Vervolgens werd het gemeentelijke proces toegelicht. Aan het begin van de bijspraak kreeg een van de leden namens de actiegroep Vlietweg 3 (558 leden) het woord. Zij somde hun bezwaren tegen de komst van 1828 op deze plek op (de tekst is toegevoegd aan het verslag in de bijlage).

Tijdens de bijspraak waren er in totaal bijna 30 belangstellenden aanwezig. De gemoederen liepen hoog op en een aantal deelnemers verliet zelfs vroegtijdig de zaal, omdat zij zich niet konden vinden in het kolossale gebouw op deze plek.

11 januari 2023 - Vervolgbijspraak

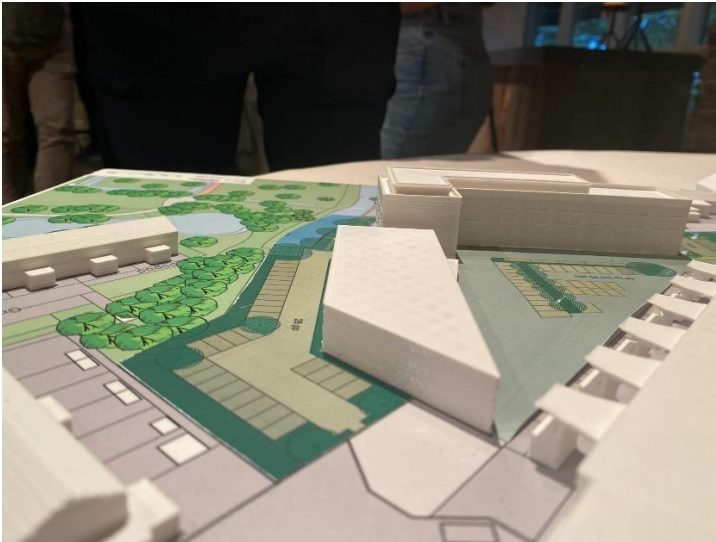
Op 11 januari vond de vierde bijspraak plaats (in Partyboerderij Hijdra) om de resultaten van de extra onderzoeken en de parkeernotitie toe te lichten, vragen te beantwoorden en mensen te werven voor de klankbordgroep. Het was een inloopbijspraak; op panelen stond informatie over verschillende thema's. Ontwikkelaar, stedenbouwkundige, architect en een adviseur van parkeeradviesbureau Empaction waren aanwezig voor een toelichting en om vragen te beantwoorden. Ook was een aantal jongeren uit het woonpanel 1828 Leidschendam aanwezig om deelnemers te woord te staan. Namens de gemeente waren wethouder, projectleider, verkeerskundige, beleidsmedewerker RO en een communicatieadviseur aanwezig om vragen te beantwoorden. De bijspraak werd door circa 40 belangstellenden bezocht.



Impressie inloopbijspraak 11 januari 2023, incl. leden jongeren woonpanel 1828 Leidschendam

18 september 2023 - Slotbijeenkomst

Op 18 september 2023 vond de slotbijeenkomst van het participatietraject plaats, bij Partyboerderij Hydra. Deze avond werd op informatiepanelen teruggeblikt op het participatieproces, en welke aanpassingen in het concept stedenbouwkundig ontwerp zijn gedaan. Naast de panelen was er een maquette om het concept ontwerp goed in beeld te brengen. Buurtbewoners konden in gesprek gaan met een aantal jongeren die graag in het gebouw willen wonen. Het projectteam was aanwezig om vragen te beantwoorden en reacties te verzamelen. Er waren circa 25 geïnteresseerden.



Maquette tijdens slotbijeenkomst 18 september 2023

Klankbordgroep – februari 2023 tot oktober 2023

In de nieuwsbrief van 19 december 2022 en tijdens de informatiebijeenkomst van 11 januari 2023 werden betrokkenen opgeroepen deel te nemen aan de klankbordgroep. Hiervoor hebben zich 11 mensen gemeld: bewoners/ bedrijven van VvE Synthese (12 flats met 24 bewoners en 9 bedrijven met ruim 100 werknemers) en Actiegroep Vlietweg 3 (558 leden), bewoner/eigenaar van Vlietweg 8a en zijn adviseur, bewoner/ondernemer van de Delftsekade, bewoners van de Nieuwstraat, het Goopad en de Dr Perquinstraat (overkant), de secretaris van de Wijkvereniging Leidschendam-Zuid, de eigenaar van het naastgelegen bedrijfsgebouw Gemini Development en een lid van het jongerenwoonpanel 1828 Leidschendam.

Aan de sessies namen, afhankelijk van het onderwerp, ook medewerkers van de gemeente deel (projectleider, stedenbouwkundige, verkeerskundige, communicatieadviseur).

Tijdens de sessies over parkeren was ook een extern adviseur van parkeeradviesbureau Empaction aanwezig.

Vanuit onafhankelijkheidsoverwegingen is de klankbordgroep gevraagd om suggesties te doen voor een externe voorzitter. Er werd niemand aangedragen. Er werd -na een kennismaking- ingestemd met de suggestie van 1828 Groep om Jacqueline van de Sande van Beaumont Communicatie te vragen. Zij heeft de sessies met de klankbordgroep geleid. Van elke sessie is een verslag gemaakt, dat -na akkoord van de klankbordgroepleden- op een speciale pagina van de website is geplaatst. Deze pagina was voor de leden toegankelijk na inlog. Hier waren naast de verslagen ook de presentaties, ingezonden stukken en andere relevante documenten te vinden.

Het doel van 1828 Groep was om verschillende belangen, bezwaren, aandachtspunten en ideeën van de klankbordgroep zo goed mogelijk te inventariseren. Om deze -waar mogelijk- mee te nemen in de uitwerking van het concept ontwerp. Om zo te komen tot een zo breed mogelijk gedragen ontwerp.

Sessies klankbordgroep

In de periode van februari tot en met september 2023 zijn zeven klankbordgroepsessies georganiseerd.

- 1. 22 februari 2023 – online kick off**
Deze sessie stond in het teken van kennismaken en het maken van procesafspraken om de sessies vorm te geven.
- 2. 8 maart 2023 - inventarisatie**
Deze sessie werd er kennisgemaakt met externe voorzitter Jacqueline van de Sande, zijn afspraken gemaakt over de samenwerking met en als klankbordgroep en werd er een inventarisatie van ieders belangen, aandachtspunten en bezwaren gemaakt.



Impressie klankbordgroepsessie 8 maart 2023

3. 28 maart 2023 – denkrichtingen

Tijdens deze sessie vatte Mark van der Heide, stedenbouwkundige namens 1828 Groep, de bezwaren, aandachtspunten en belangen uit de vorige sessie samen in een zogenaamde *heatmap*. Deze is aangevuld omdat het overzicht niet compleet was. De klankbordgroep vindt dat context en zwaarte van de bezwaren ontbreken. Ook werden de eerste vier verschillende denkrichtingen van het gebouwontwerp getoond. In deze denkrichtingen is waar mogelijk rekening gehouden met de aandachtspunten en bezwaren vanuit de buurtbrede sessie en van de klankbordgroep. De eigenaar van VWG8 presenteerde ook een eigen denkrichting/ schetsplan. Dit werd positiever ontvangen dan de andere denkrichtingen.

4. 11 april 2023 – parkeren

Op verzoek van de klankbordgroep gaf Wibaut samen met parkeeradviesbureau Empaction een toelichting op de parkeernotitie aan een aantal leden van de klankbordgroep. Op aanvraag van de klankbordgroep was een bewoner van Synthese hier als toehoorder eenmalig bij aangeschoven.

5. 8 mei 2023 – denkrichtingen, vervolg

De sessie startte met een toelichting op de sessie over parkeren van 11 april voor de daarbij niet-aanwezige leden. Er werd een aangevulde *heatmap* gepresenteerd

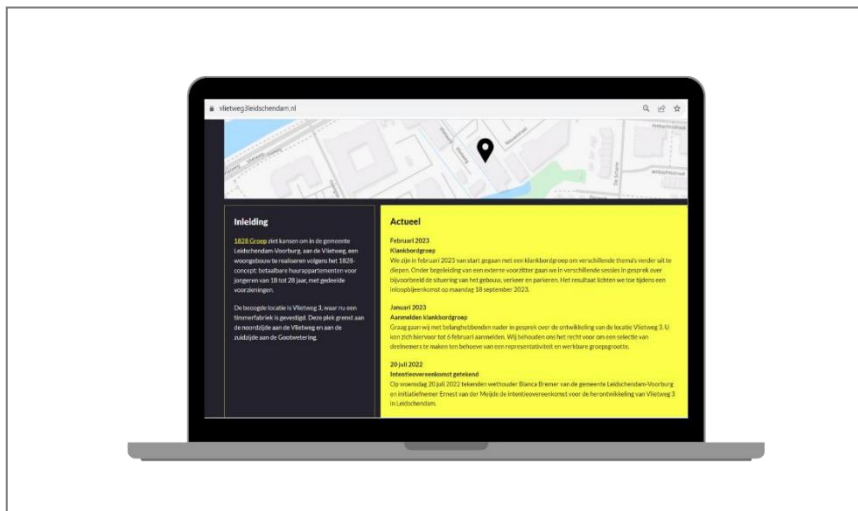
en een aantal verder uitgewerkte denkrichtingen. Naar aanleiding van het schetsplan van de eigenaar van VWG8a heeft 1828 Groep een nieuwe denkrichting uitgewerkt en gepresenteerd.

6. **5 september 2023 – parkeren, vervolg**
Het doel van deze sessie was om de nog openstaande vragen over parkeren en de parkeernotitie te beantwoorden en onduidelijkheden toe te lichten. Een adviseur van Empaction was aanwezig.
7. **5 september 2023 – planontwikkeling**
Tijdens de laatste sessie met de klankbordgroep is het stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd zoals 1828 dat in procedure wil brengen. Er werd teruggeblikt op de stappen die zijn gezet om tot het ontwerp te komen dat nu voorligt.

3 Communicatiemiddelen

Website, mailadres en nieuwsbrief

Om alle betrokkenen goed op de hoogte te houden, is een speciale website gemaakt: www.vlietweg3leidschendam.nl, met hieraan gekoppeld een mailadres waar alle vragen konden worden gesteld: info@vlietweg3leidschendam.nl. De website bood informatie over de planning en het proces rond de ontwikkeling en het participatietraject van VWG3. Op de website stonden tevens de bijeenkomsten aangekondigd en kon met zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. Van iedere bijeenkomst zijn geplaatst: het verslag, de presentatie, een overzicht van vragen en antwoorden en eventuele ingekomen stukken. De website is nog online.



Voorpagina van de website t.b.v. het participatietraject

Online besloten gedeelte klankbordgroep

Voor de klankbordgroep is een besloten gedeelte op de website gemaakt, toegankelijk na inlog met wachtwoord. Hier zijn alle gespreksverslagen en andere relevante documenten vanuit de klankbordgroepsessies te vinden. Op 8 september 2023 is aangekondigd om alle documenten openbaar te maken. De klankbordgroep heeft hier geen bezwaar op gemaakt. Alle documenten zijn op het openbare gedeelte van de website te vinden.

Nieuwsbrief

Op de website kon men zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. De nieuwsbrief heeft 82 aanmeldingen en is in de periode februari 2022 tot oktober 2023 elf keer verstuurd.

Huis-aan-huis brief

Om zoveel mogelijk betrokkenen op de hoogte te stellen van de ontwikkeling van VWG3 en het participatietraject is in januari 2022 een brief huis-aan-huis verspreid in de directe omgeving van de locatie. In de brief stond ook de uitnodiging voor de startbijeenkomst. Het verspreidingsgebied bestond uit circa 100 adressen en is afgestemd met de gemeente Leidschendam-Voorburg. De brief is bezorgd aan bewoners en ondernemers van o.a. Vlietweg, Overgoo, De Schans, Goopad, Nieuwstraat, Delftsekade en de Dokter Perquinstraat.



Verspreidingsgebied uitnodiging huis-aan-huis

4 Inhoudelijk proces

De input die tijdens het in hoofdstuk 2 beschreven participatietraject is verkregen vanuit de omgeving, heeft de ontwikkelaar zo goed mogelijk proberen te verwerken in het concept stedenbouwkundig ontwerp, zoals dat nu voorligt. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de input is verwerkt in het ontwerp en waar dat niet is gebeurd, waarom dat het geval is.

Randvoorwaarden/ uitgangspunten

Bij de start van het participatietraject is toegelicht welke uitgangspunten 1828 Groep hanteert voor de ontwikkeling van VWG3 en welke randvoorwaarden zij vanuit de gemeente hebben meegekregen in hun verkenning naar een haalbaar plan. De uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het vertrekpunt in de ontwikkeling van het ontwerp en zijn o.a.

Gemeente Leidschendam-Voorburg:

- Het concept ontwerpplan moet voldoen aan het vigerend beleid.
- Een combinatie van wonen en werken is verplicht, zo verliest de gemeente geen arbeidsplekken.

1828 Groep:

- Een concept ontwerpplan dat financieel haalbaar is, past binnen het gemeentelijk beleid en dat volgens het 1828-concept ontwikkeld gaat worden. Er wordt uitgegaan van circa 140 woningen.
- Het aangekochte perceel (VWG3) heeft in het huidige bestemmingsplan de status 'bedrijf' en de maximale bouwhoogte (5.5 m) is niet toereikend; er is een nieuw bestemmingsplan nodig.
- Er ligt een waterkering en twee rivierwaterleidingen tussen het perceel en het naastgelegen perceel (VWG8a), dit brengt met nieuwbouw enkele uitdagingen met zich mee.
- Het naastgelegen perceel (VWG8a) moet bereikbaar blijven.
- De grond van het parkeerterrein, grenzend aan het perceel VWG3, is vervuild. Hiermee moet rekening worden gehouden tijdens de bouw.

4a Proces en resultaat participatie omgeving



Voorstel concept ontwerp februari 2022

In februari 2022 is een eerste idee voor bebouwing op de locatie gepresenteerd: een gebouw op het huidige perceel Vlietweg 3 en deels op de groenstrook aan de noordkant (Vlietweg 7), met een onderdoorgang richting Vlietweg 8 om de toegang tot dat perceel te behouden.

Het ontwerp van februari 2022 is 5 lagen hoog, waarvan de vijfde laag een *setback* betreft. Het woongebouw heeft circa 138 appartementen en gedeelde binnen- en buitenruimtes. Op de begane grond aan de zijde van de Vlietweg komen werkruimtes en flexibele werkplekken die (zelfstandig) ondernemers (bewoners en niet-bewoners) kunnen huren. Het plan heeft een collectieve fietsenberging en er zijn 45 parkeerplaatsen gepland. Aan de zuidkant van het perceel is een gemeenschappelijke buitenruimte voor de 1828 bewoners voorzien.

Als reactie op dit eerste schetsontwerp kwamen veel zorgen en bezwaren naar voren vanuit de buurt. Men schrok enorm van de grootte en hoogte van het gebouw. Dit gold in extra mate voor direct omwonenden en ondernemers aan de Nieuwstraat en Vlietweg. De gemoederen liepen tijdens de bijeenkomsten soms hoog op.

Hieronder volgt een opsomming van de genoemde bezwaren, aandachtspunten en suggesties.

Algemeen

- De locatie VWG3 is véél te klein voor zo'n groot gebouw.
- Er worden veel te weinig parkeerplekken gemaakt (37 voor 162 jongeren). Parkeren is nu al een probleem.
- De infrastructuur slijt nog verder dicht door de komst van nieuwe bewoners. De wijk kan het nu al niet aan.

- Het 1828-concept -betaalbare woningen voor jongeren- spreekt aan, maar het aantal jongeren (162) bij elkaar is te veel.
- Geen studenten vanuit vrees voor overlast.
- Bomen en groen verdwijnen op verschillende plekken, net als dieren (vleermuizen, uil) en biodiversiteit.
- Het gebied versteent daardoor.
- De woningen en bedrijven aan de Nieuwstraat (noordzijde) krijgen minder warmte door de zon, waardoor de energiekosten stijgen.
- Het gevoel van veiligheid verdwijnt.
- Gezond wonen/werken wordt nog minder en scoort nu al slecht door fijnstof, drukte en luchtkwaliteit.
- (Geluids)overlast door jongeren, scooters, afval, feestjes, etc.
- Wateroverlast.
- Het gebouw staat deels geprojecteerd op gemeentegrond, waarvan de 1828 Groep nog geen eigenaar is.
- Vrees voor waardedaling woningen als gevolg van 1828-gebouw.

Daarnaast geldt voor de bewoners van de Nieuwstraat:

- Verdwijnen uitzicht vanuit woning en vanaf terras (kijken tegen een muur aan door enorm hoogteverschil).
- De zon verdwijnt veel eerder van het terras (lente, herfst, winter).
- De zonsondergang is niet meer te zien.
- De privacy is weg door het enorme hoogteverschil.
- Rust, ruimte, veiligheid en woongenot verdwijnen.
- Leefbaarheid gaat naar onvoldoende.

Daarnaast geldt voor bewoner Vlietweg 8a:

- Het eigen perceel (Vlietweg 8a) wordt slechter bereikbaar omdat de toegangsweg moet veranderen.
- Uitzicht verstoord door hoge muur op zeer korte afstand.
- Jongeren en bezoekers zullen, als er geen maatregelen worden getroffen, op zijn perceel parkeren.

Daarnaast geldt voor de ondernemers van en rond de Nieuwstraat:

- Bedrijven vertrekken omdat er te weinig parkeerplekken zullen zijn.
- Hierdoor gaan arbeidsplaatsen verloren voor de gemeente Leidschendam-Voorburg.
- De verhuurbaarheid van de kantoorruimtes wordt lastiger.
- Financiële schade is groot.

Daarnaast geldt voor bewoners aan het Goopad/De Schans:

- Afname groen, toename verharding

Daarnaast geldt voor bewoners aan de overkant van de Vliet:

- Verstoring van het uitzicht.
- Geluidsoverlast, want dat 'draagt' over het water.
- Zorgen om verdwijnen van groene ruimte en toename verhard oppervlak.

Daarnaast geldt voor ondernemer van het Gemini-gebouw:

- Vreest voor klachten van de nieuwe bewoners over verkeer en geluidsoverlast (het bedrijfsgebouw bevindt zich direct naast het 1828-gebouw en heeft (o.a.) een werkplaats.
- Vrachtwagens kunnen straks niet meer bij zijn bedrijf komen (dat zijn er nu veel).
- Het bedrijfsterrein verandert van 'kleur', met grote negatieve (financiële) gevolgen voor de verhuurbaarheid.

Suggesties klankbordgroep

- Maak het gebouw kleiner en lager (maximaal 8 meter), net als de hoogte van de gebouwen eromheen, zodat het in de omgeving past en er voldoende parkeerplekken kunnen komen.
- Zoek een andere locatie, bijvoorbeeld in Overgoo, Schakenbosch of op het oude Rugbyveld.
- Maak het gebouw veel kleiner door minder woningen te realiseren of het werken uit het gebouw te halen.
- Bouw niet alleen woningen voor jongeren maar voor een bredere mix van doelgroepen.
- Maak het plan zo groen mogelijk en zorg in ieder geval voor groen op het dak.
- Voer betaald parkeren (vergunning) in een deel van Leidschendam-Zuid.
- Bouw een ondergrondse parkeergarage.
- Offer het groen niet op voor parkeren.
- Maak van de Vlietweg een 30km zone.
- Houd rekening met beperkte OV-voorzieningen.
- Houd rekening met infrastructurele problemen in de wijk.
- Houd rekening met stikstofuitstoot (luchtvervuiling).



Visuele samenvatting van bezwaren, aandachtspunten en suggesties vanuit de omgeving

Reactie 1828 Groep op zorgen, bezwaren en suggesties

De ontwikkelaar heeft een aantal maanden de tijd genomen om de bezwaren, aandachtspunten en suggesties te onderzoeken. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de gemeente en ontwikkelaars van Overgoo en zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Tijdens een fysieke inloopbijeenkomst en per digitale nieuwsbrief is de reactie op zorgen, bezwaren en suggesties teruggekoppeld:

- 1828 Groep wil niet afwijken van het bouwen voor jongeren in verband met de hoge woningnood onder deze doelgroep. Betaalbare jongerenhuisvesting is waar 1828 Groep zich voor inzet;
- Onder de huidige marktomstandigheden (denk aan stijgende bouwkosten en rente), is er weinig ruimte om het gebouw te verkleinen en nog steeds een haalbare businesscase te hebben. Het overgrote deel is sociale huur, waaraan een maximale huurprijs verbonden is;
- 1828 Groep heeft geen grondposities in Overgoo. De percelen in Overgoo zijn van andere ontwikkelaars en van de

gemeente. Hiermee heeft Wibaut gesproken, maar zonder resultaat. De ontwikkeling Overgoo verkeert nog te veel in een beginfase, de planning is te onzeker en onder de huidige marktomstandigheden lastig realiseerbaar op korte termijn. 1828 Groep wil daar niet op wachten;

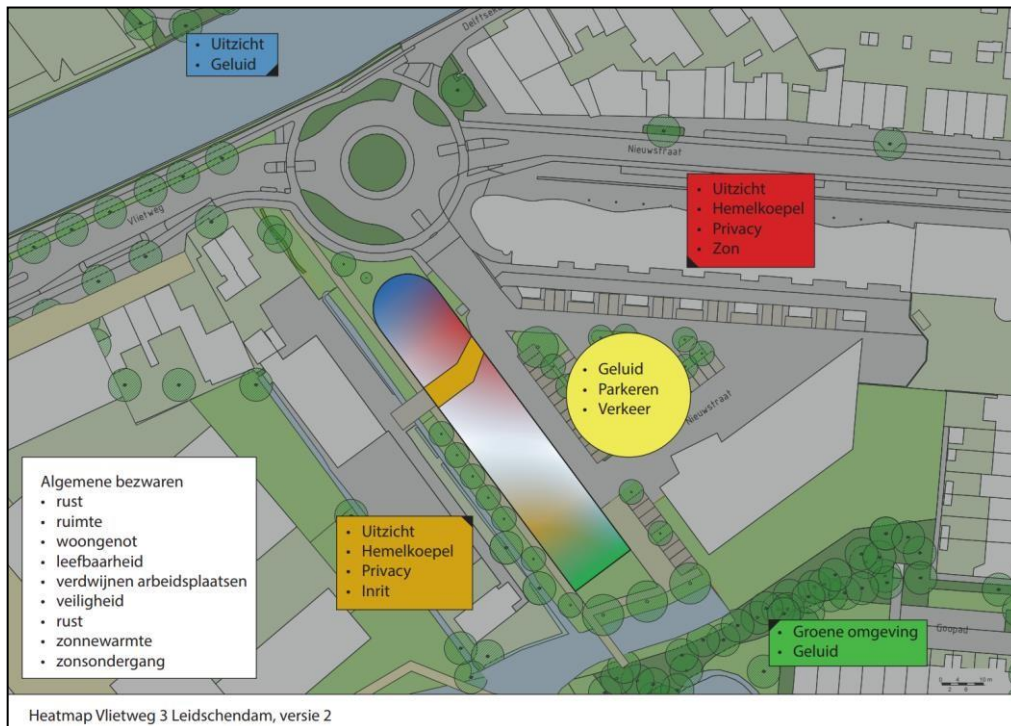
- ‘werken’ in het 1828-gebouw is een verplichting vanuit de gemeente, omdat de gemeente naast voor voldoende woningen ook wil zorgen voor voldoende werkplekken;
- Een mogelijkheid om het gebouw te verkleinen is door parkeerplekken elders te realiseren. Daarom wordt gekeken naar de mogelijkheid om aanvullende grond in de omgeving te verwerven, waaronder de grond achter het Gemini-gebouw op Vlietweg 2. Deze grond is eigendom van de gemeente. De grond is vervuild, wat saneringskosten met zich meebrengt;
- 1828 groep baseert zich op de parkeerberekening met een parkeerbehoefte van 45 parkeerplekken. Bij de berekening is gebruik gemaakt van cijfers van het Odin onderzoek van het CBS. In deze cijfers is behalve met de specifieke doelgroep (jonger dan gemiddeld, lager autobezit) en specifieke woningen (kleiner dan gemiddeld) ook rekening gehouden met de mate van stedelijkheid (adressendichtheid);
- Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat het gebouw van invloed is op de bezonning, dit is aan het eind van de dag. In de winter is deze invloed het grootst, in de zomer het kleinst. Het is bij 1828 Groep onbekend of de ontwikkeling invloed heeft op energieverbruik/ opwekken door zonnepanelen. Bij twijfel kunnen bewoners zich melden voor een planschadeprocedure;
- De jongeren die hier komen wonen gaan overdag naar hun werk of studie. De jongeren zelf en 1828 Groep hebben er ook belang bij dat er geen overlast is; 1828 Groep blijft 25 jaar eigenaar.

Actiegroep Vlietweg 3

Dat de voorgenomen ontwikkeling tot onrust leidt in de buurt, blijkt ook uit de oprichting van de Actiegroep Vlietweg 3. 1828 Groep heeft verschillende gesprekken gevoerd met de actiegroep, die zowel omwonenden als ondernemers vertegenwoordigt. De Actiegroep met 558 leden uit Leidschendam-Zuid is niet tegen het 1828-concept en snapt dat er op locatie VWG3 nieuwe bebouwing zal komen, maar vindt het plan wat voorligt veel te groot voor de plek met alle gevolgen van dien (zie het overzicht van bezwaren bij paragraaf 4a). De actiegroep heeft op verschillende manieren van zich laten horen (o.a. flyer, informatiebrief, in de krant) en is een online petitie gestart (ondertekend door 558 mensen) Er is ook een eigen website www.actiegroepvlietweg3.nl.

4b Proces en resultaat klankbordgroep

De klankbordgroep is zeven keer samengekomen, onder leiding van een externe voorzitter. De eerste twee sessies stonden in het teken van kennismaken, het maken van procesafspraken en het (nogmaals) verzamelen van bezwaren, aandachtspunten, wensen en suggesties. Startpunt van het gesprek over de ontwikkeling is het op 6 januari 2023 tijdens de inloopbijeenkomst gepresenteerde concept ontwerp. Gezien de vele opmerkingen over de parkeerdruk en de twijfel aan de juistheid van het parkeeronderzoek en de vele vragen hierover is besloten met een aantal leden hierover aparte sessies te organiseren. Dit zijn er twee geweest.



Heatmap: bezwaren en zorgen vanuit verschillende 'windrichtingen' samengevat

Denkrichtingen

Tijdens de sessie van 28 maart presenteerde 1828 Groep vier verschillende denkrichtingen met hun effect op de genoemde bezwaren. De voor- en nadelen van de verschillende denkrichtingen zijn in kaart gebracht en toegelicht. Het gaat om:

A. Hetzelfde volume, andere vorm

Vershillende denkrichtingen, door het volume anders te kneden, laten zien dat het gebouw in z'n geheel of deels lager kan worden of dat de lagen trapsgewijs opbouwen of dat het gebouw korter en hoger kan worden.

B. Minder parkeren en/of werken in het gebouw

Wanneer de randvoorwaarden voor 'werken' in het 1828- gebouw en 'parkeren op eigen terrein' mogen worden losgelaten ontstaan er enkele varianten waardoor het gebouw tot circa 1 meter lager kan worden.

C. Alternatieve inrit Vlietweg 8a

Als de inrit naar het perceel van VWG8a via de rotonde op de Vlietweg kan komen in plaats van via het perceel VWG3 komt de onderdoorgang van 4 meter hoog in het gebouwwontwerp te vervallen. Hierdoor zou het hele gebouw 1 meter lager kunnen worden.

D. Alternatieve invulling Vlietweg 8a

De eigenaar van perceel VWG8a en zijn adviseur presenteren zelf een denkrichting/ schetsplan waarbij hun perceel onderdeel wordt van de ontwikkeling. Dan kan zowel het parkeren als het werken verplaatst worden naar dat perceel en kan het 1828- gebouw kleiner worden. De inrit verplaatst dan naar de rotonde.

De leden van de klankbordgroep waarderen het dat 1828 Groep zijn best heeft gedaan om verschillende denkrichtingen uit te werken. Het gebouw wordt nog steeds te groot gevonden en met 162 jongeren niet passend op deze locatie. Trapsgewijs vindt men beter dan slechts één hoogte; het oogt sympathieker en is gebruikelijker in deze omgeving. Net als het in z'n geheel naar achteren verplaatsen van het gebouw. De wens is een zo laag mogelijk gebouw van maximaal 8 meter hoog met zo min mogelijk volume; daarom spreekt het idee -als ze zouden moeten kiezen- om het perceel VWG8a bij de ontwikkeling te betrekken de leden het meest aan; er is dan meer grond om het plan met 138 appartementen te laten passen en ruimte voor meer parkeerplaatsen. Gemeente en 1828 Groep spreken af serieus naar deze optie te kijken.

Uitwerking denkrichtingen A t/m D en nieuwe denkrichting

In de sessie van 8 mei presenteert 1828 Groep uitwerkingen van de vier denkrichtingen. Hierbij is met name gekeken naar:

- De kop van het gebouw; hier ‘knelt’ het het meeste;
- Getrapt oplopen van de hoogte;
- 6 of 7 lagen is vanuit de omgeving en stedenbouwkundig niet wenselijk, ook niet wanneer het gebouw dan korter wordt;
- Geen werkfunctie in het gebouw is niet bespreekbaar met de gemeente, een parkeeroplossing buiten het gebouw/ de kavel is wel bespreekbaar;
- Een bruggetje over de Goo vindt de klankbordgroep niet wenselijk. Deze is van de tekeningen verwijderd.

Samengevat is het gebouw in denkriching A iets lager door het ‘verdwijnen’ van de onderdoorgang, het gebouw in denkriching B heeft een iets kleinere *setback* doordat het parkeren wordt ‘verplaatst’ naar achter het Gemini-gebouw en in denkriching is D het gebouw opgeschoven en korter. Denkriching C valt af, aangezien de werkfunctie in het gebouw moet blijven. Het aantal gehanteerde parkeerplaatsen is in alle denkrichingen gelijk: 45 plekken.

Nieuwe denkriching

Het schetsplan van de eigenaar van VWG8a is ingetekend in de juiste maat. Vanuit de plus- en minpunten van dit schetsplan is door 1828 Groep een nieuwe denkriching ontwikkeld. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de gemeente Vlietweg 8a verwerft. Kenmerken zijn o.a.: het gebouw heeft een L-vorm, geen onderdoorgang, een kleinere *setback*. Het parkeren komt aan de achterkant (op VWG8a). Het plan voorziet in watercompensatie en groen. De huidige loods op VWG8a blijft staan om voldoende werkgelegenheid te behouden. Er komt een gebouw met 48 appartementen om de aanschaf van de grond rendabel te maken.

Een lid van de klankbordgroep doet de suggestie om achter het Gemini-gebouw parkeerplaatsen te creëren. 1828 Groep zal dit onderzoeken. Ook zal 1828 Groep onderzoeken of de ‘driehoek’ efficiënter kan worden ingedeeld. Hierbij merkt de klankbordgroep op dat de ‘driehoek’ al overvol staat (vooral doordeweeks overdag) en er geen extra plekken kunnen worden gecreëerd. Daarnaast wordt opgemerkt dat er nu op 14 plekken geparkeerd wordt (geen gemarkeerde parkeervakken); ook deze plekken zullen verdwijnen door de komst van 1828.

Twee varianten over

Tijdens de laatste sessie met de klankbordgroep op 5 september 2023 presenteerde 1828 Groep twee concept ontwerpen:

1. Ontwerp

Na een aantal bijeenkomsten is het conceptplan op onderdelen aangepast (t.o.v. het eerste model waarmee de participatie begon). Zie voor de aanpassingen het volgende hoofdstuk.



2. Variant met grond Vlietweg 8a

Deze variant is alleen mogelijk als de gemeente de grond van VWG8a kan verwerven. Voordelen van deze 'geoptimaliseerde variant': een deel van het parkeren kan op deze grond plaatsvinden en de toegang tot 1828 kan aan de andere kant van het gebouw worden gerealiseerd (verder weg van Synthese). Ook komt er meer ruimte voor groen/ water.

NB. De eigenaar van de grond van VWG8a en de gemeente zijn over de aankoop van de grond in onderhandeling gegaan en er niet uitgekomen. Op dit moment is deze variant dan ook geen reële optie.



Beide varianten zijn op de inloopbijeenkomst op 18 september 2023 gepresenteerd.

5 Resultaat

Dit hoofdstuk beschrijft welke aanpassingen aan het eerste ontwerp zijn gedaan en waar het wel en niet is gelukt tegemoet te komen aan de bezwaren en suggesties van de klankbordgroepleden en overige participanten. Dit is tijdens de klankbordgroepsessie van 5 september en op de buurtbrede bijeenkomst van 18 september gepresenteerd.

Vertrouwen

Al direct bij de start van het participatietraject was duidelijk dat het vertrouwen in de gemeente en daardoor ook in de ontwikkelaar en laag was. De omgeving voelde zich overvallen toen het plan bekend werd; na eerdere presentaties over Overgoo was de verwachting ten aanzien van de hoogte anders. Ook schrok men van de massaliteit. Sommige omwonenden beweerden dat de gemeente 1828 Groep op de locatie heeft geweest terwijl 1828 Groep aangeeft dat zij de grond zelf heeft gevonden.

Tijdens het participatietraject werd het parkeeronderzoek, uitgevoerd door Empaction, in twijfel getrokken. Omwonenden hebben moeite met beelden van het ontwerp, waarop het 1828-gebouw minder hoog lijkt dan het in werkelijkheid is. Uitgelegd is dat de beelden wel kloppen en dat het te maken heeft met perspectiefwerking. Besloten is om tijdens de klankbordgroep zoveel mogelijk met maquettes en 3D-beelden te werken. Een lid van de klankbordgroep heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in de verslagen van de bijeenkomsten (sturend en niet neutraal). Omdat De Wijde Blik en het lid er samen niet goed uitkwamen, heeft de externe voorzitter bemiddeld.

De sessies met de klankbordgroep hebben geleid tot beter inzicht in welke onderwerpen en belangen er allemaal spelen. Een aantal leden spreekt waardering uit voor de open houding van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft veel bezwaren en suggesties onderzocht.

Er zijn aanpassingen doorgevoerd in het oorspronkelijke ontwerp. Dat wil niet zeggen dat iedereen tevreden is met de uitkomst, dat mag duidelijk zijn. Andere leden van de klankbordgroep geven aan minder vertrouwen te hebben gekregen. Zij vinden dat er nauwelijks iets is veranderd aan het ontwerp en zijn niet tevreden met het resultaat. Het aantal woningen is niet aangepast en het volume maar beperkt; de bezwaren zijn nog steeds van toepassing. Ze zien de bijeenkomsten als een verplicht onderdeel van het traject dat 1828 Groep en de gemeente moest doorlopen; de bezwaren waren vooraf al bekend en er is amper ruimte geweest voor aanpassingen.

Doelgroep

Voor het concept 1828, betaalbaar bouwen voor jongeren, is over het algemeen begrip. Men kent zelf ook (klein)kinderen die op zoek zijn naar een woning en noodgedwongen langer thuis wonen. Tijdens de buurtbijeekkomsten bleek ook interesse onder ouders en jongeren om zich in te schrijven.

Leden van de klankbordgroep en de Actiegroep hebben aangegeven bouwen voor jongeren belangrijk te vinden. Op de locatie Vlietweg 3 past dat echter niet tenzij het gebouw maximaal 8 meter hoog is, 20 meter van de bestaande bebouwing staat en voldoende parkeerplaatsen heeft. Dan zou het passend kunnen zijn in de omgeving en tast het de leefbaarheid niet teveel aan.

Geen overeenstemming:

- 1828 Groep zet zich in voor betaalbare woningen voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar omdat juist zij het moeilijk hebben op de woningmarkt. 1828 Groep is niet bereid te bouwen voor een andere doelgroep of een mix van doelgroepen.

Toezeggingen:

- 1828 Groep zet zich in om overlast te voorkomen en waar nodig op te lossen. Hiervoor worden o.a. een conciërge (die overdag aanwezig is) en 'gangmakers' ingezet. 1828 heeft er zelf ook belang bij dat er geen overlast is: de groep blijft eigenaar (voor minimaal 25 jaar) en de locatie kan een voorbeeld zijn voor nog te realiseren vestigingen in andere gemeentes.
- Onderdeel van het jongerencontract is dat de inschrijfduur van jongeren die wonen in een 1828 vestiging doorloopt, waardoor ze hun inschrijftijd behouden. Idealiter werkt 1828 Groep samen met het lokale woningverdeelsysteem. Gesprekken hierover moeten nog plaatsvinden.
- 1828 Groep staat ervoor open om voorrang te geven aan jongeren uit de gemeente Leidschendam-Voorburg en gaat daarover in gesprek met de gemeente.

Gebouw ontwerp

De participatie heeft tot een aantal aanpassingen geleid in het ontwerp zoals dat nu voorligt.

Aanpassingen eerste versus laatste ontwerp:

- Er worden meer parkeerplekken toegevoegd dan in het eerste ontwerp (8). De plekken komen op de driehoek (+8) aan de Noordkant van het gebouw (+10) en achter het Gemini-gebouw (+28). De groenstrook aan de Noordzijde van het Goopad blijft onaangetast;
- De inrit tot het perceel VWG8a komt tussen de rotonde en

het gebouw. Hierover moeten nog wel afspraken worden gemaakt met de eigenaar.

- Er komt geen onderdoorgang; deze zou beperkingen geven qua hoogte voor de eigenaar van perceel Vlietweg 8a.
- Het gebouw en de *setback* zijn zover mogelijk naar achter geschoven en het gebouw gaat 'de hoek om' (L-vorm). Hierdoor is iets meer afstand (19,5 meter) gecreëerd tot het gebouw van Synthese en staat het gebouw minder prominent aan de rotonde en de Vliet;
- Doordat parkeren 'uit het gebouw is gehaald', is de set-back kleiner;
- Aan de zuidkant is de groene buffer intact gehouden, hier was eerst de gezamenlijke buitenruimte voor de 1828-bewoners voorzien;
- Doordat er geen onderdoorgang wordt gemaakt, kan het gebouw circa een meter lager worden.

Tijdens de slotbijeenkomst werd duidelijk dat een aantal aanpassingen die door de inbreng van de klankbordgroep zijn doorgevoerd op het concept stedenbouwkundig plan positief werd ontvangen, zoals de grotere afstand van het gebouw vanaf de rotonde en de Vliet, het behoud van groen (bomen) bij de rotonde aan de gebouwszijde, (realisatie van) groen in de gemeenschappelijke buitenruimte, het weghalen van de onderdoorgang naar Vlietweg 8a en minder schaduwwerking op de parkeerdriehoek en de tegenoverliggende bebouwing.

Geen overeenstemming:

- De klankbordgroep vindt het laatste plan iets beter dan eerdere voorstellen, maar de meeste leden kunnen zich nog steeds niet vinden in de hoogte en grootte van het gebouw, het aantal appartementen, en het aantal parkeerplaatsen. De bezwaren zijn hiermee niet weggenomen.
- De gemeente wil bedrijfsruimte in het plan. Het volume had kleiner kunnen zijn zonder deze eis.
- Door de L-vorm komt het 1828-gebouw nog dichterbij het Gemini-gebouw te staan waardoor de kans op overlast voor de nieuwe bewoners (geluid en verkeersbewegingen) toeneemt en daarmee de kans op klachten van de bewoners.

Parkeren

Parkeren was direct vanaf het begin van de participatie een belangrijk thema. Zowel voor direct omwonenden, ondernemers (Synthese) en de Wijkvereniging Leidschendam-Zuid, namens hun achterban. Het aantal parkeerplaatsen (45) werd en wordt te laag gevonden, dit geldt ook voor de bezoekersnorm. Men denkt dat het parkeeronderzoek op diverse punten niet klopt. Als de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling toch onvoldoende blijkt, zijn er geen goede oplossingen om dit achteraf nog aan te

pakken. De komst van een blauwe zone wordt niet wenselijk gevonden; het zorgt voor problemen elders in de wijk (domino-effect).

Aanpassingen:

In het eerste ontwerpidee zat het parkeren deels in het gebouw. Door deze parkeerplaatsen elders te situeren kan het gebouw tot 1 meter lager worden. In het concept stedenbouwkundig ontwerp (sept 2023) zijn 10 parkeerplaatsen aan de noordkant van het gebouw toegevoegd en 28 achter het Gemini-gebouw. De grond achter het Gemini-gebouw is in bezit van de gemeente en moet door 1828 Groep worden gesaneerd om parkeren mogelijk te maken. Alle parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk.

Een reactie van Spark (adviesbureau op het gebied van parkeren en gevestigd in Synthese) leidde tot de volgende aanpassingen:

- Er wordt op de zogenaamde 'driehoek' geparkeerd in de 33 openbare parkeervakken, maar ook daarbuiten. Voor 7 plekken op straat, langs de timmerfabriek, geldt dat dit is toegestaan. Deze 7 plekken moeten dus worden meegenomen in de telling van het aantal parkeerplekken in de huidige situatie dat terug moet komen in de nieuwe situatie.
- Er komen 3 i.p.v. 2 deelauto's.

Geen overeenstemming:

De parkeerberekening van Empaction laat zien dat 45 parkeerplekken in de behoefte van 1828 voorziet. Betrokkenen vinden dit aantal veel te laag. Er wordt getwijfeld aan de juistheid van het parkeeronderzoek:

- Het onderzoek is gebaseerd op landelijke normen, terwijl Leidschendam-Zuid anders in elkaar steekt. Men gelooft niet dat deze doelgroep een laag autobezit heeft, mede omdat de bereikbaarheid van Vlietweg 3 met het OV niet goed is.
- De leeftijd van de jongeren is gebaseerd op een onderzoek uit 2020 waarin de woonwensen van jongeren in beeld worden gebracht. Als men zich inschrijft voor de nieuwsbrief wordt niet naar de leeftijd gevraagd.
- Het parkeeronderzoek gaat uit van een percentage studenten terwijl de locatie niet aantrekkelijk is voor deze doelgroep. En van een percentage (5%) jongeren tussen 18-21 jaar voor wie de huur te hoog is en die geen huurtoeslag kunnen krijgen.
- In het parkeeronderzoek wordt 20% van de parkeerbehoefte afgetrokken vanwege 3 deelauto's terwijl de belangrijkste voorwaarde voor het slagen van deelmobiliteit de nabijheid van OV is.
- Het is 16 minuten lopen naar de Randstadrail.
- Ook is er geen correctie voor de 2-kamerwoningen en voor begeleid wonen.

- De wijk wordt als ‘zeer stedelijk’ geclassificeerd in het parkeeronderzoek (gebaseerd op adressendichtheid); dit wordt niet zo beleefd door bewoners. De Wijkvereniging Leidschendam-Zuid geeft aan hier niet mee in te kunnen stemmen: “de mate van adresdichtheid wordt veroorzaakt door projecten in bestaande wijken te integreren. Bij nieuwe projecten moeten alle parkeerplaatsen op eigen terrein geregeld worden. De norm “sterk verstedelijkt” mag alleen gebruikt worden als ook aan de andere voorwaarde “Volwaardig OV” voldaan wordt. Dat is hier niet het geval. De gemeente doet toezeggingen, maar die zijn de afgelopen 25 jaar nog niet uitgevoerd.”
- In de berekening wordt uitgegaan van autobezit van werkende en studerende jongeren. Van studenten was volgens een aantal leden van de klankbordgroep eerder geen sprake. Hierdoor is het aantal benodigde parkeerplaatsen lager. 1828 Groep geeft aan dat het concept is bedoeld voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar met een dagritme; die begonnen zijn aan hun loopbaan of die in de afrondende fase zitten van hun opleiding en werk en studie combineren. Het is nadrukkelijk géén studentenflat.
- De bezoekersnorm is te laag (0,1 i.p.v. standaardnorm 0,3).
- Berekeningen/ tellingen door bewoners van de Nieuwstraat laten andere aantallen auto’s zien. Er worden 7 parkeerplekken ‘erkend’ als formele plekken die verdwijnen door de bouw, maar er wordt op 14 plekken geparkeerd. Deze 14 plekken verdwijnen door de komst van 1828 en moeten ook worden gecompenseerd. Anders wordt er voor de huidige bedrijven/bewoners een tekort gecreëerd omdat er plekken af gaan i.p.v. bij komen, met als gevolg straks overlast in de rest van de wijk. De personeelsleden van de huidige bedrijven zullen dan in de Oude Bleijk gaan parkeren.
- Het wordt vreemd gevonden dat de gemeente toestaat dat 1828 Groep afziet van parkeerplaatsen op eigen terrein en dat er achter het Gemini-gebouw (op gemeentegrond) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze locatie, die als suggestie vanuit de klankbordgroep kwam, had tot doel om zoveel mogelijk parkeerplaatsen te kunnen realiseren voor bewoners en bedrijven in de omgeving en niet om te voorzien in de parkeerplaatsen waarvoor 1828 door de gemeente was ‘vrijgesteld’.

Toezeggingen:

- 1828 zet in op het stimuleren van het gebruik van deelmobiliteit onder de bewoners. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de ontwikkelaar een verplichting heeft om het deelauto-concept zo goed mogelijk te laten functioneren;
- In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat als er

een blauwe zone komt in het gebied 1828 maximaal 45 ontheffingen krijgt, zijnde de parkeerbehoefte die er volgens het parkeeronderzoek nu is;

- 1828 Groep wil zelfs helemaal afzien van ontheffingen omdat ze alle woningen zouden kunnen verhuren aan jongeren zonder auto, gezien de hoge animo. Hier zitten echter juridisch haken en ogen aan en ook de gemeente ziet bezwaren;
- In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de ontwikkeling uitsluitend bedoeld is voor jongerenhuisvesting in de doelgroep 18-28 jaar voor een periode van 25 jaar. Zo wordt geborgd dat de doelgroep (en daarmee de parkeerbehoefte) niet wijzigt na realisatie;
- 1828 Groep en de eigenaar van VWG8a gaan in gesprek over mogelijke oplossingen om te voorkomen dat 1828-bewoners op zijn terrein gaan parkeren;
- 1828 Groep en de eigenaar van VWG8a gaan in gesprek over het verleggen van zijn inrit en de breedte van de weg.
- Als er parkeerplekken komen achter het Gemini-gebouw wordt er -op verzoek van bewoners aan het Goopad/De Schans- gekeken naar oplossingen om overlast door licht en geluid (parkerende auto's) tegen te gaan, bijvoorbeeld een groene schutting. En naar manieren om hangjongeren te voorkomen.

De vragen en opmerkingen vanuit de klankbordgroep over parkeren en de antwoorden en reacties daarop van 1828 Groep, gemeente en Empaction staan in een apart document, te vinden in de bijlage.

Verkeer

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel blijkt dat in de plansituatie sprake is van een acceptabele doorstroming voor de drukste ochtend- en avondspitsuren voor de omliggende kruispunten.

Geen overeenstemming:

De omgeving en de Wijkvereniging Leidschendam-Zuid hebben grote bezwaren omtrent de verkeersdrukke in de wijk en kunnen zich niet voorstellen dat deze conclusie klopt. De hierover gestelde vragen en de beantwoording daarvan is terug te vinden in de bijlage.

Aankoop perceel Vlietweg 8a

Vanuit de klankbordgroep is de suggestie gekomen om toch het naastgelegen perceel, Vlietweg 8a, bij de ontwikkeling te betrekken. De eigenaar zelf heeft tijdens een van de sessies hiertoe een schetsvoorstel gedaan, wat door 1828 Groep is uitgewerkt.

1828 Groep heeft diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar, maar zag niet genoeg mogelijkheden om op de locatie woningbouw te

realiseren. Met name vanwege de beperkte bouwruimte door de waterleiding die er ligt.

De gemeente zou graag een groene invulling geven aan de locatie als verbinding naar Overgoo en is daarom zelf in gesprek gegaan met de eigenaar. De eigenaar heeft aan de gemeente aangegeven het perceel niet te willen verkopen onder de gestelde voorwaarden.

6 Nawoord

Dit participatieverslag wordt samen met het concept stedenbouwkundig ontwerp en alle daarbij behorende (voorlopige) onderzoeken ter besluitvorming aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad.

We kijken terug op een langdurig participatietraject. We spreken waardering uit voor de deelnemers aan de klankbordgroep die veel moeite en tijd hebben gestoken in het traject. Niet alleen door aanwezig te zijn tijdens de sessies maar ook door kritische vragen tussen de sessies door.

1828 Groep heeft in onze ogen zijn best gedaan om de verschillende belangen, zorgen en bezwaren zo goed mogelijk te inventariseren. Door verschillende denkrichtingen uit te werken is geprobeerd hieraan tegemoet te komen. Ook heeft 1828 Groep de tijd en moeite genomen om aangedragen suggesties te onderzoeken.

Het traject heeft bij de 1828 Groep geleid tot nieuwe inzichten en een op onderdelen concept stedenbouwkundig ontwerp. Een aantal leden van de klankbordgroep en de Actiegroep vinden de aanpassingen minimaal. 1828 Groep heeft aangegeven dat meer aanpassingen niet mogelijk zijn om een haalbaar plan te realiseren. De meeste mensen in de klankbordgroep hebben nog steeds veel moeite hebben met het plan (te hoog, te massaal, teveel woningen, te weinig parkeerplaatsen). Een aantal aanpassingen wordt als positief gezien; dat het lager en verder van de Vliet is, dat de onderdoorgang naar het buurtperceel eruit is en dat het parkeren elders wordt opgelost dan in het gebouw.

Ondertussen laten ook jongeren van zich horen; zij kunnen niet wachten tot er voor hun betaalbare woningen in Leidschendam beschikbaar komen. Ruim 2.850 jongeren hebben interesse getoond in een woning in een 1828-vestiging in Leidschendam door zich in te schrijven voor de nieuwsbrief.

In dit verslag hebben we geprobeerd de verschillende bezwaren en belangen inzichtelijk te maken. Het is nu aan u om hierin een goede afweging te maken. Wij wensen u veel wijsheid toe bij het nemen van

uw besluit en bedanken via deze weg een ieder die zich actief heeft ingezet tijdens het participatietraject.

Met vriendelijke groet,
De Wijde Blik
Jolijn Goertz
Claudia Moerland

“De klankbordgroep voor de ontwikkeling op Vlietweg 3 in Leidschendam was een bijzonder gezelschap. Gemêleerd, met deelnemers uit georganiseerde (bewoners)groepen, ondernemers, jongeren. En met een zekere geschiedenis; zowel met de grote ontwikkelingen uit de directe omgeving (Overgoo) als ook bij de start van het project 1828 op Vlietweg 3, waar bij de planpresentatie begin 2022 velen zich overvallen voelden. In Leidschendam-Zuid wordt op dit moment bovendien al veel parkeer- en verkeersdruk ervaren.

De ervaringen en beelden die de deelnemers van de klankbordgroep bij de start hadden, zaten soms ook in letterlijke zin diep, onder de oppervlakte. Niet altijd spraken mensen zich direct uit over inhoud of emoties. Alles bij elkaar een mix die garant staat voor een ingewikkeld gesprek. Ik wil graag de deelnemers van de klankbordgroep complimenten geven voor de bereidheid om zich toch uit te spreken. Of het nu ging om boosheid over het verleden, onduidelijkheid over parkeercijfers, of het voornemen om bezwaar aan te tekenen tegen de plannen. Als belangen, emoties en vragen op tafel liggen, leidt dat in elk geval tot een beter begrip van elkaar. En vaak ook tot mogelijkheden tot aanpassingen. Daarvoor ook complimenten aan de 1828 Groep, die suggesties vanuit de klankbordgroep steeds serieus onderzocht en onderdelen van het ontwerp heeft verbeterd.

Dank voor het vertrouwen van de deelnemers van de klankbordgroep in mijn gespreksleiding, ik heb het met veel plezier gedaan. Ik wens alle betrokkenen een goede voortzetting van het gesprek, met respect voor elkaars belangen.”

Jacqueline van de Sande
Gespreksleider klankbordgroepsessies

Bijlagen

- Nawoord Actiegroep Vlietweg 3
- Toelichting 1828 Groep op onderzochte suggesties
- Q&A parkeren en verkeer
- Verslagen buurtbrede bijeenkomsten
- Memo rol klankbordgroep
- Verslagen sessies klankbordgroep

Nawoord van Actiegroep Vlietweg 3.

Waarom is Actiegroep Vlietweg 3 opgericht?

In januari 2022 werden de inwoners van Leidschendam Zuid geconfronteerd met de plannen voor een nieuwbouw project op locatie Vlietweg 3 waar op dat moment nog de firma Haalhout was gesitueerd. In eerste aanleg was niemand tegen het herontwikkelen van dit perceel. Echter de gepresenteerde plannen waren van dien aard dat er direct een hoge mate van weerstand ontstond. De omvang van het plan is veel te kolossaal voor dit kleine stukje Zuid. Daarnaast is het ook niet passend in de totale herontwikkeling van het gebied waarvan de bewoners een half jaar eerder op de hoogte waren gesteld.

Dit alles heeft geresulteerd in het oprichten van de Actiegroep Vlietweg 3 met intussen 558 leden om te trachten in gezamenlijkheid de projectontwikkelaar en de gemeente op andere gedachten te brengen.

Het is helaas zeer treurig te moeten constateren dat *na 21 maanden* van heel veel praten de oorspronkelijke plannen nagenoeg onveranderd zijn. Ook het nieuwe 'aangepaste' ontwerp is nog steeds veel te kolossaal voor dit kleine stukje bouwgrond in Zuid.

Is de actiegroep dan tegen jongeren huisvesting? Absoluut niet. Er is woonruimte nodig voor jongeren maar ook voor empty nesters, asielzoekers, statushouders en senioren. Dat is voor omwonenden, direct betrokkenen en de Actiegroep geen discussiepunt.

Iedereen is welkom en verdient huisvesting maar wel in een ontwerp dat getuigt van respect voor de omgeving. Dat wil zeggen een hoogte en massa die past bij de bestaande bebouwing en met respect voor de al aanwezige bewoners en bedrijven. Het ontwerp van de 1828 groep staat echter haaks hierop.

Ook is onze onvrede mede het gevolg van *cirkel redeneren* door de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gemeente wil graag jongerenhuisvesting realiseren en vindt in de 1828 groep (Wibaut) een ideale partner hiervoor. Wibaut krijgt een tip vanuit de gemeente om met Haalhout te praten omdat de eigenaar heeft aangegeven te willen stoppen. Daarnaast zal dit deel van Zuid worden herontwikkeld. Wibaut komt tot overeenstemming met de eigenaar van Vlietweg 3 en verkrijgt het perceel. Wibaut heeft echter een minimaal volume nodig voor de financiële haalbaarheid van haar concept maar dat past niet binnen de omvang van het perceel noch het bestemmingsplan. Ook voldoende parkeerplekken op eigen terrein is onmogelijk.

En dan treedt dus het fenomeen cirkel redeneren op. Om de wens van de gemeente voor jongerenhuisvesting toch haalbaar te maken wil zij ineens een buitenproportionele bouwhoogte toestaan, het bestemmingsplan flink aanpassen, de parkeernorm aanscherpen en de eis van parkeren op eigen grond omzetten in parkeren op gemeentegrond. Maar zelfs dit is nog niet genoeg want de oppervlakte van het verkregen perceel is te klein om het jongerenconcept rendabel te exploiteren dus biedt de gemeente aan om haar groenvoorziening op perceel Vlietweg 7 onderhands aan Wibaut te verkopen.

Dan is de cirkel rond. Om aan de wens van de gemeente tegemoet te komen wordt de projectontwikkelaar op alle gebieden gefaciliteerd terwijl het andersom behoort te zijn. Dus niet een ontwikkelaar dient een plan in en de gemeente toetst of het passend is, maar de gemeente wil iets en een ontwikkelaar wordt in staat gesteld het te realiseren. Een zeer dubieuze handelwijze met een zeer hoge precedent werking.

Daarnaast gaat de gemeente volledig voorbij aan de wensen van inwoners en bedrijven om Leidschendam-Zuid leefbaar en werkbaar te houden, nog sterker leefbaarder te maken en niet minder leefbaar zoals met dit plan het geval is. De Actiegroep geeft al 21 maanden vele zaken aan die niet kloppen in het plan en in het parkeeronderzoek maar alle antwoorden zijn er helaas op gericht om ons af te schepen. De gemeente wekt zo de indruk dat men koste wat het kost het plan van deze projectontwikkelaar wil laten doorgaan.

We zijn verheugd dat er momenteel een inventarisatie voor de omgevingsvisie plaatsvindt. Hopelijk helpt dit de gemeente om tot het inzicht te komen wat de mensen en bedrijven die zij vertegenwoordigen daadwerkelijk willen (voor zover de gemeente dat nog niet weet).

Vanwege de wens om steun uit de omgeving te verkrijgen startte een *participatietraject*. Wenselijker zou het geweest zijn om daar mee te beginnen alvorens naar de tekentafel te gaan maar Wibaut en de gemeente hebben er voor gekozen om het om te draaien. Dus eerst omwonenden en betrokkenen confronteren met een kolossaal ontwerp zodat de toon gezet is en daarna pas een participatietraject op te starten. Het is een bekende truc: (te) hoog inzetten en door participatie uitkomen op een omvang dat rendabel te krijgen is in plaats van beginnen met een blanco sheet met het reële risico dat het eindresultaat financieel niet haalbaar te maken is. Het participatietraject is door ons als zeer teleurstellend ervaren. De suggestie werd gewekt dat er sprake was van inspraak en medezeggenschap maar in de praktijk bleek daar weinig tot niets van terecht gekomen.

Achteraf gezien helaas ook wel logisch want alle plannen waren van te voren al uitgewerkt en doorgerekend. De gemeente wil heel graag deze vorm van huisvesting en faciliteert Wibaut op alle mogelijke manieren. De leden van de Klankbordgroep blijven achter met een zeer onbevredigend gevoel omdat na 21 maanden praten er slechts een kleine wijziging in het ontwerp was waarmee aan de lijst van bezwaren niet tegemoet is gekomen.

We voelen ons dan ook gebruikt zodat Wibaut het lijstje met verplicht te nemen stappen voor de gemeente kan afvinken.

Het project Vlietweg 3 is als een *rijdende trein* van Wibaut/gemeente welke met een behoorlijk vaart het traject afrijdt richting het eindstation. Omwonenden en belanghebbenden werden verzocht zitting te nemen in een klankbordgroep zodat er middels 'inspraak' aanpassingen aan het plan konden worden doorgevoerd. Echter bleek de Wibaut/gemeente trein geen stoptrein te zijn waardoor onmogelijk was om aan boord te komen en de alternatieve voorstellen te ventileren en doorgevoerd te krijgen.

De trein dendert voort en alles en iedereen die niet het gedachtengoed van Wibaut/gemeente onderschrijft wordt niet in staat gesteld om aan boord te stappen.

Een gemeente die burgerparticipatie, openheid, leefbaarheid, gezond wonen, groen, medezeggenschap over de leefomgeving en nieuwe bestuurscultuur hoog in het vaandel heeft staan zou aan de noodrem moeten trekken en mensen met alternatieve ideeën moeten laten instappen. Zo niet deze gemeente. Alle belangrijke zaken zijn van te voren al bepaald. De start, het traject en het eindpunt en alle omstanders hebben het nakijken.

We voelen ons niet vertegenwoordigd door 'onze' gemeente en we ervaren de afgelopen 21 maanden als een zeer verwerpelijke gang van zaken! We voelen ons gelukkig gesteund door de inwoners en bedrijven in Leidschendam-Zuid. Als ook door de randvoorwaarden die de partijen in de gemeenteraad stellen ten aanzien van de participatieverordering en de nieuwe parkeernormen.

Aan de omwonenden van de Vlietweg 3

Toelichting ontwikkeling Vlietweg 3 Leidschendam Uitnodiging inloopbijeenkomst 11 januari 2023

Geachte heer/mevrouw,

Amsterdam, 19 december 2022

Tijdens de bijeenkomst van 6 september jl. heeft u verzocht om ook naar andere mogelijkheden te kijken als het gaat om de ontwikkeling van de locatie Vlietweg 3. De afgelopen tijd hebben wij uw suggesties zorgvuldig onderzocht. In deze brief licht ik het resultaat toe. Tijdens een bijeenkomst op 11 januari 2023 beantwoord ik graag uw vragen hierover.

Doelgroep

Het concept 1828 is gericht op de huisvesting van jongeren, omdat juist die doelgroep de grootste moeite heeft om een betaalbare woning te vinden. Vanuit de omgeving is aangegeven dat de vrees is dat deze doelgroep voor overlast zorgt. 1828 is een co-living concept; waar wij in geloven en waar we ons voor inzetten is om al in een vroeg stadium heel actief te bouwen aan een community. Ook in Leidschendam zijn we al in gesprek met de mogelijke toekomstige bewoners. Door goed te luisteren, kunnen we maximaal inspelen op hun behoeftes en zorgen voor een bewonersgroep die verantwoordelijkheid neemt voor de eigen leefomgeving. Graag verwijzen wij u naar de website leidschendam.1828.nu/woonpanel waar jongeren uit het woonpanel zelf vertellen hoe zij het wonen in 1828 Leidschendam voor zich zien. Voor, tijdens en na de ontwikkeling willen wij ons inspannen voor een intensief contact tussen zittende en nieuwe bewoners. Omdat wij zelf eigenaar zijn en blijven, zorgen we bovendien -vanuit een gedeeld belang- voor een helder aanspreekpunt, zodat eventuele problemen snel verholpen worden.

Alternatief op Overgoo

Het huidige plan voor de locatie Vlietweg 3 bestaat uit een gebouw van 4 bouwlagen en een vijfde laag met setback (terugliggende bebouwing ten opzichte van de gevel) met in totaal 140 wooneenheden. Onder de huidige marktomstandigheden is dit volume een ondergrens voor een haalbare businesscase. Dit betekent dat er weinig ruimte is om het gebouw te verkleinen. We hebben de afgelopen maanden gesprekken gevoerd met de gemeente en grondeigenaren om te kijken of er op Overgoo een 1828-vestiging zou kunnen worden gerealiseerd, vanuit de gedachte dat de locatie Vlietweg 3 dan mogelijk met een ander programma zou kunnen worden ontwikkeld.

Wij denken dat Overgoo op zich een goede locatie is voor een 1828-vestiging. Dat zou een groter gebouw kunnen zijn wat de haalbaarheid ten goede zou komen. Wat ons betreft verkeert Overgoo

echter nog te veel in een beginfase en is de planning te onzeker. Het betreft een complex plan, met vijf eigenaren in het gebied en een groot gemixt programma van wonen, werken en gezamenlijke parkeergarages. Wij schatten in dat dit plan, met veel onderlinge afhankelijkheden en in de huidige marktomstandigheden lastig realiseerbaar is op korte termijn. Te onzeker in ieder geval voor ons als ontwikkelaar en zeker ook voor de bijna 2.000 jongeren die zich hebben aangemeld voor 1828 in Leidschendam.

Alternatieven op de huidige locatie

De ontwerpers hebben onderzocht of het mogelijk is om het gebouvvolume te verkleinen en, zo ja, of dit tegemoetkomt aan bezwaren uit de buurt. Daarbij zijn we uitgegaan van de volgende punten:

- De huuropbrengst moet voldoende zijn om het project haalbaar te maken (sluitende businesscase);
- Vanuit het gemeentelijk beleid krijgt 'werken' naast 'wonen' een plek op deze locatie;
- Vanuit de gemeente moet voldaan worden aan realisatie van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Graag lichten we de verschillende onderzochte opties toe:

Optie 1: Minder woningen

In het huidige ontwerp zijn 140 woningen opgenomen. Deze woningen vallen voor 85% in het sociale segment. Met minder woningen en dus minder huuropbrengsten zal het project niet haalbaar zijn.

Optie 2: Geen bedrijfsruimtes

In het huidige gebouwo ontwerp zijn bedrijfsruimtes opgenomen voor verhuur aan kleine en/of startende bedrijven. Het weglaten van de bedrijfsfunctie in het ontwerp zou het gebouw kleiner kunnen maken. Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat ook 'werken' een plek moet blijven krijgen op de locatie, om te voorkomen dat met het oplossen van de woningnood tekorten in de huisvesting van bedrijven worden gecreëerd. De optie om een gebouw te realiseren zonder ruimte voor werken vervalt daarmee.

Optie 3: Parkeren elders

Onder het gebouw zijn 24 parkeerplekken voorzien. Als we deze parkeerplaatsen ergens anders kunnen realiseren, kan het gebouw kleiner worden.

NB. Ook een combinatie van optie 1 en 2 hebben wij onderzocht, maar die valt af, gezien het beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg ten aanzien van werken.

Verder onderzoek naar optie 2 'Parkeren elders'

Gezien bovenstaande blijft optie 2 -parkeren elders- over als denkrichting voor het doen van aanpassingen aan het gebouw. Als we het parkeren (deels) elders oplossen, kunnen we het gebouw mogelijk lager of korter maken. In de openbare ruimte is weinig tot geen plek voor extra parkeerplekken. Het gemeentelijk beleid is om de parkeerbehoefte van een ontwikkeling zoveel mogelijk binnen het eigen plangebied op te lossen. Daarom is gekeken naar de mogelijkheid om aanvullende grond in de omgeving te verwerven, waaronder de grond rondom de loods op Vlietweg 2. Dit terrein van 1.400 m² is in eigendom van de gemeente. Het is vervuilde grond, afgedekt met een leeflaag. Om dit terrein geschikt te maken voor parkeerplaatsen moet de vervuilde grond worden verwijderd. Dit kost circa € 250.000 exclusief btw. Ondanks de hoge kosten willen wij dit graag verder onderzoeken. Zo willen we kijken of er bijvoorbeeld subsidie voor de sanering te vinden is.

Conclusie

We doen ons best om tot een ontwikkeling te komen die beter aansluit op de wensen vanuit de omgeving. Wij realiseren ons dat de uitkomsten zoals gepresenteerd in deze brief niet voor iedereen een bevredigend resultaat oplevert. Wel hopen we met een creatieve oplossing mogelijkheden te vinden voor aanpassing van het plan. Wij zouden graag samen met u hierover verder van gedachten wisselen.

Klankbordgroep

Graag gaan wij met belanghebbenden nader in gesprek. U kunt zich tijdens de bijeenkomst aanmelden voor de klankbordgroep of per mail via info@vlietweg3leidschendam.nl. Wij behouden ons het recht voor om een selectie van deelnemers te maken ten behoeve van een representatieve vertegenwoordiging en werkbare groeps grootte.

Uitnodiging bijeenkomst 11 januari

Graag lichten wij de inhoud van deze brief toe tijdens een inloopbijeenkomst op woensdag 11 januari 2023. Tijdens de bijeenkomst tonen we diverse thema's op panelen; stedenbouw, architectuur, verkeer/parkeren (resultaten parkeeronderzoek), 1828-concept en vervolgproces/participatie. U kunt een route lopen langs de panelen en vragen stellen aan de projectteamleden. U bent welkom tussen 19.00 en 21.00 uur in Partyboerderij Hydra, Broekweg 125, Den Haag. Vooraf aanmelden is niet nodig.

Met vriendelijke groet,
namens het projectteam Vlietweg 3,
Ernest van der Meijde

Project: 1828 Leidschendam

Betreft: Vragen n.a.v. het parkeeronderzoek van Empaction en het verkeersonderzoek van Goudappel

Datum: 29 september 2023

Vragen gesteld door Astrid Kruijt:

Nr.	Vraag	Reactie door:	Antwoord
1	Wat is de reden dat studenten alsnog toegevoegd zijn aan het plan? Nu lijkt het alsof het is om het aantal benodigde parkeerplaatsen te kunnen verlagen? Er zouden namelijk héél nadrukkelijk juist geen studenten komen te wonen (@Gemeente: dit hebben we niet verkeerd begrepen!).	Wibaut	Het concept is bedoeld voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar die begonnen zijn aan hun loopbaan of die in de afrondende fase zitten van hun opleiding en werk en studie combineren. Het is nadrukkelijk géén studentenflat.
1a	Studenten zouden er nadrukkelijk niet komen te wonen. Nu wel ineens. Wat is de reden dat studenten alsnog zijn toegevoegd?	Wibaut	Er altijd gesproken over de leeftijdsgroep 18 tot 28 jaar. Daar zitten ook studenten tussen. Full time studenten en/of studenten die studie en werk combineren.
2	Hoeveel studenten komen er wonen? Er wordt nu uitgegaan van autobezit van zowel werkende als studerende jongeren. Het percentage studenten zal moeten worden vastgesteld en vastgelegd, ervan uitgaande dat dit een klein percentage is (zou 0 zijn) heeft dit invloed op het autobezit.	Wibaut	Er is niet aan te geven hoeveel studenten er komen te wonen, wellicht is een deel van de bewoners bij aanvang nog deels student en zal doorstromen naar volledig werkende. Gezien de doorstroming is het onmogelijk om aan te geven hoeveel er dat zullen zijn.
2a	Jullie gaan nu uit van Odin doelgroep jongeren, zowel werkende als studerende. Wat is de verhouding werkende versus studerende die Odin in zijn cijfers hanteert?	Empaction	De groep werkende en studerende wordt al één leeftijdsgroep binnen Odin aangemerkt, daarin wordt geen verder onderscheid gemaakt.
3	Kunnen er alsnog gegevens komen van andere 1828 projecten die al bestaan? Dat is pas echt een goede onderbouwing in plaats van de vele aannames en verwachtingen waarvan het onderzoek nu is doorspekt. (@Ernest: niet zeggen dat die gegevens niet toegankelijk zijn, je hebt zelf gezegd dat bij andere 1828 projecten is gebleken dat er bewoners zijn die de 5 jaar niet vol maken).	Wibaut	1828 is op verschillende plaatsen in het land locaties aan het ontwikkelen, tot op heden is er nog geen 1828 project gerealiseerd. Naar verwachting zal de vestiging Gouda de eerste zijn die gebouwd gaat worden, nog dit jaar zal worden gestart met de werkzaamheden. Er zijn door 1828 wel onderzoeken uitgevoerd onder de doelgroep. De opmerking dat uit ervaring blijkt dat de maximale doorlooptijd niet wordt volgemaakt is niet gebaseerd op een 1828 vestiging maar een vergelijkbaar concept waarmee we contact hebben. Kan er worden aangegeven welke specifieke gegevens je zou willen ontvangen? Dat blijkt niet uit de vraagstelling.
3a	Er zijn diverse andere 1828 projecten (niet van jullie). De onderbouwing in het parkeeronderzoek voor diverse basiszaken is zeer fragiel. Het is dan ook noodzakelijk dat er meer feiten worden gegeven t.a.v leeftijd, werkend of studerend, aantal parkeerplaatsen en overlast van andere 1828 projecten. Het lijkt me dat jullie dit als projectontwikkelaar boven tafel moeten kunnen krijgen.	Wibaut	Zoals in bovenstaand antwoord, zijn er door ons nog geen 1828 vestigingen gerealiseerd. Wij zullen trachten informatie op te halen bij vergelijkbare concepten als die vergelijkbaar zijn en deze informatie naleveren.

4	Hoe weet Wibaut de leeftijd van de belangstellenden? Dit hoeft je niet op te geven als je je opgeeft.	De Wijde Blik	Dat klopt. Door verschillende onderzoeken die we doen onder belangstellenden waar we wel naar de leeftijd vragen, weten we de leeftijden van de jongeren die bij ons ingeschreven staan. Zo hebben we in 2020 een landelijk onderzoek gedaan naar de woonwensen van de doelgroep, hier hebben 1848 jongeren aan deelgenomen (online enquête).
4a	Eerst zou de leeftijd zijn gebaseerd op de 'inschrijvingen' (we zouden dat woord niet meer gebruiken want het zijn geabonneerden op de nieuwsbrief). Nu zou de leeftijdssamenstelling zijn gebaseerd op 'verschillende onderzoeken' bv die van 2020. Dit is <i>absoluut</i> niet representatief. Overigens vermeldt het genoemde onderzoek uit 2020 dat 57,8% de kamerhuur te hoog vindt en 53,2% gebruikt dagelijks of wekelijks een auto. Dit is dan weer niet verwerkt in het parkeeronderzoek.	De Wijde Blik	Wij zien een onderzoek waaraan ruim 1.800 jongeren deelnamen als representatief.
5	Er zullen bewoners zijn die er geen 5 maar 7 jaar blijven wonen, waar vind ik dit gegeven terug?	Wibaut	Met de huurders worden "jongerencontracten" afgesloten waarbij de maximale huurperiode 5 jaar bedraagt, de overeenkomst geeft een mogelijkheid tot een verlenging van maximaal 2 jaar voor schrijnende gevallen (waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld een zwangerschap of ziekte). Naar verwachting zal dit in de nog te sluiten anterieure overeenkomst met de gemeente worden opgenomen.
5a	De vraag waar het gegeven terug te vinden is dat bewoners er geen 5 maar 7 jaar zullen blijven wonen betreft het <i>parkeeronderzoek</i> . In verband hiermee moet de leeftijd naar boven worden bijgesteld, dit is nu niet het geval.	Wibaut	De verwachting is dat schrijnende gevallen slechts in verwaarloosbare mate zullen voorkomen. Wij zien daarom geen reden om de leeftijd naar boven bij te stellen.
6	De groep <23 jaar zal kleiner zijn dan nu beoogd? 20% (zo'n 28 appartementen) zou <23 jaar oud zijn. Deze jongeren krijgen echter geen huurtoeslag dus de groep zal veel kleiner zijn?	Wibaut	De jongeren tot 23 jaar krijgen vooralsnog geen huurtoeslag, er is echter een wetsvoorstel ingediend waarbij de leeftijd van 23 jaar wordt verlaagd naar 21 jaar om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Hiermee wordt de groep die in aanmerking komt voor huurtoeslag beduidend groter.
6a	Van 18-21 jaar dus geen huurtoeslag. In verband hiermee moet deze groep op 0 worden gesteld en het parkeeronderzoek worden bijgesteld, dit is nu niet het geval.	Wibaut	Dat zien wij niet zo. Zie ook de toelichting op de vraag hierboven.
7	Is er rekening gehouden met het feit dat OV op redelijk grote afstand pas te vinden is terwijl men met de auto in 1 tel op de snelweg zit?	Empaction	Ja, dat maakt onderdeel uit van de keuzes die zijn gemaakt. De berekende parkeervraag is bepaald op basis van cijfers over het daadwerkelijk autobezit van de 1828 doelgroep. Daarbij is rekening gehouden met het bereikbaarheidsprofiel van de locatie in de vorm van de stedelijkheidsgraad. Bereikbaarheid is namelijk niet alleen afhankelijk van de kwaliteit van het OV, maar ook van de nabijheid van functies. De combinatie maakt dat de voorgestelde parkeernormen aansluiten bij de te verwachten parkeervraag van het 1828 concept.

7a	Het antwoord zou nee moeten zijn want nergens is terug te lezen dat het OV 1,4 km. fietsen is en het autobezit in Leidschendam-Zuid 1,0 i.p.v. 0,9. In verband hiermee moet het parkeeronderzoek worden bijgesteld, dit is nu niet het geval. Bovendien zal 1828 Leidschendam door de locatie meer jongeren met een auto aantrekken.	Gemeente LV	De gemeente kan zich niet vinden in de stelling dat het OV ondermaats zou zijn. De afstand tot het OV is hier weliswaar groter dan elders in Leidschendam, maar zeker niet slecht. Tramlijn 19 zit op 3 minuten fietsen en randstadraillijn Leidschendam-Voorburg op 4 minuten. Vanwege de ligging aan de overzijde van de Vliet is er wel een barrière, waardoor de afstand groter ervaren wordt. Daarom hebben we het voornemen om, ook i.v.m. de vele ontwikkelingen op Leidschendam-Zuid, in te zetten op een verbetering van de toegang tot Randstadrailstation Leidschendam-Voorburg vanaf de zuidzijde van de Vliet. Hierbij willen we inzetten op een betere, toegankelijke en zichtbare toegang vanaf die zijde en het realiseren van faciliteiten t.b.v. fiets parkeren, deelmobiliteit en P&R. Daarnaast willen we ook de fietsroute naar deze toegang vanaf Leidschendam-Zuid aanpassen (fietsstraat) om zo de ontsluiting tot het station vanaf Leidschendam-Zuid te verbeteren. De MRDH en HTM zijn bij deze plannen betrokken.
8	Waar vinden we de financiële draagkracht terug in het parkeeronderzoek? Empaction schrijft dat het autobezit eigenlijk draait om financiële draagkracht.	Empaction	Er is gewerkt met representatief onafhankelijke onderzoeksgegevens over het autobezit van de 1828 doelgroep, Een van de parameters die daar onderdeel van uitmaakt is de financiële draagkracht.
9	Hoeveel huidige (ook onofficiële) parkeerplaatsen verdwijnen er door 1828? Waar in het parkeeronderzoek vinden we dit gegeven terug?	Empaction	In de huidige situatie liggen 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Parallel aan de timmerfabriek aan de Vlietweg 3 ligt daarnaast een strook met een capaciteit van 7 parkeerplaatsen. Het gaat om een wegvak van ruim 35 meter, waarbij er aan één zijde mag worden geparkeerd (aan de andere zijde is een parkeerverbod).
10	Als er parkeerplaatsen onder 1828 gebouw komen en die exclusief zijn voor de 1828 bewoners is er voor die plaatsen geen sprake van dubbelgebruik. Waar vinden we dit gegeven terug in het parkeeronderzoek?	Empaction	Er worden geen parkeerplaatsen exclusief beschikbaar gesteld aan bewoners van het 1828 concept. Alle parkeerplaatsen worden opgesteld zodat dubbelgebruik maximaal mogelijk is. Ook de parkeerplaatsen onder het pand zijn daarmee openbaar toegankelijk.
11	Waarom wordt er uit gegaan van slechts 7 parkeerplaatsen die weg gaan terwijl er uit ons materiaal bv filmpje van 13-4 (14 auto's) en 8-5 (13 auto's) blijkt dat er meer plekken weg gaan die moeten worden gecompenseerd (dit is incl. 2 plekken bij het rode gebouw dat weg gaat)?	Empaction / gemeente LV	Alleen de plekken waar in de huidige situatie officieel geparkeerd mag worden, en waar dat door de bouwontwikkeling straks niet meer kan, dienen te worden gecompenseerd. Dat betreft strook langs de huidige timmerfabriek. Die we hebben vastgesteld op 7 plekken. De overige auto's staan momenteel op plaatsen waar niet geparkeerd mag worden. Dat zijn derhalve geen officiële parkeerplaatsen en hoeven dan ook niet te worden gecompenseerd. Deze plekken zijn overigens wel meegenomen in de tellingen van de parkeerdruk.
11a	Het is onjuist dat er maar 7 parkeerplaatsen weg gaan. Dit zijn er 14 zoals aangetoond in de aangeleverde filmpjes van 13-4 en 8-5	Empaction / gemeente LV	Zoals eerder aangegeven dienen alleen plekken waar in de huidige situatie geparkeerd mag worden, en waar dat door de bouwontwikkeling straks niet meer kan, gecompenseerd te worden. Dat betreft zowel formele als informele plaatsen. Informele plaatsen zijn plaatsen die niet van belijning zijn voorzien,

			maar waar wel legaal geparkeerd mag worden. Dat zijn de 7 parkeerplaatsen op de strook langs de timmerfabriek. De overige auto's staan op plekken waar momenteel niet geparkeerd mag worden. Dat betreft dus geen parkeerplaatsen.
12	Is er rekening gehouden met het hogere autobezit in Leidschendam-Zuid?	Empaction	Ja, dat maakt onderdeel uit van de keuzes die zijn gemaakt.
12a	Waar staat dit in het parkeeronderzoek, graag een onderbouwing	Empaction	Deze uitwerking maakt onderdeel uit van de keuzes die gemaakt zijn, het betreft een uitgewerkte data analyse van de cijfers.
13	Waarom zijn de gegevens van het onderzoek van de Wijde Blik in opdracht van Wibaut niet gebruikt? Hierin staat dat 29,6% nooit gebruik maakt van een auto.	Empaction	Empaction is een onafhankelijk onderzoeksbureau en werkt daarmee met zoveel mogelijk objectieve informatie.
13a	Dus de leeftijdsopbouw uit het genoemde onderzoek wordt wel gebruikt maar het autogebruik niet?	Empaction	Zie antwoordt op vraag 13.
14	Waarom is het CBS gegeven dat 48% van de jongeren van 18-29 jaar een auto heeft niet gebruikt?	Empaction	De gebruikte gegevens over het autobezit onder de 1828 doelgroep is afkomstig uit het ODiN- onderzoek. Deze informatie kent als bron het CBS, wat als onafhankelijk mag worden verondersteld,
15	Waarom wordt de bezoekers norm sterk naar beneden aangepast omdat het om een jongere doelgroep gaat? Want, hoeveel ouderen wonen in een 1-kamer appartement?	Empaction	De bezoekersnorm is een landelijke geldend referentie cijfer, waarbij er onterecht geen onderscheid gemaakt is naar doelgroepen en type woningen. Gelet op deze specifieke doelgroep is de bezoekersnorm naar beneden bijgesteld – in lijn met de landelijke trends op dit gebied die veel gemeenten volgen.
15a	Het aanpassen van de bezoekersnorm naar 0,1 is een te groot verschil met de standaard norm gezien de lokale omstandigheden.	Empaction	Zie antwoord op vraag 15.
16	Waarom is de leeftijdsgroep 18-28 jaar 1 groep?	Empaction	
	a. De groep 18-23 jaar is immers veel kleiner (zie ook vraag 6)?		In het onderscheid naar leeftijdscategorieën is één-op-één aangesloten op de leeftijdsverdeling die door het CBS (specifiek in het ODiN onderzoek) is gemaakt.
	b. Er is binnen deze groep geen gelijke verdeling per leeftijd maar er zijn meer oudere bewoners binnen deze groep (23-28 jaar).		
16a	Er wordt gezegd dat de leeftijdsopbouw is aan de hand van inschrijvingen, daarna is het op basis van eigen onderzoek en nu is het op basis van CBS/Odin. Wat is nu juist? Graag gegevens hiervan en onderbouwing. Ook is het noodzakelijk om hier maatwerk toe te passen i.v.m. de locatie zonder OV met snelweg, i.v.m. de huurtoeslag, i.v.m. het feit dat men vooral naar een andere gemeente zal moeten reizen voor het werk en de studie en i.v.m. het feit dat als men onregelmatig werkt het OV sowieso niet toereikend zal zijn.	Empaction	In de uitwerking en categorisering van autogebruik/autobezit naar leeftijdsgroepen sluiten we aan bij de categorieën zoals door het CBS vastgesteld. Daarin is geen onderverdeling toegepast, maar ook niet zinvol.
17	Vindt er een correctie plaats in het parkeeronderzoek voor de 2-kamer appartementen? Aan te nemen valt immers dat dat werkende jongeren zijn.	Empaction	Ja, hier is rekening mee gehouden.
17a	Graag verwijzing naar de passage in het parkeeronderzoek waar dit terug te vinden is als ook de onderbouwing.	Empaction	Op pagina 6 worden de normen genoemd voor 1 en 2 persoons huishoudens, de doorrekening zie je terug in tabel 2 op pagina 8. Of dit werkende zijn is niet

			bekend, want de norm voor 2-persoons huishoudens wordt in beide leeftijdsklassen toegepast.
18	Waarom schrijft u op blz. 5 dat 'voor het berekenen van de parkeervraag uitgegaan wordt van de parkeernormen van de gemeente Leidschendam-Voorburg'? Normen worden naar beneden aangepast en er worden nog in te voeren normen gebruikt.	Empaction	De normen van de gemeente zijn richtinggevend op basis waarvan je kunt afwijken, in geval daar bijvoorbeeld vanuit doelgroepen en of locatie aanleiding toe is. Het is uiteindelijk ter beoordeling aan de gemeente om hier wel of niet in mee te gaan.
19	Waar baseert u op dat meer appartementen bij elkaar tot minder bezoek zal leiden?	Empaction	Op basis van ervaringen in de praktijk blijkt dat een bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per appartement een te groot aantal is.
20	Is er bij de bezoekersnorm rekening gehouden met het feit dat de locatie 1 minuut van de snelweg is en het OV een stuk verder weg is?	Empaction	Ja, dat maakt onderdeel uit van de keuzes die zijn gemaakt.
20a	Een reductie van 20% voor deelauto's is veel te fors. Dit concept kan vooral slagen als men gemakkelijk met de fiets of met het OV naar het werk, studie of ergens anders heen kan gaan en dat is niet het geval op deze locatie.	Empaction	Een reductie van 20% voor de inzet van deelauto's is aan de onderkant van de bandbreedte. In de praktijk is het belangrijk dat er een goede beschikbaarheid is van de deelauto's, zodat het kunnen gebruiken op het gewenste moment mogelijk is. Het percentage is reel, zeker gezien de doelgroep.
21	Wat bedoelt u op blz 8 met 'bereikbaarheidskenmerken van de locatie aan de Vlietweg 3'?	Empaction	De locatie is beoordeeld aan de hand van de verschillende wijze waarop de locatie bereikbaar is. Dit noemen bereikbaarheidskenmerken.
22	Waarom is het 'voor nieuwe bewoners van 1828 duidelijk dat zij niet alleen over een eigen auto kunnen beschikken' (blz 9)	Empaction	Het feit dat deelauto's behoren tot een alternatieve wijze van vervoer/verplaatsing zal onderdeel uitmaken van het beleid richting bewoners. De beschikbaarheid van deelauto's wordt een volwaardig onderdeel van het 1828 concept.
23	Kunt u de OV mogelijkheden specificeren en er de loopafstand bij zetten (blz. 10)?	Empaction	De beschikbaarheid van het OV in de omgeving van het 1828-concept is zelf terug te vinden op basis van openbare informatie.
24	Welke omstandigheden bedoelt u in de zin 'Gezien de combinatie van omstandigheden is het reëel om ...'	Empaction	Specifiek gaat het hier om de kwaliteit van het deelmobiliteitsconcept, het bereikbaarheidsprofiel van de ontwikkellocatie en de (vooralsnog) afwezigheid van parkeerregulering. Op basis daarvan is een reductie van 20% op de parkeervraag van bewoners beredeneerd.

Vragen gesteld door Wijkvereniging:

1	Eerder is er meerdere keren gezegd dat het geen studentenflat zal worden, de buurt heeft hier meerdere keren vragen over gesteld. Werkende jongeren waren de basis van dit project! Wat schertst onze verbazing, dat nu in deze reactie blijkt dat de gemeente ook over studerende jongeren spreekt en mee gaat in de parkeeronderbouwing van Empacion, terwijl juist dat de bottleneck is voor de buurt. Studenten hebben geen auto, dus daar kan je de parkeerbalans op aanpassen.	Gemeente LV	In het kader van de parkeerbalans is altijd uitgegaan van jongeren (niet gespecificeerd). Wibaut heeft altijd aangegeven dat het geen studentenflat zou worden en met name bedoeld was vooral werkende jongeren. Dat heeft de gemeente daarom ook aangenomen en zo gecommuniceerd.
---	--	-------------	---

	<p>Vraag: De gemeente schrijft: Wibaut selecteert niet welke jongere een appartement krijgt. Het maakt dus niet uit wat een jongere tussen 18 en 28 overdag doet, hij of zij kan altijd een appartement huren. Waarom worden er dan door Empaction met de norm voor studenten parkeerplaatsen berekend. Het wordt toch geen studentenflat? De wijziging van de bewoners naar “alle jongeren” zonder een vast kader ervaren wij als onwenselijk. De spelregels kunnen niet tussentijds even aangepast worden. De normen worden door de gemeente aangepast om een en ander passend te maken. Dat kan en mag nooit het geval zijn. Kan er een afspraak gemaakt worden met vaste percentages, waardoor de afwegingen en onderzoeken transparanter zullen zijn?</p>		<p>De gemeente ziet overigens geen probleem in het feit dat er ook studenten kunnen komen in de flat en sluit zich aan bij de antwoorden op de vragen 1 en 2 van Astrid Kuijt.</p>
2	<p>Het mag geen studentenflat worden, daarom zou er een goede afspraak gemaakt moeten worden, waar het parkeeronderzoek van Empaction op aangepast moet worden! Het is transparanter vast te leggen hoeveel werkenden/studerenden er zullen wonen, want anders kunnen de gunstigste ODIN cijfers gekozen worden, met daarna heel veel parkeeroverlast voor de buurt Verder geeft Spark aan, dat het voor bezoekers geen OV vriendelijke locatie is en zal wanneer mogelijk de auto worden gepakt gezien de perfecte bereikbaarheid, dat geldt ook voor de toekomstige bewoners. Wij verwachten en zien in onze eigen situatie/omgeving, dat er in Leidschendam-Zuid veel meer jongeren een auto aanschaffen, soms van hun laatste geld. Als de jongeren een baan in de zorg of andersoortige wisseldiensten hebben, kunnen zij niet op alle tijden met het OV naar werk of naar huis, want dat OV rijdt dan niet meer!</p> <p>Door Empaction wordt het gebruik van lease auto's van jonge werknemers en de daarbij benodigde parkeerplaatsen totaal niet genoemd. Deze jongeren hoeven deze auto niet zelf te betalen, dat valt buiten het onderzoek? Lease auto's zijn een van de secundaire arbeidsvoorwaarden van menig bedrijf. Bedrijven verplichten ook tot elektrisch rijden. Zijn de geplande oplaadpalen wel toereikend?</p>	Gemeente LV	<p>Het vastleggen van de hoeveelheid werkenden/studerenden lijkt ons niet noodzakelijk. Dat is ook tamelijk fluide, sommige werken en studeren. Bovendien wijzigt dat ook nog wel eens. Je kan iemand bovendien niet zijn huis uitzetten als hij stopt met werken en gaat studeren. Daarbij is een parkeerbalans ook geen exacte wetenschap maar altijd een benadering/inschatting van de werkelijkheid.</p> <p>In het onderzoek is rekening gehouden met de OV bereikbaarheid. Zie het antwoord op vraag 7 van Astrid Kruijt.</p> <p>Het ODIN onderzoek vormt de basis voor Empaction bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de 1828 doelgroep. In dat onderzoek worden op basis van een steekproef personen gevraagd een enquête in te vullen en een dagboek bij te houden over hun dagelijkse mobiliteit beschreven naar plaats van herkomst, bestemming, tijdstip waarop het vervoer plaatsvindt, gebruikte vervoermiddelen en de reismotieven voor de verplaatsingen. Het effect van leaseauto's is daarmee meegenomen in de parkeerbalans.</p> <p>Voor wat betreft de vraag over laadpalen. Er zijn eisen voor de aanleg van oplaadpunten bij nieuwbouw. Hieraan zal Wibaut zich moeten houden. Wij gaan ervan uit dat dat in ieder geval in de behoefte van de komende jaren zal voorzien.</p>
3	<p>Fragment uit memo Empaction: “Empaction onderschrijft het belang van het goed juridisch vastleggen van de gemaakte parkeerafspraken in de omgevingsvergunning.” Reactie Spark: In het overleg is aangegeven dat hier contractueel vast wordt gelegd dat voor minimaal 25 jaar geen verandering in doelgroep mag plaats vinden. Wij benadrukken het belang hiervan. Is hierbij ook een POET lijst opgenomen waarop aangegeven is</p>	Gemeente LV	<p>Reactie LV: Bedoeld is dat er nu geen parkeerregulering is in het plangebied.</p>

welke adressen recht hebben op een parkeervergunning zodra gereguleerd gaat worden? (vraag voor Gemeente)

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg: Omdat de parkeernorm van de ontwikkeling is afgestemd op de doelgroep jongeren, is het inderdaad van groot belang dat geborgd wordt dat de doelgroep niet wijzigt of vervangen wordt na realisatie. Een andere doelgroep kan immers een andere autobezit hebben, waardoor de bij de ontwikkeling vastgestelde parkeereis niet meer klopt. Die borging is er op 2 verschillende manieren:

- In de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar) wordt vastgelegd dat de ontwikkeling uitsluitend bedoeld is voor jongerenhuisvesting in de doelgroep 18-28 jaar voor een periode van 25 jaar;
- De huidige appartementen zijn kleine één à tweekamerappartementen (van 25 m², 37 m² en enkele grotere appartementen van 50 m²). Deze zijn in de huidige vorm ongeschikt voor de meeste andere doelgroepen. Het omvormen tot woonruimte voor andere doelgroepen, zal daarom met een verbouwing gepaard gaan, waarvoor een nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Bij een dergelijke aanvraag zal een nieuwe parkeereis gesteld worden op basis van de nieuwe functie;

Er is geen sprake van opname op een POET-lijst, omdat hier (nog) geen sprake is van het reguleren middels een blauwe zone.

Onze reactie WLZ: Tijdens de stappen naar parkeerregulering (de inmiddels ingestelde blauwe zone) in Leidschendam-Centrum en langs de Leidsekade is er al gesproken over een blauwe zone, die is alleen op verzoek van het bestuur de wijkvereniging nog niet doorgevoerd. Eerst moet het effect van de huidige nieuwe maatregelen en inrichting van het parkeerterrein achter de Leidsekade over 2 jaar geëvalueerd worden, voordat overgegaan wordt naar een groter gebied. Dit omdat er een waterbedeffect optreedt en er tussen de Vliet en de A4 geen parkeerruimte bij komt. Iedereen moet alleen steeds verder lopen en zelfs met een parkeervergunning kan je dat niet gemakkelijk ondervangen.

Dus als de gemeente nu schrijft dat er geen sprake is van parkeerregulering dan klopt dat niet! En moet deze denkwijze dus gecorrigeerd worden, eventueel zou de POET lijst nu dus al opgenomen moeten worden. Om duidelijkheid te scheppen voor toekomstige plannen.

De blauwe zone zou gaan gelden tot in de Nieuwstraat aan de Vlietkant van de straat dus ook tegenover Synthese. Dit betekent, dat op dat moment

	<p>het bedrijventerrein te weinig parkeerplaatsen zal hebben en alle werknemers of een parkeeronthefing moeten krijgen of elders zullen moeten gaan parkeren. Dit zal een grote impact hebben op de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven. Het vestigingsklimaat gaat hierdoor achteruit. Nu staan er tenslotte al bedrijfsauto's op het gehuurde perceel van de heer Van den Berg, omdat de parkeerruimte onvoldoende is.</p>		
4	<p>Hoogte bezoekersaandeel in parkeernorm Fragment uit memo Empaction: 'Adviesbureaus Spark en Empaction zijn het eens dat de reguliere bezoekersnorm voor woningen van 0,3 parkeerplaatsen per woning te hoog is. De vraag is vervolgens wat een reëel aantal bezoekersparkeerplaatsen is voor het 1828-concept. Naar de mening van Empaction is 0,1 parkeerplaats per woning voor deze specifieke ontwikkeling voldoende.'</p> <p>Reactie Spark: Hier verschillen wij dus van mening. Ook kan ik mij niet volledig in de argumentatie vinden. Voor bezoekers is dit geen OV vriendelijke locatie en zal wanneer mogelijk de auto worden gepakt gezien de perfecte bereikbaarheid.</p> <p>Onze reactie WLZ: Wij verwachten en onderschrijven deze conclusie van Spark. De bezoekersnorm kan hierdoor niet omlaag</p>	Gemeente LV	<p>Vraag lijkt al te zijn beantwoord door de gemeente:</p> <p>Reactie gemeente opgenomen in de memo:</p> <p>Landelijk onderzoek wijst uit dat het aantal autobezoekers bij woningen (fors) overschat wordt. Een bezoekersnorm van 0,1 à 0,2 is een betere benadering van de werkelijkheid dan de huidige 0,3. Ook Spark onderschrijft dit en heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg bij de actualisering van de Nota Parkeernormen geadviseerd de bezoekersnorm te verlagen met minimaal 0,1. Het bezoekersaandeel van de parkeernorm voor de doelgroep 'kamerverhuur', welke is gebaseerd op de huidige CROW-richtlijn bedraagt momenteel al 0,2. Na verlaging komt het bezoekersaandeel daarmee op 0,1 per woning. De hoogte van het bezoekersaandeel bij deze ontwikkeling wordt niet onderbouwd op basis van geografische kenmerken van het te bezoeken gebied, maar is bepaald o.b.v. de volgende argumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Uit wetenschappelijk onderzoek (TU Delft, <i>A new perspective on residential parking policy</i>, augustus 2021) blijkt dat ook in niet-gereguleerde gebied binnen de bebouwde kom 0,15 bezoekersparkeerplaatsen per woning volstaat. Dat betreft dus ook een omgeving zonder directe toegang tot hoogwaardige openbaar vervoer; – De sociale contacten van bewoners zullen voor een groot deel bestaan uit jongeren in dezelfde leeftijdscategorie, die op hun beurt een vergelijkbaar laag autobezit en autogebruik zullen hebben als de bewoners zelf. Op basis daarvan is een lager autoaandeel van het bezoek te verwachten, dan bij andere ontwikkelingen.
5	<p>Deelmobiliteit Reactie gemeente: Het aanbod van deelmobiliteit is geen vast gegeven. De slagingskans is afhankelijk van een goede afstemming van vraag en aanbod, eventueel ook vanuit de omgeving, waarbij flexibiliteit van groot belang is. De verantwoordelijkheid voor de afstemming ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente monitort dit, wat in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor 3 jaar wordt vastgelegd. 2 deelauto's vinden wij bij</p>	Gemeente LV	<p>In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de ontwikkelaar een verplichting heeft om het deelauto-concept zo goed mogelijk te laten functioneren. Bij laag gebruik zal de ontwikkelaar hieraan moet werken om het gebruik te stimuleren en verbeteren bijvoorbeeld met probeeracties of aanbiedingen. De ontwikkelaar kan dit overigens ook uitbesteden aan een deelmobiliteitaanbieder. Wij denken dat deze doelgroep zeer kansrijk is voor deelautogebruik en achten de kans daarom klein dat een dergelijk systeem</p>

	<p>nader inzien te weinig, omdat de kans daarmee reëel is, dat de gebruiker mis grijpt, terwijl voor goed gebruik enige garantie op een auto wenselijk is. Daarom zouden we het aantal deelauto's willen ophogen naar 3 (conform de vastgestelde Ontwerp Nota Parkeernormen). Afhankelijk van de behoefte kan dit verder uitgebouwd worden. Het vrijgeven van beschikbare deelauto's voor derden kan ingezet worden om de businesscase te verbeteren, maar mag niet ten koste gaan van de behoefte van de bewoners. Dit kan ook opgelost worden door uitbreiding van het aantal deelauto's. Overigens betreft deelmobiliteit ook niet uitsluitend deelauto's, maar kunnen – al naar gelang de behoeften- ook deelfietsen, -scooters of-bakfietsen, al of niet elektrisch, worden aangeboden</p> <p>Onze reactie WLZ: Wat gebeurt er als er na 3 jaar besloten wordt de deelauto's niet meer beschikbaar te stellen? Dan is er een nieuwe situatie gecreëerd, waardoor er parkeerplaatsen te kort zijn en de buurt daar overlast van zal ondervinden. Wie gaat een eventuele investering doen als er besloten wordt meer deelauto's aan te bieden? De ontwikkelaar of de gemeente?</p>		<p>helemaal niet van de grond zou komen en komen te vervallen. Als dit onverhoopt toch wél het geval is, is er vermoedelijk meer aan de hand en is er sowieso aanleiding om de parkeersituatie opnieuw onder de loep te nemen. Het uitbreiden van deelauto's is een investering van de ontwikkelaar en/of de deelmobiliteitsaanbieder. Als er sprake is van uitbreiding, betekent dit dat het systeem aanslaat en zal de aanbieder ook willen investeren.</p>
6	<p>Beschikbare restcapaciteit en toepassen loopafstand Reactie gemeente: Wij zijn het eens met Spark dat de parkeeronderbouw van Empaction onduidelijk is over de loopafstand. De afstand wordt hemelsbreed toegepast (straal van 100 meter) waardoor er niet van 100 meter loopafstand kan worden gesproken. De rapportage zal daarop aangepast moeten worden. Dit heeft verder echter geen gevolgen voor de conclusie, omdat bij de invulling van de parkeereis van Vlietweg 3 niet wordt uitgegaan van gebruik van restruimte van de bestaande omgeving. Het in beeld brengen van de restruimte is uitsluitend bedoeld om te kijken in hoeverre een incidentele piek in de parkeervraag opgevangen zou kunnen worden in de openbare ruimte, zonder dat de parkeerdruk daar te hoog wordt. De volledige parkeerbehoefte van de ontwikkeling Vlietweg 3 wordt in het huidige voorstel ingevuld binnen de grenzen van de ontwikkeling en de vastgestelde acceptabele loopafstand van 100 meter. Dat is conform het parkeernormenbeleid, waarbij het uitgangspunt is dat een ontwikkeling in principe in haar eigen behoefte moet voorzien.</p> <p>Overigens is de intentie om de loopafstanden (nu 100 meter voor wonen en 200- 800 meter voor werken) bij de actualisering van de parkeernormen</p>	Gemeente LV	<p>De loopafstanden zijn verhoogd, omdat wij enerzijds vinden dat dit kan, gesterkt door landelijke richtlijnen, waar wij ons aan conformeren. Anderzijds kan daarmee (bestaande) parkeerruimte efficiënter worden ingezet en kan er in de schaarse openbare ruimte meer ruimte worden gevonden voor andere belangrijke zaken, zoals groen, spelen etc. Overigens betekent dit niet dat er altijd 250 meter gelopen moet worden. Dit betreft de maximale afstanden. Bovendien kan er bijna overal op korte afstand geladen en gelost worden (boodschappen, kinderen) en kunnen mindervaliden in aanmerking komen voor een parkeerplaats op kenteken op korte loopafstand.</p>

	<p>op te hogen. Voorgesteld wordt daarvoor 250 meter voor wonen in centrum en schilgebied en 400 meter voor werken te hanteren.</p> <p>Onze reactie WLZ: Omdat de norm niet gehaald wordt, wordt in de gemeente nu de norm maar aangepast? Hier zou de reactie van de gemeente moeten zijn: dat er voor een bouwplan dan meer parkeerplaatsen nodig zijn! Voor een woonwijk is 250 m lopen met boodschappen en kleine kinderen of voor ouderen veel te ver! Als de werkenden of de nieuwe bewoners van Vlietweg3 aan de Oude Bleijk, de Schans, Goopad enz. gaan parkeren betekent dit, dat die bewoners elders moeten parkeren, die vallen niet onder de parkeernorm van 400 meter voor werkenden, maar wij verwachten dat zij verder zullen moeten lopen. Onwenselijk naar onze mening!</p>		
6a	<p>De norm wordt wel heel gemakkelijk aangepast. Hier is maatwerk noodzakelijk. Op de locatie kunnen we maar één richting uit en het parkeerprobleem dat er nu al is zal zich verplaatsen.</p>	Gemeente LV	<p>Bij de voorgenomen aanpassing van de loopafstanden in de nieuwe Nota Parkeernormen wordt maatwerk toegepast. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in centrum- en schilgebied en overige en buitengebied. Mocht de parkeerdruk op enig moment te hoog worden, omdat er vanuit de omgeving uitwaaiing plaatsvindt, bijvoorbeeld door regulering elders, dan is een logische vervolg om de regulering uit te breiden. Dat staat echter los van de ontwikkeling Vlietweg 3. Deze nieuwe ontwikkeling dient in haar eigen parkeerbehoefte te voorzien, waarin nu wordt voorzien. Het is echter niet de verantwoordelijkheid van een nieuwe ontwikkeling om eventuele bestaande parkeerproblematiek op te lossen.</p>

Het verkeersonderzoek van Goudappel is op 5 september gedeeld met de klankbordgroep, Jeanette Kion heeft hier op 5 september tevens vragen over gesteld, vragen en antwoorden zijn hieronder opgenomen:

Nr.	Vraag	Reactie door:	Antwoord
1	Metropool Rotterdam Den Haag (2040 WLO Hoog) van welke datum is dit onderzoek?	Goudappel	Dit is geen onderzoek, maar het vigerende verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.
2	Ochtendspits : welke tijdslijn is dit en wanneer is dit gemeten	Goudappel	Ook dit is het verkeersmodel. Standaard 7-9 uur periode. Hier gerekend met het drukste ochtendspitsuur.
3	Avondspits : idem	Goudappel	ook dit is het verkeersmodel. Standaard 16-18 uur periode. Hier gerekend met het drukste avondspitsuur.
4	Tabel 3.2 zijn dit gemeten cijfers of berekende cijfers? Als ze echt op locatie zijn gemeten: welke periode is dit gedaan?	Goudappel	Dit zijn berekende verkeerscijfers op basis van het vigerende verkeersmodel.
5	Tabel 3.4 hiervan begrijp ik niet hoe de getallen zijn berekend. Bv "Vlietweg oost referentie 5"..... 5 wat? 5 auto's? 5 uur?	Goudappel	Dit zijn seconden. Dit is toegevoegd in de notitie (230905 VWG3 Verkeersstudie Goudappel V2 Def.pdf).
6	Ik mis de berekening: Kruispunt Noordelijke verbindingsweg – N11 – oprit A12. En Kruispunt Nieuwstraat-Damhouderstraat.	Goudappel	Dit zijn verder weg gelegen kruispunten. Uit de analyse van de 3 nabij gelegen kruispunten blijkt dat er amper verschil is. Hoe verder de kruispunten weg liggen, hoe kleiner het planeffect zal worden.
7	Tevens ontbreken alle bijlagen. Mag ik de bijlagen ook ontvangen.	Goudappel	Verkeersrapport is als bijlage toegevoegd

Vragen Fia Vader van 10 september:

Nr.	Vraag	Reactie door:	Antwoord
8	Met betrekking tot de parkeerstudie van Goudappel had ik graag gezien, dat al deze getallen waren verwerkt, zoals dat ook in het Overgoo rapport is gedaan. Dit is allemaal zo vaag, want het komt bij Overgoo aantallen en de aantallen, die er voor de ingebruikname van de Mall al gemeten zijn. Dit is totaal niet transparant als wij naar de gevolgen willen kijken van deze ontwikkeling.	Goudappel	In deze verkeersstudie is gebruik gemaakt van het meest recente verkeersmodel van de metropoolregio Rotterdam Den Haag (versie 2.10 = twee versies nieuwer dan het onderzoek 'Overgoo'), zie de bijlage. Bovendien is verder gekeken in de toekomst: naar het jaar 2040 i.p.v. het jaar 2031. Tot slot is gekozen voor het WLO hoog economisch groeiscenario. Om die reden is rekening gehouden met de voor de verkeersdruk meest ongunstige situatie.
9	Ik vind het verder moeilijk om in te schatten: tabel 3.1. Wat wordt bedoeld met Vlietweg oost > Vlietweg west, want er is ook Vlietweg zuid enige consequente benamingen lijken mij zinvol. En een uitleg, wat dan bedoeld wordt.	Goudappel	Hier wordt bedoeld: het aantal motorvoertuigbewegingen van Vlietweg oost naar Vlietweg west op de rotonde Vlietweg – Nieuwstraat – Delftsekade. Dit is de doorgaande route. Vlietweg zuid is het parkeerterrein bij het plangebied.

10	Vanaf de rotonde waar iedereen vertrekt is het of Nieuwstraat of Vlietweg. Het lijkt of er in de ochtend- en avondspits geen verandering van getallen plaatsvindt op de Nieuwstraat, dat kan ik niet geloven. Dus ik wil graag weten, waar ik dan wel naar kijk.	Goudappel	De verwachting is dat het meeste verkeer richting de Vlietweg – Noordelijke Verbindingsweg rijdt (of in omgekeerde richting ervandaan komt). Daar ligt de regionale en landelijke hoofdwegenstructuur. Om die reden is al het nieuwe verkeer toegedeeld op die verbinding. Het verdelen van verkeer over de Vlietweg en Nieuwstraat zal niet leiden tot een andere uitkomst van de kruispuntberekening. Sterker: doordat in de studie al het vertrekkend verkeer vanuit de planontwikkeling linksaf slaat, moet het een groot deel van de rotonde over rijden, wat voor de kruispuntafwikkeling een nadelig effect heeft (verkeer uit meerdere richtingen moet dan wachten). Desondanks is er sprake van een goede afwikkeling van het verkeer op de rotonde.
11	Dat Vlietweg oost gebruikt wordt vanaf Overgoo of het kruispunt Vlietweg/Noordelijke verbindingsweg, begrijp ik wel, dat is richting de Nieuwstraat. Maar vanaf de rotonde Vlietweg oost noemen is niet logisch en voor mij niet echt meer te volgen.	Goudappel	Vlietweg (oost) wordt niet genoemd bij de rotonde. Indien gewenst kunnen de verkeersintensiteiten gevisualiseerd worden.
12	Verder zou ik graag ook cijfers van de toename op het kruispunt Nieuwstraat/Damhouderstraat ontvangen. Essentieel vanwege, de vele files voor de sluisbrug. Het aantal verkeersbewegingen moet daar van 9000 omlaag naar 5000. Zou mooi zijn als niemand die kant op zou gaan, maar daar geloof ik niet in.	Goudappel	Zie hieronder de verkeersintensiteiten in 2040 (hoog economisch groeiscenario WLO) in respectievelijk de ochtendspits (2 uur), avondspits (2 uur) en etmaalperiode (24 uur).



Alternatief
2040 WLO Hoog

Achtergrondkaarten

Overzichtkaart (licht)

Kenmerken autonetwerk

OV kenmerken

Zone kenmerken

Intensiteiten wegverkeer

MVT etmaal

Grootte:

Transparantie:

Voedingslinks: kaartlaagdefinitie

MVT ochtendspits

MVT avondspits

MVT etmaal (% t.o.v. 2016)

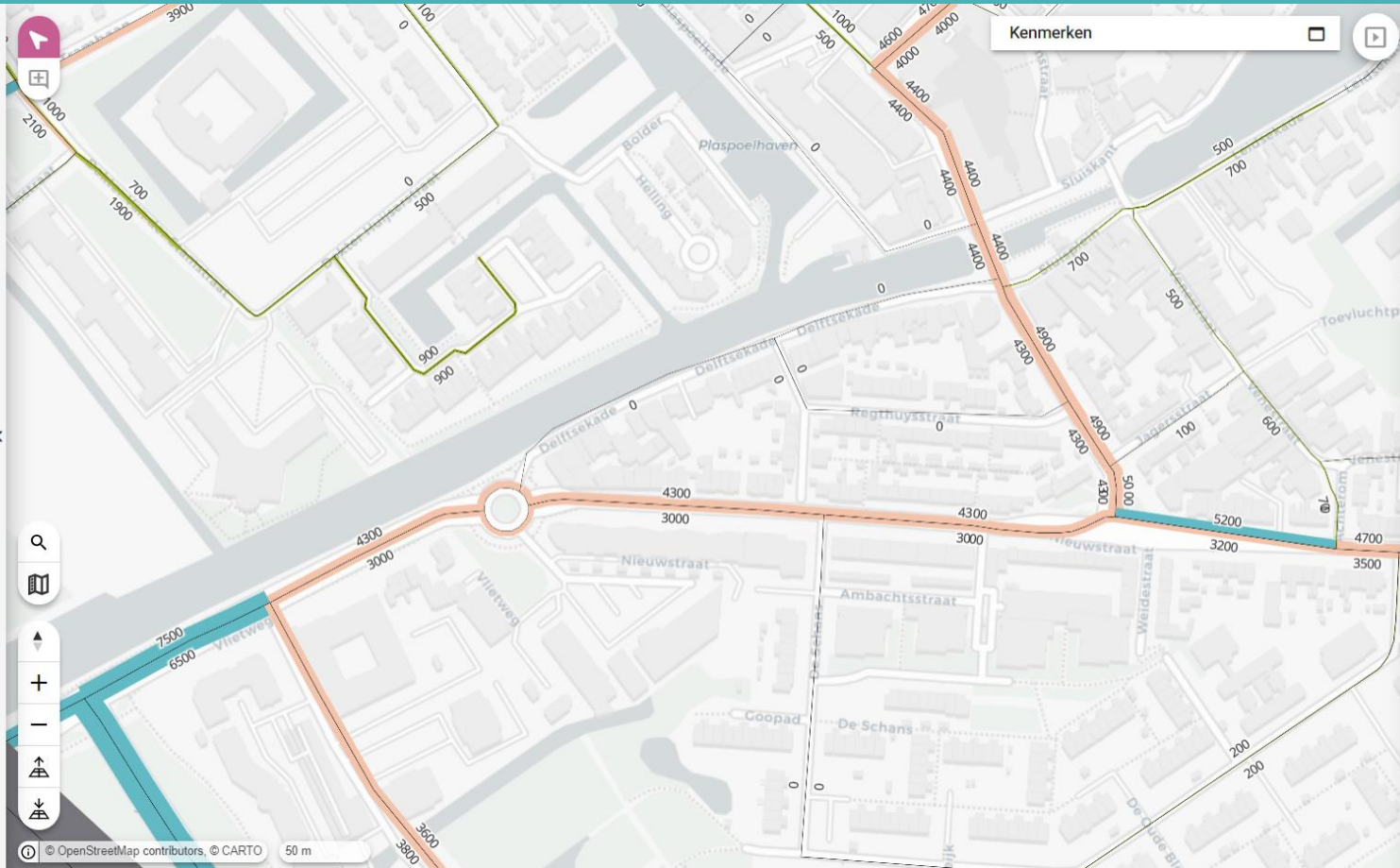
MVT etmaal (% tov 2021)

MVT etmaal (% tov 2022)

MVT etmaal (% tov 2023)

MVT etmaal (% tov 2030H)

MVT etmaal (% tov 2040H)





Alternatief
2040 WLO Hoog

Achtergrondkaarten

Overzichtkaart (licht)

Kenmerken autonetwerk

OV kenmerken

Zone kenmerken

Intensiteiten wegverkeer

MVT etmaal

MVT ochtendspits

Grootte:

Transparantie:

Voedingslinks: kaartlaagdefinitie

MVT avondspits

MVT etmaal (% t.o.v. 2016)

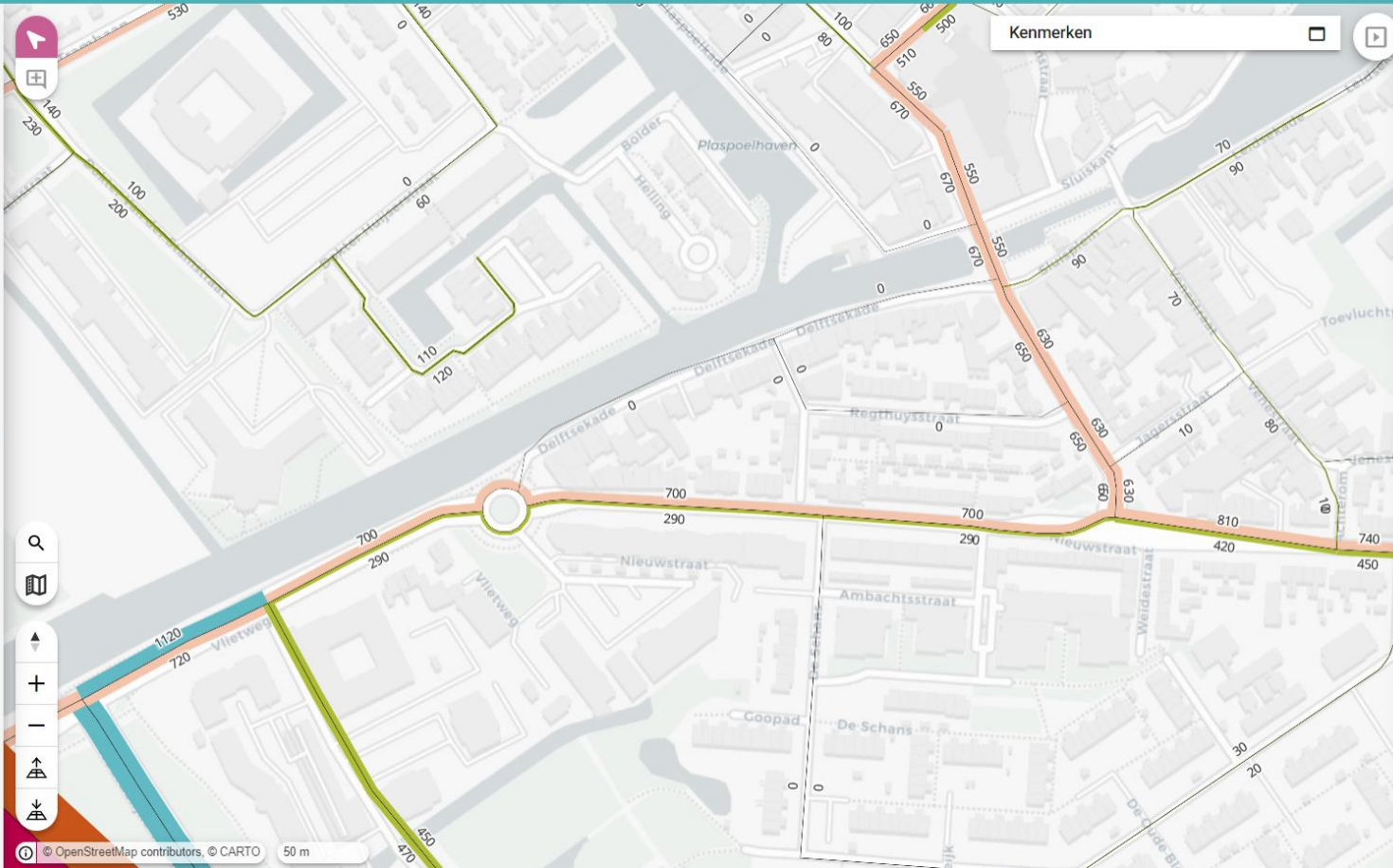
MVT etmaal (% tov 2021)

MVT etmaal (% tov 2022)

MVT etmaal (% tov 2023)

MVT etmaal (% tov 2030H)

MVT etmaal (% tov 2040H)



Alternatief
2040 WLO Hoog

Achtergrondkaarten

Overzichtkaart (licht)

Kenmerken autonetwerk

OV kenmerken

Zone kenmerken

Intensiteiten wegverkeer

MVT etmaal

MVT ochtendspits

MVT avondspits

Grootte:

Transparantie:

Voedingslinks: kaartlaagdefinitie

MVT etmaal (% t.o.v. 2016)

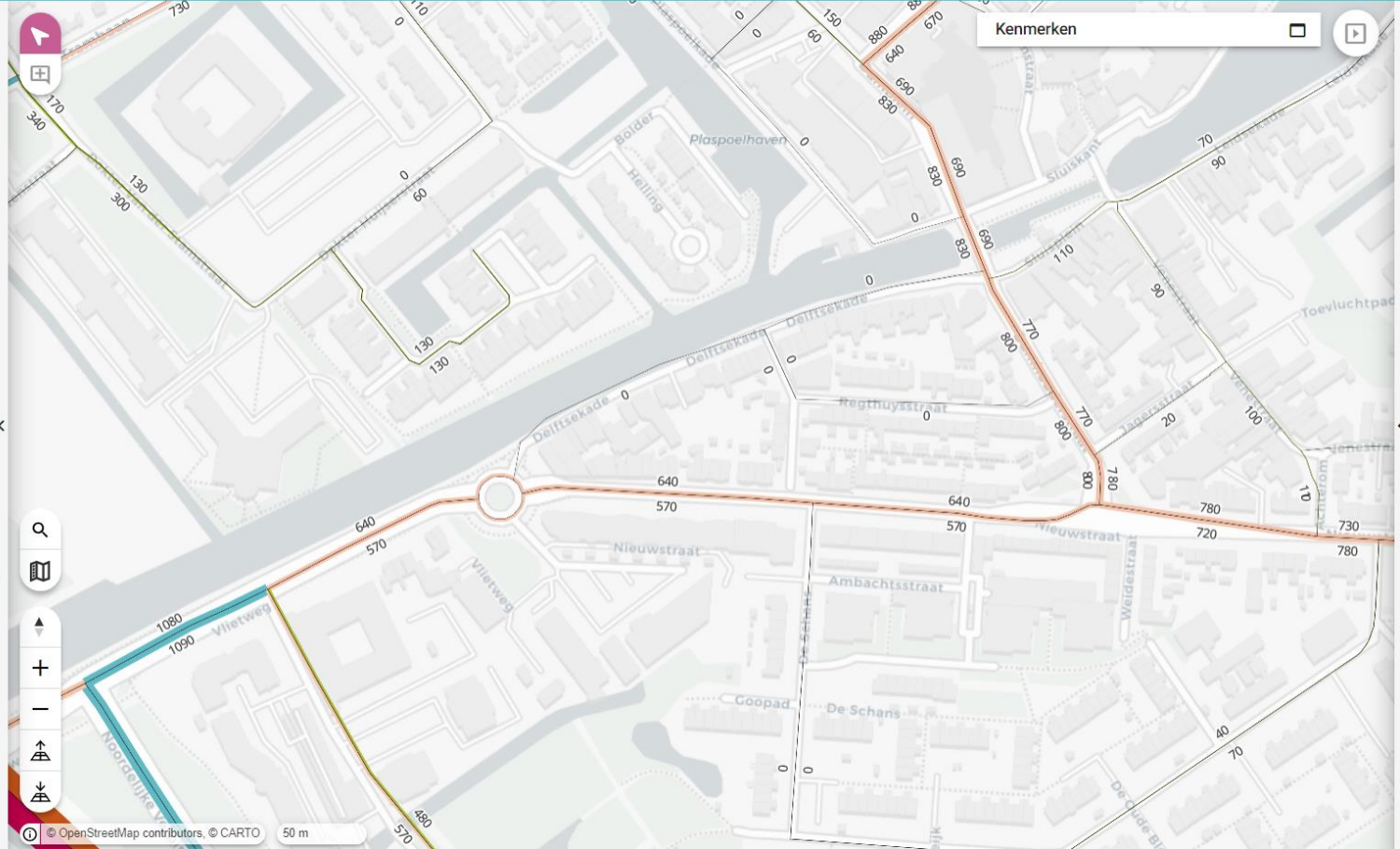
MVT etmaal (% tov 2021)

MVT etmaal (% tov 2022)

MVT etmaal (% tov 2023)

MVT etmaal (% tov 2030H)

MVT etmaal (% tov 2030L)



Vragen Fia Vader van 15 september:

Nr.	Vraag	Reactie door:	Antwoord
13	Kan Goudappel aangeven waar WLO voor staat?	Goudappel	De studie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', kortweg WLO, is de basis voor veel beleidsbeslissingen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland, waaronder verkeersmodellen. De WLO is opgesteld door het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Voor de WLO hebben onderzoekers van beide planbureaus trends en toekomstige onzekerheden verkend die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving.
14	Ik begrijp dat alle verkeersberekeningen ervan uitgaan, dat mensen de sluisbruggen zullen mijden, omdat het niet praktisch lijkt. Maar helaas kan geen berekening op tegen het menselijk verstand, dat weet dat de N14 vol staat en dat je via de Nieuwstraat vanaf Vlietweg 3 via de sluisbrug vaak sneller aan de andere kant van Leidschendam bent. Dus ik zou hier graag een aanpassing op willen laten maken.	Goudappel	Goudappel heeft in een nieuwe versie van het rapport ook een variant opgenomen, waarbij al het verkeer van/naar het centrum van Leidschendam rijdt. Dit leidt niet tot een andere conclusie.
15	Zo ook vanuit andere delen van Leidschendam richting Vlietweg 3, de ervaring leert, dat je op de Noordsingel of op de Heuvelweg lang in de file staat om richting de N14 te gaan om zo om te rijden. Rijkswaterstaat, wil doorstroming op de N14 genereren en garanderen, dat betekent dat het op de regionale wegen langer stil moet staan. Dat gebeurt om die reden ook.	Goudappel	Zie antwoord bij vraag 14
16	Wel vreemd dat vanaf Overgoo, wel verkeer richting Vlietweg west gaat, dat is fijn, want realistischer, maar in tegenstelling tot wat u bij dit onderzoek beschrijft/berekend.	Goudappel	Zie antwoord bij vraag 14
17	Iets wat ik intrigerend vind, is het kaartje over een etmaal Overgoo. Zou u uitleg willen geven over de hoeveelheid verkeer dat in Overgoo in en uitrijdt, tijdens de opgave van MVT per etmaal, maar ongeveer 900 of 1050 tijdens de ochtend en avondspits. maar wel 7400 over een hele dag.	Goudappel	De informatie over de ochtendspits (2 uur), avondspits (2 uur) en etmaal (24 uur) is afkomstig uit het verkeersmodel.
18	Dat betekent 5000 verkeersbewegingen op andere momenten, waardoor worden die dan veroorzaakt? Verder nog de opmerking, dat als het al 50/50 is moet er dus 3700 keer per etmaal het fietspad Vlietweg aan de Overgoo zijde overgestoken worden.	Goudappel	Dat klopt. Niet al het verkeer rijdt in de ochtendspits (2 uur) en avondspits (2 uur). De genoemde 5.000 verkeersbewegingen worden verwerkt in de overige uren van de dag.

	Dat is een zeer on overzichtelijk kruispunt! Dit heeft niet met Vlietweg 3 te maken, maar daar ben ik wel bezorgd over.		
19	Als er bij Overgoo een parkeerhub komt zoals gepland, dan zou een groot aantal verkeersbewegingen vanaf de Noordelijke verbindingsweg richting die hub moeten gaan, niet allemaal vanaf de Vlietweg (oost). Wel zou het verkeer van de parkeerhub via Overgoo richting de Vlietweg gaan. Dat kan ik er dan niet in terugvinden.	Goudappel	In de uitgevoerde studie voor Overgoo is daar ook rekening mee gehouden.

Vraag Robin van Wissen van 18 september:

Nr.	Vraag	Reactie door:	Antwoord
20	Graag wil ik nog een vraag stellen over de verkeersstromen die grafisch zijn weergegeven in de bijlage: Sommige straten hebben in het model een doorstroom van nul auto's per etmaal (bijvoorbeeld de Schans). Dit lijkt mij niet kloppen. Waarom worden deze stromen eigenlijk niet meegerekend?	Goudappel	Voor kleinere straten (met weinig verkeer) is soms geen informatie beschikbaar in het verkeersmodel. In het kader van deze studie kunnen we daar niets aan veranderen. Het verkeersmodel is het beste rekeninstrument dat er beschikbaar is. In z'n algemeenheid kunnen we zeggen dat, kijkende naar de resultaten, dat het toevoegen van intensiteiten op dergelijke wegvakken niet leidt tot een andere conclusie.

Ver slag

Startbijeenkomst Vlietweg 3, Leidschendam

7 februari 2022

Op maandag 7 februari organiseerde ontwikkelaar Wibaut een fysieke startbijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de voorgenomen plannen voor de ontwikkeling van Vlietweg 3 in Leidschendam.

Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik start de bijeenkomst door iedereen welkom te heten en vraagt of er bezwaar is tegen het nemen van foto's door een journalist van de lokale omroep, Midvliet. Er zijn geen bezwaren. Jolijn geeft aan dat het een kennismakingsbijeenkomst is ten behoeve van de herontwikkeling van Vlietweg 3 in Leidschendam. De Wijde Blik is gevraagd om een participatietraject op te zetten en te begeleiden, omdat de ontwikkelaar het belangrijk vindt om omwonenden en belanghebbenden tijdig en goed te informeren over- en te betrekken bij de ontwikkeling. Het doel van deze bijeenkomst is om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de plannen die er nu liggen en te weten te komen hoe de omgeving over deze eerste plannen denkt. De plannen zijn dan ook niet in beton gegoten, zodat aandachtspunten kunnen worden meegenomen. Op thema's die tijdens deze bijeenkomst naar voren komen zal in vervolgbijeenkomsten worden ingegaan.

Jolijn stelt vervolgens het projectteam voor:

- Harmen Hulzebos, projectontwikkelaar bij Wibaut Projectontwikkeling
- Mark van der Heide, stedenbouwkundige bij Mark van der Heide Urban Design
- Claudia Moerland, communicatieadviseur bij De Wijde Blik
- Jolijn Goertz, communicatieadviseur bij De Wijde Blik
- Evelien van de Broek, stedenbouwkundige bij Gemeente Leidschendam-Voorburg aanwezig als toehoorder

Aanleiding en korte terugblik – Harmen Hulzebos (Wibaut)

Harmen Hulzebos van Wibaut Projectontwikkeling licht een aantal projecten toe die Wibaut heeft gerealiseerd, zoals de Fonteinkerk in Voorburg, en de Scheepmaker in Haarlem. Harmen vertelt dat Wibaut zich voorheen vooral richtte op projecten in het hogere segment. Met het oog op de toenemende woningnood onder met name jongeren en starters ging het roer om. Wibaut ziet het als een uitdaging om voor dit maatschappelijke probleem een oplossing te beiden.

Drie jaar geleden is Wibaut gestart met het ontwikkelen van het jongerenhuisvestingsconcept 1828. Harmen geeft aan dat jongeren de dupe zijn van de huidige woningmarkt. Er is geen geschikt koop-

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

en huur aanbod en de wachtlijsten voor sociale huur zijn lang. 1828 wil bijdragen aan een oplossing voor de enorme woningnood onder jongeren binnen Nederland door betaalbare woningen aan te bieden. Vervolgens wordt er een introductievideo over het 1828-concept getoond.

Harmen vertelt dat zich voor 1828 ruim 27.000 jongeren hebben aangemeld, waarvan 1.800 aanmeldingen alleen al voor een locatie in Leidschendam. De nood is hoog. Dit wordt ook erkend door de gemeente Leidschendam-Voorburg; de gemeente staat dan ook positief tegenover het initiatief. Dit wil niet zeggen dat de gemeente een officieel besluit heeft genomen over de komst van 1828, maar dat Wibaut de tijd en ruimte krijgt om een plan in te dienen waar het college in de toekomst een besluit over zal nemen.

Locatie en uitgangspunten – Mark van der Heide (Stedenbouwkundige)

Locatie

Mark licht toe dat Wibaut het perceel van de Timmerfabriek, Vlietweg 3, onlangs heeft gekocht om op deze plek een 1828-vestiging te realiseren. Mark laat de locatie vanuit verschillende invalshoeken zien en vertelt dat het aangekochte perceel met een rode stippellijn wordt aangeduid. Het plangebied zelf is iets groter, aangezien in overleg met de gemeente ook het stuk tussen het perceel en de rotonde bij de planvorming betrokken is.

Mark staat stil bij de geschiedenis van dit gebied en hoe het door de jaren heen is gegroeid van een polder naar een stedelijk gebied. Hierdoor kent het gebied bebouwing uit verschillende bouwperiodes en kreeg de infrastructuur een steeds grotere rol.

Kaders

Het aangekochte perceel heeft in het bestemmingsplan de status 'bedrijventerrein'. Het plan voor 1828 wijkt tevens af ten opzichte van de maximale bouwhoogtes die in het huidige bestemmingsplan staan. Om een 1828-vestiging te kunnen realiseren moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeente.

Mark legt uit dat er ook andere zaken spelen waar de ontwikkeling rekening mee moet houden, zoals de waterkering en twee rivierwaterleidingen die tussen het perceel en het naastgelegen perceel (Vlietweg 8) liggen. Ook is de grond van het parkeerterrein, grenzend aan het perceel, vervuild.

Vervolgens staat Mark stil bij de ontwikkeling van het achterliggende bedrijventerrein Overgoo tot gemengd stedelijk gebied (zoals in door de gemeente beschreven in het Ontwikkelkader Overgoo



De Wjde Blik



Verslag

begane grond aan de zijde van de Vlietweg komen werkruimtes die (zelfstandig) ondernemers (bewoners en niet-bewoners) kunnen huren. Ook komen er flexibele werkplekken voor bewoners en niet-bewoners in het achterste deel van het gebouw. In Leidschendam is er grote vraag naar dit soort voorzieningen. Er zijn op dit moment 4 soortgelijke locaties, waarvan twee tijdelijk.

In het gebouw komt een gedeelde ruimte. Dit is een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Of om te ontspannen, een boek te lezen, samen een film te kijken, een spelletje te spelen en samen te koken. Wat de exacte invulling van de verschillende ruimtes wordt, wordt samen met toekomstige bewoners bepaald. Dit wordt gedaan in zogenaamde 'woonpanels', onder leiding van communitymanager Thomas. "Ook willen we met de buurt kijken waar behoefte aan is. We zien kansen voor de buurt om hier ruimte te huren voor sportlessen, klaverjasavonden etc." Er komt één aanspreekpunt voor de buurt.

Vraag & Antwoord

Vraag: Hoe hoog gaat het gebouw worden?

Mark geeft aan dat je ongeveer 3 meter per laag kunt rekenen, waarbij de begane grond iets hoger zal zijn. Met vijf lagen plus dak kom je uit op circa 17 meter. Bewoners geven aan dat dit het dubbele is van het bestaande gebouw en maken zich zorgen om schaduwwerking.

Vraag: Heeft deze hoogte effect op de zon en schaduw op onze dakterrassen?

Mark geeft aan bij een volgende sessie het effect inzichtelijk te maken op verschillende momenten en tijden gedurende het jaar (bezonningsstudie).

Vraag: Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat bebouwing maximaal 8 meter hoog mag zijn.

Mark geeft aan dat dit klopt en dat er daarom een wijziging in het bestemmingsplan nodig zal zijn. Hiervoor zullen bepaalde procedures moeten worden doorlopen.

Vraag: Het parkeren is nu al erg moeilijk, mede door de komst van Mall of the Netherlands. Daarnaast wordt de wijk Overgoo ook ontwikkeld waardoor er nog meer auto's en parkeerbehoefte bij komt. Met de komst van 1828 wordt dit nog erger. Want ook jongeren hebben auto's.

Mark geeft aan is berekend dat de parkeerbehoefte met 45 parkeerplaatsen kan worden opgevangen. Mark geeft aan bij een volgende sessie de parkeerbalans en berekening toe te lichten.



De Wjde Blik



Verslag

Opmerking: *In Leidschendam-Zuid speelt veel, waardoor u op de nodige weerstand kunt rekenen voor dit plan. Denk aan het algemene parkeerprobleem, de verschillende nieuwbouwontwikkelingen, de komst van Mall of the Netherlands. Er is behoefte aan een oplossing voor het parkeerprobleem door de Mall of the Netherlands door de gemeente en aan overzicht van de bouwhoogtes in nieuw Overgoo richting deze locatie.*

Vraag: *Heeft de gemeente geadviseerd om de locatie Vlietweg 3 te kopen? Want deze locatie kent veel beperkingen. Het Schaperbos zou een betere optie voor jullie zijn. Daar is veel m2 en geven jongeren minder overlast.*

Harmen legt uit dat het lastig is om in Nederland geschikte locaties te vinden voor 1828. Wibaut is zelf in gesprek geraakt met de eigenaar van de Timmerfabriek.

Vraag: *Hoe kan het zijn dat jullie begin 2022 al overeenstemming hadden met de gemeente?*

De planning zoals op de presentatiesheet aangegeven lijkt tot verwarring te leiden, omdat er staat dat er begin 2022 overeenstemming is met de gemeente. Harmen legt uit dat met overeenstemming begin 2022 een positief besluit van het college van B&W over het initiatief bedoeld wordt. Vervolgens zullen er nog verschillende stappen doorlopen moeten worden om tot een indiending van het bestemmingsplan te komen. De gemeente is op de hoogte van het plan en heeft aangegeven hier positief tegenover te staan.

Vraag: *Is 1828 Groep juridisch een andere identiteit dan Wibaut?*


Harmen geeft aan dat dit klopt. 1828 Groep is een initiatief van ontwikkelaars Wibaut en AIVM. Jolijn geeft aan dat hier tijdens een volgende sessie een toelichting op kan worden gegeven.

Vraag: *Is het zo dat de gemeente jullie op het spoor van de Timmerfabriek heeft gebracht? Dit hebben we van een medewerker van Wibaut gehoord.*

Harmen geeft aan dat dat het voor Wibaut fijn zou zijn wanneer gemeentes locaties aanwijzen die vrij/geschikt zijn. Helaas werkt het meestal niet zo. Daarom is het team van Wibaut zelf continu bezig om geschikte locaties te in beeld te brengen. Jolijn stelt de vraag waarom deze informatie belangrijk is voor de vraagsteller. 'Eerlijkheid,' is daarop het antwoord.

Vraag: *Leidschendam-Zuid heeft een groot probleem, want er is hier geen OV. Bewoners hebben hier meerdere auto's. Met de komst van nog meer inwoners wordt de drukte op de weg en voor het parkeren alleen maar erger.*

Eveline vd Broek, stedenbouwkundige bij gemeente Leidschendam-Voorburg, geeft aan dat de gemeente onderzoek doet naar het



De Wijde
Blik



Verslag

aanleggen van een tramhalte. Mark geeft aan een volgende keer dieper in te gaan op de bereikbaarheid van de locatie.

Opmerking: *Het vertrouwen in onze gemeente is er niet. Daarnaast vinden wij dat het plan van 1828 te dicht op onze woningen zit, mede door de aankoop van de grond nabij de rotonde. Wij verliezen hierdoor onze privacy, uitzicht en mogelijk ook onze zon.*

Opmerking: *Wij worden het afvalputje van de gemeente. Het parkeerprobleem is enorm, nu al. Met de komst van meer woningen wordt dit alleen maar erger.*

Opmerking: *Hier in de buurt zijn al eerder woningen gerealiseerd met parkeerplaatsen, alleen mensen hebben meer dan één auto. Het zijn niet genoeg parkeerplaatsen.*

Jolijn geeft aan dat het onderwerp parkeren een thema zal zijn voor een vervolgsessie.

Vraag: *Waar is het aantal parkeerplaatsen op gebaseerd? Want het lijkt nu op 1 per 3 woningen.*

Mark legt uit dat het gebaseerd is op een parkeerbalans en stelt voor bij een vervolgbijeenkomst hier een toelichting op te geven. Er wordt benadrukt dat hierin ook de afwezigheid van het OV moet worden meegenomen.

Vraag: *Wij wonen al 5 jaar boven de bedrijven aan de Nieuwstraat. Wij zijn hier komen wonen voor het vrije uitzicht. Met de komst van 1828 raak ik mijn privacy en zon kwijt.*

Afgesproken wordt dat Mark een volgende keer meer over deze twee onderwerpen inzichtelijk zal maken.

Vraag: *Recentelijk heeft de gemeente in de Nieuwstraat en Venestraat het aantal parkeerplaatsen gehalveerd. Dit onderwerp speelt hier dus enorm. Kunnen jullie niet een (ondergrondse) parkeergarage erbij bouwen?*

Een ondergrondse parkeergarage bouwen is erg kostbaar. Bij een plan voor betaalbare jongerenwoningen is dit financieel niet haalbaar. Een deel van de parkeerplaatsen die wij gaan bouwen zijn wel inpandig.

Opmerking: *Ik vind het een mooi plan, maar op deze plek is het buiten proportioneel en een beetje asociaal tegenover de buurt.*

Vraag: *Hebben de appartementen ook bergingen?*

Mark geeft aan dat er in het appartement bergruimte is. Er zijn geen aparte bergingen.

Vraag: *Waar laten de bewoners en bezoekers hun fietsen en scooters?*

Er komt een collectieve fietsenberging onder het gebouw.



De Wijde
Blik



Verslag



De Wijde Blik

Opmerking: *Deze plek staat voor rust, er wonen hier veel senioren. Met de komst van 1828 wordt de rust verstoord.*

Vraag: *Is de weg langs het 1828-pand richting Overgoo ook aangekocht door de ontwikkelaar?*

De weg is van de gemeente en moet toegankelijk blijven.

Vraag: *Hoe kan het dat jullie voor jongeren bouwen op een plek waar geen OV is?*

Eén van onze zoekcriteria bij het vinden van een geschikte locatie is dat de locatie op maximaal 10-15 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt ligt. Dat is met deze locatie het geval.

Opmerking: *Ons huis wordt minder waard door de komst van het 1828-pand.*

Vraag: *Jullie hebben de grond al gekocht, maar wat gebeurt er als het plan van 1828 niet door kan gaan? Wordt het dan verkocht, en krijgen wij dan met een nieuwe ontwikkelaar te maken?*

We zijn nog in een vroeg stadium van onze planontwikkelingen en betrekken u er graag nu al bij, zodat wij eventuele bezwaren/aandachtspunten kunnen verwerken in de plannen. Hierdoor hopen wij dat het plan een goede kans van slagen heeft. De gemeente is op hoofdlijnen positief over onze plannen, omdat er grote woningnood heerst onder jongeren. Als blijkt dat we hier niet kunnen ontwikkelen volgens het 1828-concept zullen wij gaan kijken naar alternatieven. Dat is nu niet aan de orde. Op dit moment richten wij ons dus op de ontwikkeling van een 1828-vestiging.

Opmerking: *De wijk Leidschendam-Zuid kent zo'n 4.000 huishoudens. Als het plan van nieuw Overgoo doorgaat en 1828 wordt gerealiseerd dan komen er nog zo'n 2.000 huishoudens bij. Dat is een stijging van 50% terwijl er maar 10% oppervlakte wordt bebouwd. Dat is toch wel heel erg veel voor zo'n klein hoekje.*

Opmerking: *Ik woon aan de Delftsekade en heb twee zoons van 23 en 26. Ik ben aangenaam verrast dat er eens aan jongeren wordt gedacht. Ook ik snap de weerstand tegen hoogte en privacy etc. maar ik waardeer dat ons de kans wordt gegeven om onze mening te uiten en mee te denken in een haalbaar plan. Het is niet terecht dat de ontwikkelaar de problemen voor de voeten geworpen krijgt die losstaan van deze ontwikkeling. We willen allemaal leven en hebben kinderen met een woonwens. Ik zou willen voorstellen naar de kansen te kijken en minder in de weerstand te treden.*

Opmerking: *Er lopen twee zaken door elkaar heen, namelijk de issues die wij hebben met de gemeente en de plannen van de ontwikkelaar.*

Verslag

Jolijn geeft aan dat dit niet erg is. Vanavond willen wij breed de belangen en aandachtspunten ophalen. We willen graag weten wat er speelt in de omgeving. De ontwikkeling van Vlietweg 3 staat nou eenmaal niet op zichzelf.

Vraag: Wat gebeurt er als er waardeverlies ontstaat bij onze woningen?

Wij zijn verplicht om onderzoek te doen naar eventuele planschade, in voorkomend geval vindt er compensatie plaats.

Vraag: Wordt er vooraf onderzoek gedaan naar schade aan woningen?

De ontwikkelaar doet een nul-meting, zodat te achterhalen is of er schade is ontstaan door de bouw.

Vraag: Waarom kan 1828 niet in Overgoo gerealiseerd worden, daar staan al jaren kantoren leeg en dit gebied heeft verschillende ontsluitingsopties?

Wibaut heeft geen grondposities in Overgoo. De percelen in Overgoo zijn van andere ontwikkelaars. Hiermee heeft Wibaut gesproken, maar zonder resultaat.

Opmerking: Wat ons betreft is het een win-win situatie als dit 1828-concept op een andere plek in Leidschendam wordt gerealiseerd. De gemeente kent de grondopties en weet waar het beter past.

Vraag: De grond grenst aan vervuilde grond, maar wat gaat er aan de zuidzijde gebeuren (aan de overzijde van De Goo)?

Wibaut heeft die grond niet in het bezit. De gemeente heeft plannen voor Overgoo en daar hoort een parkgedeelte bij.

Vraag: Hebben 1828 en Overgoo hetzelfde bestemmingsplan?

Nee, het zijn twee parallelle trajecten en losse bestemmingsplannen. Mogelijk lopen de procedures wel gelijk in tijd op.

Vraag: Stel dat dit project doorgaat, waar worden dan de bouwketen geplaatst?

Dat is op dit moment nog niet bekend.

Vraag: Kunnen vrachtwagens wel langs het 1828-gebouw rijden en keren op de parkeerplaats zoals nu het geval is?

Jolijn vindt dit een goede vraag, Mark zal dit in een latere sessie onderzoeken en toelichten.

Vraag: U heeft het over 45 parkeerplaatsen, waar parkeren de mensen die komen werken in 1828?

De parkeerplaatsen hebben een dubbele functie. De co-workingbezoekers parkeren op de plekken van bewoners die overdag weg zijn. Mark zal ook dit nader toelichten in een vervolgssessie.

De
Wijde
Blik

Ver slag

Vraag: *Stel het project gaat door, hoelang blijft de projectontwikkelaar betrokken?*

Wibaut blijft voor langere tijd betrokken, Harmen geeft aan hier bij de volgende sessie meer over te vertellen.

Proces – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn geeft aan dat het verslag van de bijeenkomst op de website www.vlietweg3leidschendam.nl wordt gepubliceerd. Om op de hoogte te blijven kan men zich hier inschrijven voor de nieuwsbrief. Dan ontvangt men een bericht zodra het verslag en de presentatie online staan. En een uitnodiging voor een volgende sessie.

Jolijn wijst deelnemers op het reactieformulier dat bij de uitgang ligt. Men kan daarop of per email aan info@vlietweg3leidschendam.nl eventuele aandachtspunten of nabranders achterlaten.

Samenvatting aandachtspunten reactieformulier

Vraag: *Wie betaalt de schade en hoe lang is de projectontwikkelaar aansprakelijk?*

Dit wordt onderzocht en komen we later op terug.

Vraag: *U heeft het over flexibele werkplekken, u heeft 45 parkeerplekken. Waar parkeren de flexibele mensen?*

De werkplekhuurders parkeren overdag op de parkeerplaatsen van bewoners, deze hebben een dubbele functie. In een volgende sessie wordt hier meer toelichting op gegeven.

Vraag: *Hoe lang geldt bescherming voor bouwschade door ontwikkeling?*

Dit wordt onderzocht en komen we later op terug.

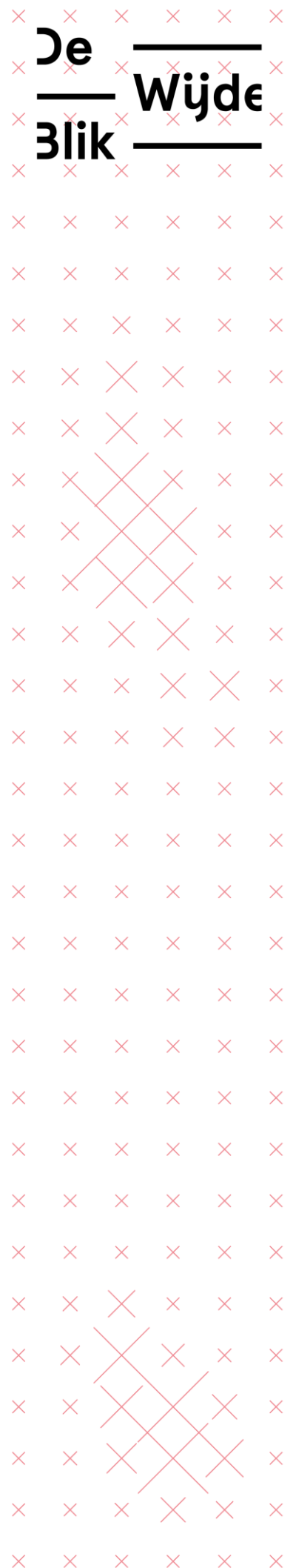
- Parkeren: echt groot probleem
- Betaal de verlaagde waarde van onze woning
- Laagbouw woning of appartement, maar niet alleen jongeren.
- Niet doen. Beslist niet haalbaar. Totaal geen parkeerplekken.
- De wijk Leidschendam-Zuid is héél groen. Laat dit project ook zo groen mogelijk zijn! Veel bomen en groen, wellicht ook op het dak?
- Hou rekening met beperkte OV en infrastructurele problemen in de wijk. Is nu al een groot probleem. Zeker icm Overgoo.
- Ga uit van minimaal 100 parkeerplekken. 45 is niet realistisch.
- Woonplezier voor senioren wordt weggenomen door huisvesting jongeren.
- Ontsluiting naar Vlietweg/ Nieuwstraat is niet oke.
- Parkeerplaatsen buiten het pad nodig en uit voor parkeren op terrein achter de Nieuwstraat.
- OV absoluut noodzakelijk. Nieuwstraat raakt nog meer belast door verkeer.
- Meer informatie door gemeente.

De
Wijde
Blik



Verslag

- Parkeervergunningen voor deel Leidschendam-Zuid en 30 km zone.
- Dit is een heel onlogisch plan, andere plek zoeken, met openbaar vervoer.
- Het groen moet blijven.
- Meer parkeerruimte.
- Minder lagen bouwen.
- T.o.v de woningen aan de Dr. Perquinstraat (ik woon op nr 32) komt dit gebouw veel te dichtbij. Wij hebben nu al grote overlast van de woning met veel luidruchtige Polen. Wij zijn derhalve al bekend met overlast. Wat nog veel meer zal zijn dan die 6 a7 Polen. Doe ons dit niet aan.
- Bouw op het terrein van Schakenbosch of op het oude Rugby-veld. Genoeg ruimte: geen overlast voor de omwonenden.
- AUB geen flat op deze postzegel, die zon en privacy voor omwonenden wegneemt en voor div. overlast zal zorgen.
- Niet door laten gaan (op deze plek)
- Ik vind het een uitstekend idee om te bouwen voor jongeren.
- In Leidschendam-Zuid is al jaren het probleem geen OV, teveel auto's over de bruggen, winkels te ver weg. Denk aub aan de infrastructuur, ga dan pas bouwen. Er zijn plannen voor een blauwe zone, dan wil iedereen straks hier parkeren.



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 parkeeronderbouwing 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. Afsproken 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.

De
Wijde
Blik

Verslag

Vlietweg 3 Leidschendam Participatiebijeenkomst 3

6 september 2022

Versie 26/09/22

Aanwezig

Omwonenden en andere betrokkenen: circa 30

Projectteam

- Ernest van der Meijde (Wibaut Projectontwikkeling)
- Gerald van Hulten (Wibaut Projectontwikkeling)
- Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)
- Joeri van Ommeren (van Ommeren Architecten)

Gemeente Leidschendam

- Paula van der Ark (projectleider)

De Wijde Blik

- Jolijn Goertz
- Claudia Moerland

Verslag

Op dinsdag 6 september 2022 organiseerde ontwikkelaar Wibaut Projectontwikkeling een fysieke bijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de voorgenomen plannen voor de ontwikkeling van de locatie Vlietweg 3 in Leidschendam.

Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik begeleidt de bijeenkomst. Er wordt een verslag van deze bijeenkomst gemaakt die samen met de presentatie op de website www.vlietweg3leidschendam.nl wordt gepubliceerd. Het is mogelijk om correcties of aanvullingen op het verslag door te geven via info@vlietweg3leidschendam.nl. Jolijn geeft aan dat, zoals vooraf per mail gecommuniceerd, de resultaten van het parkeeronderzoek deze avond niet behandeld kunnen worden.

Actiegroep Vlietweg 3

Astrid Kruit, bewoner van Synthese en lid van actiegroep Vlietweg 3, krijgt op haar verzoek het woord. Astrid stelt zichzelf en de actiegroep voor en geeft aan dat ze vermoedt dat de meeste mensen vanavond aanwezig zijn uit zorg voor de bouwplannen. Ze geeft aan dat de actiegroep, voorheen uit naam van VvE Synthese, meerdere gesprekken heeft gevoerd met de ontwikkelaar en de gemeente. Hierin is aangegeven dat men het concept 1828 prima vindt en dat men ook niet tegen

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

Verslag

nieuwbouw op deze plek is, maar dat het plan als te groot voor deze plek wordt ervaren, met te weinig parkeergelegenheid. Astrid geeft aan dat er meerdere suggesties zijn aangedragen -over de hoogte van het gebouw, het aantal bewoners, aantal parkeerplaatsen en alternatieve locaties- en dat hiermee niks is gedaan. Daarnaast ervaart Actiegroep Vlietweg 3 de gesprekverslagen als niet-neutraal en onjuist. Actiegroep Vlietweg 3 distantieert zich van de gepubliceerde verslagen en wil dit graag vermeld hebben bij de verslagen. Astrid geeft aan op deze manier niet nader tot elkaar te komen en vraagt hoe deze impasse kan worden doorbroken. Astrid sluit af met een oproep: 'Heeft u ideeën en wilt u ons steunen, stuur dan een mail naar actiegroepvlietweg3@gmail.com.'

Terugblik participatie

Ernest van der Meijde stelt zichzelf voor als initiatiefnemer van 1828 en directeur van Wibaut Projectontwikkeling. Hij vertelt nu zo'n 15 jaar actief te zijn als projectontwikkelaar, voornamelijk in nieuwbouw en grondgebondenwoningen die goed verkocht worden. Wibaut is dankzij de commerciële projecten nu ook in de gelegenheid om projecten te doen met een lager rendement. Uit onderzoek is gebleken dat er een ontzettend tekort is aan woningbouw voor jongeren. Er is geen geschikt koop- en huuraanbod en de wachtlijsten voor sociale huur zijn oneindig lang. Zo'n 4 jaar geleden is Wibaut gestart met het ontwikkelen van het jongerenhuisvestingsconcept '1828' om met betaalbare huurappartementen bij te dragen aan een oplossing voor de enorme woningnood onder jongeren in Nederland.

Het concept 1828

Ernest legt uit dat 1828 een woonconcept is voor starters tussen de 18 en 28 jaar. Je huurt er een betaalbaar appartement mét eigen keuken en badkamer. Er zijn merendeels 1-kamerappartementen (circa 25 m²) en een aantal 2-kamerappartementen (circa 50m²). Het gebouw is zo ingericht dat jongeren makkelijk hun leeftijdsgenoten kunnen ontmoeten; er wordt voorzien in een gemeenschappelijke ruimte voor werken, sporten, koffiedrinken, gamen, een pizza delen of een film kijken. Op dit moment staan er zo'n 29.000 jongeren ingeschreven bij 1828, waarvan zo'n 2.000 interesse hebben in de locatie in Leidschendam. Er zijn op dit moment zes verschillende locaties waar geprobeerd wordt om een 1828-vestiging te realiseren. De bouw van de eerste vestiging, in Gouda, zal binnenkort gaan starten. 1828Groep houdt het gebouw in eigen beheer en wil voor lange termijn aan jongere een betaalbare woning verhuren.

1828 Leidschendam

Ernest legt uit dat Wibaut ongeveer 2,5 geleden in contact is gekomen met de eigenaar van Vlietweg 3. Ruim een jaar geleden is overeenstemming bereikt over de aankoop van de grond. Aan het aankopen van grond gaat veel onderzoek naar de plek en omgeving vooraf. Ook wil Wibaut voldoende duidelijkheid hebben of de



Verslag

gemeente het concept en de locatie geschikt vinden.

Ernest geeft aan dat hij hoopt door het betrekken van de buurt de ontwikkeling soepel te laten verlopen. Hij vindt het belangrijk te weten wat er speelt, welke zorgen en bezwaren er zijn, en ook waar de kansen liggen. Waar mogelijk verwerkt Wibaut aanpassingen in het ontwerp. Ernest geeft aan dat de ervaring is dat -door goed te luisteren naar wensen en bezwaren, afspraken na te komen en een betrouwbare partner te zijn- deze trajecten nagenoeg altijd tot een goed einde komen. Dat lukt echter niet altijd. Na het participatietraject start het formele gemeentelijke traject om te komen tot vergunningen voor de bestemming en bouw. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad of dit plan er wel of niet gaat komen.

Parkeeronderzoek

Ernest legt uit dat de resultaten van het parkeeronderzoek vanavond niet besproken kunnen worden, omdat er nog geen overeenstemming is bereikt met de gemeente. Wibaut wil afwijken van de parkeernorm van de gemeente, omdat jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 28 jaar gemiddeld minder auto's bezitten. Ernest verwacht de resultaten te kunnen presenteren over ongeveer 2 maanden. De stukken zullen dan ook worden gedeeld.

Intentieovereenkomst

In juli tekenden Wibaut en de gemeente een intentieovereenkomst. Ernest legt uit dat dit één van de stappen is die genomen wordt in een ontwikkelingsproces. In een intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat de gemeente bereid is om samen de ontwikkeling te onderzoeken, binnen de contouren die nu bekend zijn. Wibaut is verplicht om de kosten van de inzet van de ambtenaren te betalen. Een volgende stap betreft het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarin o.a. afspraken over verdere kosten worden vastgelegd en een toezegging om het plan in procedure te nemen (zoals het beoordelen van bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Op dit moment wordt het plan verder uitgewerkt en daarvoor zijn nog diverse onderzoeken en gesprekken met de omgeving nodig. Paula vult aan dat het college bevoegd is om overeenkomsten aan te gaan, maar dat de raad het eindoordeel over het bouwplan geeft.

Impasse

Jolijn stelt de vraag van Astrid aan Ernest: Hoe kunnen we de impasse doorbreken en komen we nader tot elkaar? Ernest zegt dat het belangrijk is om eerst alle informatie boven tafel te krijgen. Hiervoor lopen nu enkele onderzoeken, zoals het parkeeronderzoek. Daarna kunnen we over die informatie gaan praten en zien of we er samen uitkomen. Paula beaamt de aanpak van Ernest en vult aan dat college en uiteindelijk de gemeenteraad besluit of het plan doorgaat of niet. Ze benoemt dat het college en de gemeenteraad op de hoogte zijn van de onrust die er nu speelt en dit meenemen in het eindoordeel. Jolijn legt uit dat De Wijde Blik een eindverslag schrijft

Verslag

over het participatietraject, waarin het proces wordt omschreven en uitgelegd wordt wat de buurt van de plannen vindt, welke bezwaren en ideeën er zijn en hoe de ontwikkelaar dat wel of niet heeft kunnen verwerken in de uitwerking van het plan en waarom wel of niet. Dit verslag helpt de gemeenteraad bij de belangenafweging. Er wordt toegezegd dat de omgeving dit eindverslag vooraf te zien krijgt.

Vraag: Lieke Muller, CDA raadslid: Kunt u het 1828 concept nogmaals duidelijk uitleggen? Wat wordt er gedeeld en wat niet? Hoe zit het met de leeftijden en contractduur?

Ernest legt uit dat het om zelfstandige woningen gaat, 1-kamerappartementen van 25m² en 2-kamerappartementen van 50m². Respectievelijk voor 1 en 2 personen. Ieder appartement heeft een eigen keuken en badkamer.

Het 1-kamerappartement kost circa € 600 per maand. Jongeren van 23 jaar en ouder kunnen (afhankelijk van hun situatie) huursubsidie krijgen. Mogelijk wordt die leeftijdsgrens in de toekomst verlaagd naar 18 jaar, maar dat is nu nog niet het geval, legt Ernest uit. Het 2-kamerappartement kost € 800 - 850 huur per maand; hier kan men met 2 personen wonen. De woningen zijn niet groot, maar acceptabel voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Mede omdat er op de begane grond van het gebouw een collectieve ruimte is, een soort woonkamer, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Denk aan een plek om tv te kijken, te werken of studeren of misschien wel samen te sporten. Voor Leidschendam staan nu ongeveer 2.000 jongeren ingeschreven, waarvan een aantal deelnemen aan een woonpanel om mee te denken over de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes en gedeelde voorzieningen. De grootte van de collectieve ruimte staat gelijk aan ongeveer 3 m² per appartement. Het jongerencontract is in het leven geroepen door de rijksoverheid en houdt in dat jongeren in 1828 vijf jaar kunnen huren. Zij bouwen in die periode inschrijfduur op voor een sociale huurwoning. Alleen in schrijvende gevallen is het mogelijk om een contract met maximaal 2 jaar te verlengen.

Vraag: U geeft aan dat u medewerkers in dienst heeft die op zoek gaan naar geschikte locaties in het land. Welke criteria geeft u hen mee? Het verbaast mij er geen criteria zijn meegegeven over het OV, want dat is hier helemaal niet in de buurt.

Ernest: Het zou fantastisch zijn om locaties te bezitten op knooppunten van het OV, maar die zijn bijna niet te vinden of heel duur. Om locaties te kunnen verwerven moeten we in enige mate flexibel zijn. In Leidschendam zullen bewoners op de fiets naar het OV moeten gaan.

Opmerking: Vaak wordt er eerst gekeken hoe er op een postzegel gebouwd kan worden en daarna pas naar parkeren. Omwonenden zijn hier de dupe van.

Verslag

Terugblik / Vragen – Mark van der Heide

Mark van der Heide duidt de erfgrenzen en laat het ontwerp tot dusver zien; het gebouw bestaat uit vier lagen met een setback. Op verzoek van de gemeente is er ruimte voor ‘werken’ op de begane grond; kleine kantoorruimten en flexwerkplekken, te huur voor bewoners en niet-bewoners. De gemeente is zich bewust van het woningtekort, maar wil ook voorkomen dat het werken de gemeente wordt uitgejaagd.

Op de bovenste verdieping, de setback, liggen de grotere woningen van gemiddeld 37 - 50m². Deze liggen terug ten opzichte van de gevel, zodat deze minder goed zichtbaar zijn op straatniveau en het komt de bezonning ten goede. Het parkeren wordt voor het grootste gedeelte opgelost onder het gebouw, enkele plekken worden toegevoegd aan de linkerzijde van het perceel.

Mark legt uit dat Wibaut nog in gesprek is met de gemeente om het plan verder uit te werken. Mark vertelt dat vanuit het plan Overgoo het idee is dat er achter de 1828-vestiging een parkachtige omgeving komt, waarbij de oevers verbonden zijn via een wandelbrug.

Mark toont een overzicht van de openstaande vragen/beloftes, voortgekomen uit de vorige sessie en geeft aan nog niet voor ieder punt een antwoord te hebben.

- De trafo wordt in het gebouw opgenomen;
- Referenties naar soortgelijke projecten zijn verwerkt in het verslag van 3/3/2022;
- Onderzoek naar parkeren en parkeervergunningen wordt in een volgende sessie behandeld vanwege eerder genoemde redenen;
- Vanavond is de architect langs geweest bij Synthese voor uitzichtfoto's. In een volgende sessie worden impressies getoond met daarin het uitzicht op de 1828-vestiging;
- Onbekend of de ontwikkeling invloed heeft op energieverbruik/opwekken, bij twijfel kunnen bewoners zich melden voor een planschadeprocedure;
- De gemeente heeft de reden tot afwijzing van een opbouw op Synthese onderzocht. Aangegeven wordt dat een extra verdieping zich stedenbouwkundig niet verhoudt tot de gevelwand aan de overzijde van de Nieuwstraat. Mocht dat gewenst zijn dan is Paula bereid in overleg met de afdelingen te onderzoeken of er alternatieven zijn om een opbouw mogelijk te maken, bijvoorbeeld door de inzet van een setback.

Opmerking: Het is niet afgewezen vanwege stedenbouwkundige verhoudingen, maar omdat de regenpijp aan de verkeerde kant van het gebouw zat.

Paula geeft aan deze reden niet te kennen.

Opmerking: De gemeente wil onze aanvraag alleen maar opnieuw bekijken, zodat ze ook toestemming kan geven voor een hoger gebouw aan de Vlietweg.

Verslag

Paula geeft aan dat dit niet klopt, een setback is voor zover zij weet een andere oplossing die niet eerder is bekeken. De redenen voor het afwijzen van de opbouw blijven van kracht.

Opmerking: *Er wordt met twee maten gemeten.*

Opmerking: *Wij zijn buurtbewoners van de overzijde, dr. Perquinstraat, en zijn bang voor geluidsoverlast. Onze tuinen grenzen aan het water, geluid draagt hierdoor ver. Zelfs nu horen wij een toevallige voorbijganger die aan het bellen is op speakerstand. Wanneer er nog meer bewoners aan de overzijde komen wonen verwachten wij veel overlast (gelach, geschreeuw en kabaal). Dat is niet te doen.*

Mark geeft aan dat de jongeren die hier komen wonen net als buurtbewoners overdag naar hun werk of studie gaan. Ook zij moeten vroeg op en hebben een dagritme. Overlast voor de buurt betekent ook overlast voor henzelf. Er is veel sociale controle.

Opmerking: *Ik heb huiswerk voor de gemeente. Het ontwerp van 1828 zou op een nieuwbouwlocatie afgewezen worden, daarnaast hebben maar 20 mensen baat bij de opbouw. In Overgoo is afgesproken dat de hoogte aflopend zou zijn richting de parkeerplaatsen. Het ontwerp van 1828 vormt een soort Berlijnse muur en brengt ook geluidsoverlast richting de nieuwbouw van Overgoo. Is hier goed naar gekeken?*

Vraag: *Ik heb gelezen dat er ook begeleidend wonen komt in 1828, voor hoeveel mensen geldt dat?*

Ernest: Wij willen graag bouwen voor een dwarsdoorsnede van de Nederlandse samenleving en willen graag ruimte bieden aan enkele mensen met een rugzakje, op voorwaarde dat zij zelfstandig kunnen wonen. Het gaat om maximaal 10 appartementen.

Vraag: *Komt er iemand begeleiding geven?*

Ernest: Nee, want deze jongeren wonen zelfstandig en wij zijn geen zorgverlener. Er is wel een huismeester aanwezig.

Vraag: *Zijn dat mensen die uit jeugdzorg komen? Zwaardere gevallen?*

Mark: Zover zijn we nog niet, het is een open gesprek dat we voeren met de gemeente. Vanuit de gemeente is er behoefte aan plekken voor mensen met een rugzakje. Wij willen graag een aantal mensen een opstapje bieden die het nodig hebben om zich op te trekken aan mensen van dezelfde leeftijd. We hebben nog geen doelgroep bepaald, dat moeten we nog doen. Ernest geeft aan dat hierover ruim voor het bestemmingsplan meer duidelijkheid zal zijn.

Vraag: *U spreekt over jongeren met een rugzak, is dit met of zonder CIZ-indicatie? (Deze indicatie geeft aan welke zorg nodig is)*

Ernest: Dat is nu nog niet bekend, duidelijk is dat wij geen zorgverleners zijn. Paula vult aan dat de jongeren wel een zorgvraag hebben en ondersteuning krijgen, maar wel zelfstandig moeten



Verslag

kunnen wonen. Over welke groepen het gaat moet nog worden bepaald.

Vraag: Heeft u onderzocht of u ook een haalbaar plan heeft zonder het aankopen van de groenstrook aan de kant van de rotonde? U maakt dan immers minder kosten. Ikzelf ben ook een jongere en woon hier vlakbij. Ook ik maak mij zorgen over overlast en parkeerproblemen.

Ernest geeft aan dit onderzocht te hebben, maar dat het dan niet haalbaar is. Sinds april/mei wordt de bouwsector geconfronteerd met hyperinflatie. Het is heel moeilijk om een plan sluitend te krijgen. We kiezen er daarom voor om geen nieuwe locaties aan te kopen en ons te focussen op wat we wel in handen hebben. Ernest geeft aan bereid te zijn om aan een selecte groep de financiële onderbouwing te presenteren, om inzicht te geven in kosten en winstmarges.

Vraag: Ik ben buurtbewoner en nieuwsredacteur. Er wordt over een onderzoek naar de parkeerdruk gesproken. Maar komt er ook onderzoek naar verkeersdruk (nu al een heikel thema)?

Ernest geeft aan dat verkeersdruk ook een van de thema's is die onderzocht zal moeten worden als onderdeel van de bestemmingswijziging. "We moeten op alle facetten aantonen dat het plan deugt, en dus ook op dit punt."

Vraag: Is dit de enige locatie in Leidschendam die u op het oog had?

Ernest: Heel veel ontwikkelaars proberen zo veel en zo duur mogelijke woningen te maken en te verkopen, dat klopt. Bij ons gaat het niet alleen om geld verdienen, maar ook om het huisvesten van deze specifieke doelgroep. We zoeken systematisch in de circa 60 (middel)grote steden in Nederland, o.a. via Google of er plekjes zijn die mogelijk in aanmerking komen. Vervolgens benaderen we de eigenaren of er interesse is om de locatie te verkopen. Dit heeft niet geleid naar meer concrete locaties in Leidschendam, anders had ik het geweten. We zullen de vraag stellen aan de acquireur die de locatie heeft gevonden, die is er nu niet.

[Navraag leert dat er door acquireurs van 1828 in Leidschendam vele maanden is gezocht naar geschikte locaties. Criteria hierbij zijn o.a. perceelgrootte, ligging, stedenbouwkundige mogelijkheden, bodemgesteldheid en de haalbaarheid van het tot stand komen van een koopovereenkomst met de grondeigenaar. In Leidschendam bleken veel geschikte ontwikkellocaties al verkocht aan andere projectontwikkelaars. Vlietweg 3 is de enige locatie in Leidschendam, die geschikt lijkt om de realisatie van een 1828 haalbaar te achten. De locatie is gevonden na zorgvuldig zoeken. De gemeente heeft Wibaut/1828 dus niet op de locatie Vlietweg 3 gewezen, zoals werd verondersteld op.]



Verslag

Vraag: De loodsen ernaast waren ooit van de gemeente, waarom hebben jullie die niet aan Wibaut verkocht?

Paula: U heeft het over de loodsen in Plaspoelpolder; er waren al afspraken gemaakt met ander partijen voordat 1828 in beeld kwam. Wibaut heeft zelf deze locatie gevonden en vervolgens bij ons aangeklopt.

Opmerking: Huib, de acquireur van 1828, is door de gemeente gewezen op deze locatie. Wat u dus zegt klopt niet.

Ernest: Wij hebben deze locatie zelf gevonden. Ik zal het navragen.

Vraag: Pas geleden stond in het Vlietnieuws dat een stuk grond aan de gemeente Voorschoten is verkocht zodat er woningen op gebouwd konden worden. Zijn er niet nog meer plekjes in de gemeente om zo'n 1828-vestiging te bouwen?

Paula geeft aan niet alle projecten en de achtergronden daarvan binnen de gemeente te kennen. Ze geeft aan dat Wibaut met deze locatie bij de gemeente Leidschendam is gekomen en dat de gemeente niet actief kijkt naar andere locaties.

Jolijn geeft aan dat Wibaut de grond aan de Vlietweg 3 heeft gekocht en dat er daarom een traject loopt voor de ontwikkeling op deze locatie.

Opmerking: Het heeft geen nut om hierover te blijven praten, want het blijft te groot en te massaal en dat kan niet veranderen. Er is niemand die tegen 1828 is, maar wel op deze locatie. Je kunt niet deze gesprekken blijven voeren, terwijl er maar een handje buurtbewoners zijn die tegen kunnen zijn.

Opmerking: Ik ben hier namens de Burgerkrachtcentrale. Niemand kan tegen dit project zijn, de nood voor (jongeren)woningen is extreem hoog. Maar iedereen voelt zich overvallen en ik denk dat dat ook het geval is. Er wordt een mooi project ontwikkeld en deze wordt kant en klaar neergelegd en de burger kan er ja of nee op zeggen. Maar het gaat om de leefomgeving van deze omwonenden, zij zouden dus betrokken moeten worden bij hun leefgebied. Daarnaast constateer ik dat de consequenties worden getrokken door de gemeente. Maar als de ontwikkelaar, gemeente en de buurt bij elkaar waren gaan zitten en de mening hadden opgehaald had er iets opgebouwd kunnen worden. Misschien kan de gemeente daar de les uit trekken.

[Er wordt geklapt.]

Ernest geeft aan dat hij zich voor een groot deel kan vinden in wat er wordt gezegd. Wibaut zoekt locaties op eigen kracht en die worden niet zomaar aangeboden. Zeker niet tegen een prijs waarop Wibaut ze haalbaar kan ontwikkelen. Ernest legt uit dat als Wibaut het gevoel heeft dat ze een haalbaar plan kunnen maken, het belangrijk is om te kijken of de gemeente ook positief tegen de ontwikkeling aankijkt. Daarna start de fase van het betrekken van de omgeving.



Verslag

Opmerking: Harmen en Jolijn zijn bij mij thuis geweest om foto's van mijn uitzicht te maken. Harmen gaf aan dat een plan met minder bouwlagen niet mogelijk zou zijn. U probeert over de ruggen van anderen iets door te drukken.

Opmerking: De 45 parkeerplekken die u zegt nodig te hebben, dat is niet genoeg.

Ernest geeft aan dat de resultaten van het parkeer- en verkeeronderzoek tijdens een volgende bijeenkomst worden besproken.

Opmerking: We zijn het niet eens met dit plan. We zijn hier gekomen voor de rust, dat is met deze jongeren erbij wel gedaan. Ik ben tegen dit plan en zal tot de Raad van State gaan. U had het grote groene gebouw aan de overkant moeten kopen en het daar moeten bouwen, maar die grond is te duur voor u.

Opmerking: Er zitten ook allemaal jongeren in de Schoorwijk, daar is het ook een grote bende met jongeren.

Vraag: Het gaat om de grootte, het geluid, het parkeren. De rest van de gesprekken over het ontwerp doen er niet toe. Waarom zitten we hier?

Ernest zegt dat vooraf is gedeeld dat er geen nieuwe ontwikkelingen zouden worden gepresenteerd, maar dat hij graag in gesprek wil blijven.

Een echtpaar wil vertrekken en roept haar mede buurtbewoners op hetzelfde te doen, om een statement te maken tegen de plannen en manier van participatie. Jolijn geeft dat het iedereen vrij staat om te gaan, maar dat de ontwikkelaar graag het gesprek wil voeren en u ook op de hoogte wil houden van ontwikkelingen, zoals de resultaten van onderzoeken.

Opmerking: Misschien is het goed om de buurt erop te wijzen dat het mogelijk is om planshade aan te vragen?

Opmerking: Het gaat niet om het geld.

Vraag: Wat zijn uw winstpercentages voor deze plannen?

Ernest zegt dat Wibaut feitelijk geen winst maakt, want de locatie wordt in eigen belegging gehouden. Daarom is het Bruto Aanvangsrendement (BAR) een betere indicatie. Deze is nu rond de 3% als we mazzel hebben.

Opmerking: Ik doe een vastgoedopleiding en 3% is reëel, maar hoe minder hoe beter voor de rest van de aanwezigen hier.

Ernest zegt dat hij het geen probleem vindt om inzicht te geven in de financiën.



Verslag

Opmerking: *U bent geheimzinnig over de investeerders en financiën.*

Ernest wil hierover graag transparant zijn. Een van de investeerders is Bram Bastiaansen.

Vraag: *Ik zit namens de SP in de gemeenteraad en heb daar enkele vragen gesteld, die vandaag zijn beantwoord. Het college is nu nog niet aan zet, omdat de ontwikkelaar nog met de buurt in gesprek is. Ik hoor nu alleen dat de bouwhoogte ongewijzigd blijft. Wat verwacht u van dit overleg als de situatie niet verandert?*

Ernest: We komen graag tot een haalbaar plan dat de grootste mate van draagvlak heeft. Dan is de kans groter dat het door de gemeenteraad komt en niet sneuvelt bij de Raad van State. Op dit moment zijn we de omgeving aan het informeren en halen we belangrijke aandachtspunten op. Het is lastig om op deze locatie én te kneden met het volume én deze eenheden betaalbaar te maken. Wij willen niet krampachtig vasthouden aan de bouwhoogte, zolang het maar een haalbaar plan is.

Opmerking: *Ik hoopte dat u zou zeggen dat als wanneer blijkt dat we er niet uitkomen met de buurt u dan zou stoppen met dit plan.*

Ernest zegt dat ze dan nergens een plan zouden kunnen realiseren.

Vraag: *Waar ligt de grens voor u?*

Ernest: Als het niet haalbaar is, kan ik het niet maken. Dat geldt ook als de gemeente het er niet mee eens is. We knokken voor deze huisvesting.

Mark vat samen en geeft aan dat er een aantal vragen zijn gesteld en dat Wibaut deze nu probeert te beantwoorden. “We hebben nog steeds een discussie met elkaar. Op eigen beweging en uw verzoek proberen we meer informatie boven tafel te krijgen. Alle onderzoeken moeten zijn gedaan, alvorens het college het plan in procedure brengt naar de raad.”

Jolijn legt uit dat er in het eindverslag staat wat de buurt vindt, ook als Wibaut er niet uitkomt met de buurt. De gemeenteraad kan op basis daarvan een belangenafweging maken. Voor de verslagen is De Wijde Blik verantwoordelijk en niet Wibaut.

Vraag: *Waarom is het zo moeilijk om een alternatieve locatie vinden, als dat zo is dan kan er toch nergens meer sociaal gebouwd worden?*

Ernest: Het klopt dat het lastig is. Daarom probeert de gemeente sociale woningbouw vaak af te dwingen bij nieuwbouw-ontwikkelingen. Alleen het probleem is dat die woningen worden onderverdeeld bij woningcorporaties. Als u lang op de lijst staat, krijgt u een woning. Een jongere staat nooit lang genoeg op zo'n lijst om in aanmerking te komen. Met 1828 proberen we die jongeren dus wel te helpen.

Verslag

Vraag: Een jongere van een vergelijkbaar jongereproject in Leiden gaf aan dat het daar niet is toegestaan om met meer dan 1 bewoner in te schrijven. Gaat dat ook zo zijn bij jullie?

Ernest: Ja, voor een 1-kamerappartement mag één persoon zich inschrijven en voor een 2-kamerappartement zijn dat twee personen.

Vraag: Ik denk dat bijna iedereen sympathiek tegenover dit soort woningen staat, alleen het is op deze plek te intensief. Maar u heeft het nodig omdat het anders niet financieel haalbaar is. Naast de locatie ligt een woning met een garagebedrijf. Die zal vast planschade indienen. Blijft diegene daar wonen? Of kunt u dit erbij kopen? Kan er gekeken worden naar het uitwijken naar Overgoo?

Ernest: We hebben naar het perceel van de buurman gekeken, er zijn gesprekken gevoerd. Het is een lastige locatie omdat er een waterleiding ligt in de buurt waarvan niet mag worden gebouwd.

Ernest geeft aan dat de opties die genoemd worden hem wel aan het denken zetten. Hij voelt de weerstand en wil er graag alles aan doen om dit te verminderen. Hij wil ook voor zichzelf alle opties hebben overwogen en onderzocht. Ernest pakt de handschoen op om nog eens kritisch te kijken. Hij zegt toe een volgende keer hiervan verslag te doen. Hij geeft aan ook bij andere projecten tot oplossingen te zijn gekomen door opties die door de buurt zijn geopperd.

Vraag: Boven de locatie ligt nog een groen grasveld, de voormalige volkstuinten, grond van de gemeente. Waarom kan daarmee niet iets gedaan worden?

Ernest geeft aan dat zij hierover in gesprek zal gaan met de gemeente.

Vraag: Ik hoor vrij veel weerstand. Als de gemeenteraad besluit om het plan niet door te laten gaan, wat zijn dan de alternatieven? Kan er dan een torenflat van 12 hoog komen of iets anders?

Ernest: Dan gaan we verder in gesprek met de gemeente over wat er dan mogelijk is. Ernest verwacht niet dat het een hoger plan zal worden dan nu bedacht.

Opmerking: Aan het Goopad hebben wij nu al overlast van auto's die hier parkeren, dat zal alleen maar toenemen door de komst van de brug. Wij zijn tegen de komst van dat bruggetje.

Mark zegt dat vanuit het plan voor Overgoo het doel is om de Goo aantrekkelijker te maken en daarom is de brug ingetekend. Mark noteert deze opmerking en zal hier verder over nadenken met de gemeente.

Opmerking: De eerste avond heb ik me vrij kwetsbaar opgesteld, omdat ook mijn zonen in deze leeftijdsgroep zitten. Daar heb ik de oproep gedaan om constructief met elkaar na te denken over dit plan. Ook ik maak mij zorgen over de intensiteit en de hoogte van



Verslag

dit plan, maar ik bespeur een kleine handreiking van Ernest om er iets van te maken. Ik ben nu 59 jaar en geboren en getogen op de kade. Toen ik hier opgroeide keek ik uit op een weiland, nu staat het prachtige huis van een van de aanwezigen daar. We leven in nieuwe tijden, ook het gebouw van Synthese is erbij gekomen en ook de rotonde. Ook daar zijn we doorheen gekomen. Ik gun iedereen zijn of haar woonplezier. Laten we met elkaar een goed plan neerzetten, om die enorme hoge woningnood onder jongeren te verminderen. Laten we hopen dat we er op een goede manier uitkomen. Voor een mooi leefbaar project. Zeker als er al 2100 jongen op de wachtlijst staan.

Jolijn bedankt voor de constructieve woorden en ieders bijdrage. Ze geeft aan dat het verslag op de website www.vlietweg3leidschendam.nl wordt gepubliceerd en roept iedereen op om aanvullingen en/of wijzigingen door te geven.

Verslag

Vlietweg 3 Leidschendam Inloopbijeenkomst 11 januari 2023

Verslag Versie 31/01/23

Aanwezig

Omwonenden en andere betrokkenen: circa 40

Projectteam

- Ernest van der Meijde (Wibaut Projectontwikkeling)
- Gerald van Hulten (Wibaut Projectontwikkeling)
- Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)
- Joeri van Ommeren (van Ommeren Architecten)
- Bart van Hussen (Empaction)
- Sjoerd Walda (1828, community manager)

Gemeente Leidschendam

- Bianca Bremer (wethouder)
- Paula van der Ark (projectleider)
- Maaïke Konijn (verkeerskundige)
- Wouter van de Wiel (beleidsmedewerker RO)
- Corinne Swart (communicatieadviseur)

De Wijde Blik

- Jolijn Goertz
- Claudia Moerland

Overig: Vier jongeren uit het woonpanel 1828 Leidschendam

Verslag

Op woensdag 11 januari 2023 organiseerde ontwikkelaar Wibaut Projectontwikkeling een inloopbijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de ontwikkeling van de locatie Vlietweg 3 in Leidschendam.

Omwonenden zijn via nieuwsbrief en e-mail uitgenodigd voor de bijeenkomst. In de uitnodigingsbrief stond ook een uitgebreide toelichting op het onderzoek naar de suggesties die zijn geopperd tijdens voorgaande bijeenkomsten en gesprekken.

Tijdens de bijeenkomst kwamen op informatiepanelen diverse thema's aan bod: 1828 Concept, Architectuur, Stedenbouw (inclusief bezonning), Parkeren & Mobiliteit, Proces en Planning, Participatie en uitleg over en oproep voor aanmelden voor de klankbordgroep.

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



Verslag

Bij ieder paneel stond iemand van het projectteam of van de gemeente om vragen te beantwoorden en reacties te verzamelen. Een aantal deelnemers heeft een reactieformulier ingevuld. De opmerkingen op de formulieren zijn meegenomen in dit verslag. Dit verslag geeft een samenvatting van de meest gestelde vragen en meest gehoorde reacties.

Sfeer

De sfeer tijdens de bijeenkomst was prettig. Iedereen ging met respect met elkaar om. Er waren voor- en tegenstanders van de plannen aanwezig. Dit leidde tot discussies, vooral over het thema parkeren. Dit was het drukstbezochte paneel van de bijeenkomst.

Bij de ingang deelde de actiegroep een flyer en informatiebrief uit waarin zij hun ongenoegen uit over o.a. het proces tot nu toe en zaken waar zij tegenaan lopen. Ook stellen ze een alternatief voor als mogelijke oplossing.

Parkeren

Zoals gezegd leidde vooral het thema ‘parkeren’ tot vragen en discussie. De meerderheid was kritisch over het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt.

De zorgpunten in het kort:

- Enerzijds gelooft men niet in het feit dat deze doelgroep een laag autobezit heeft. Soms werden landelijke cijfers niet vertrouwd, of was men van mening dat deze in Leidschendam-Voorburg (sterk) afwijken van de landelijke data.
Reactie: De landelijke data waar de rapportage op is gebaseerd, zijn gestoeld op feiten die voortkomen uit tal van onafhankelijke onderzoeken. Daarbij zit de gemeente Leidschendam Voorburg qua autobezit ook gemiddeld t.o.v. landelijke cijfers. Er is geen reden, waarom dit voor jongeren in Leidschendam anders zou zijn.
- Anderzijds gaf men aan dat er nu al een hoge parkeerdruk wordt ervaren. Dit werd geweten aan parkeerders van elders die hier parkeren (bijvoorbeeld vanuit Overgoo: kantoorpersoneel).
Reactie: Een bouwplan kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor het oplossen van bestaande parkeerdruk, maar mag deze niet verergeren. Daarom moet het in zijn eigen behoefte voorzien. Dat doet dit bouwplan.
- Men maakt zich zorgen dat, als de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling toch onvoldoende blijkt, er geen goede (beleids)instrumenten zijn om de overlast die dit dan oplevert, aan te pakken. Men gaf aan weinig vertrouwen te hebben in regulering met een blauwe zones, vanwege onvoldoende handhaving.

Verslag

Reactie: Een blauwe zone is op dit moment het enige mogelijke instrument voor regulering in de gemeente. Hoewel dat beperkingen heeft, geeft het wel mogelijkheden om (lang)parkeerders van buiten te weren. De zorgen rond handhaving neemt de gemeente mee terug naar de organisatie.

Vragen

Wat zijn nu de bouwhoogtes?

Antwoord: Lage deel: ca 13m, hoge deel: ca 16m

Waarom zijn de plannen steeds anders?

Antwoord: Omdat we nog aan het ontwerpen zijn.

Alles ligt al vast / is in kannen en kruiken, toch?

Antwoord: Het schetsontwerp wat er nu ligt, is een vertrekpunt gebaseerd op de kaders van gemeente en ontwikkelaar. Nu zijn en gaan we met de buurt in gesprek, o.a. in een klankbordgroep. De zorgen en bezwaren maken we inzichtelijk tijdens de participatie, zodat we kunnen kijken hoe we daar zo goed mogelijk mee kunnen omgaan.

Waarom maken jullie bedrijfsruimtes? Het gebouw kan toch kleiner als dat er uit gaat.

Antwoord: Het is een wens van de gemeente om ook bedrijfsruimte toe te voegen aan het woongebouw. Ook voor bedrijven dient er voldoende ruimte te zijn en blijven om zich in Leidschendam te vestigen.

Waarom is het gebouw niet lager aan de kant van de rotonde en hoger oplopend aan de achterkant?

Antwoord: We hebben dit scenario onderzocht; vanuit stedenbouwkundig oogpunt geniet het de voorkeur om met helderdere, eenduidige volumes te werken, zoals de omliggende gebouwen.

Kritische geluiden

- Jullie doen niet wat jullie beloofd hebben
- Graag duidelijker communiceren, wat zijn de feiten
- Er zijn beelden van het ontwerp die niet lijken te kloppen omdat ze vanuit een verkeerd standpunt/perspectief zijn genomen. Op een van de beelden zijn de omliggende gebouwen wit, dat klopt niet. De sloot achter het gebouw mist.
- Ik heb geen reactie gekregen op mijn vragen die ik eerder heb gesteld.

Verslag

- Er is niet goed gestart met het project qua participatie (Burgerkrachtcentrale)
- Zorg om het grote aantal woningen in combinatie met weinig parkeerplaatsen.
- Zorgen om de massa/ te hoog, te groot, te veel
- Onderdoorgang moet hoger (4,2m) en schuin bij de bocht net als nu.

Positieve reacties

- Het is goed als de jongerenhuisvesting er komt
- Als ik de juiste leeftijd had, zou ik me zeker inschrijven
- Dit ontwerp ziet er beter uit dan die met de ronde voorkant
- Nu ik de toelichting heb gehoord op het autobezit van de doelgroep, ben ik gerustgesteld over de parkeerbehoefte.

Overig

- Graag aandacht voor duurzaamheid en biodiversiteit
- Wij vinden het niet wenselijk als het groen achter Vlietweg 2 verdwijnt voor parkeergelegenheid (Bewoners Goopad)
- Maak goed inzichtelijk wat voor impact het participatietraject kan hebben op het project (wat ligt al vast, wat is nog te veranderen).



Verslag

Vlietweg 3 Leidschendam Inloopbijeenkomst 18 september 2023

Verslag versie 22/9/23

Aanwezigen

Omwonenden en andere geïnteresseerden: circa 40

Projectteam

- Ernest van der Meijde (Wibaut Projectontwikkeling)
- Gerald van Hulten (Wibaut Projectontwikkeling)
- Mark van der Heide (Faro)
- Joeri van Ommeren (vanOmmeren architecten)
- Thif (1828, community manager)

Gemeente Leidschendam

- Bianca Bremer (wethouder)
- Paula van der Ark (projectleider)
- Jeroen van de Ven (ambtelijk opdrachtgever)
- Maaïke Konijn (verkeerskundige)
- David de Zwart (beleidsadviseur mobiliteit)
- Elmer Verhaak (stedenbouwkundige)
- Yolande van Mil (communicatieadviseur)

De Wijde Blik

- Jolijn Goertz
- Claudia Moerland
- Nena Rietvelt

Overig: Vier jongeren uit het woonpanel 1828 Leidschendam

Afwezig: Adviseur Empaction [afgemeld]

Verslag

Op maandag 18 september 2023 organiseerde 1828 Groep de slotbijeenkomst van het participatietraject voor de herontwikkeling van Vlietweg 3. Doel was om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over het resultaat van de klankbordgroepsessies en het conceptontwerp.

Geïnteresseerden zijn via een digitale nieuwsbrief uitgenodigd voor de bijeenkomst (circa 80 inschrijvers). Zij konden zich aanmelden voor een van de drie tijdsloten.

Via informatiepanelen en een maquette is het concept stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd en heeft het projectteam aan toehoorders toegelicht waar het wel is gelukt om tegemoet te

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

Verslag

komen aan de wensen vanuit de omgeving, en zo niet, waarom niet. Bij ieder paneel stond iemand van het projectteam of van de gemeente om vragen te beantwoorden en reacties te verzamelen. Dit verslag geeft een samenvatting van de sfeer, reacties en vragen.

Algemene indruk

De sfeer tijdens de bijeenkomst was prettig. Dankzij de drie tijdsloten was het niet te druk in de zaal, had men de tijd en ruimte om de informatie op de panelen goed door te nemen en het gesprek aan te gaan met het projectteam. Iedereen ging respectvol met elkaar in gesprek. Er waren voor- en tegenstanders van de plannen aanwezig. Veel deelnemers reageerden positief op de aanpassingen die als gevolg van de klankbordgroepsessies zijn gedaan in het ontwerp. Waar de een zich nu meer kan vinden in het ontwerp, is de ander nog steeds niet overtuigd van het plan.

De maquette kon op veel belangstelling rekenen. De maquette maakte goed de verschillen tussen het initiële en het aangepaste ontwerp duidelijk.

Sommige mensen leken hun mening al gevormd te hebben en stonden niet open om daarover van gedachten te wisselen. Anderen gingen juist in gesprek met het projectteam en de aanwezige jongeren.



De
Wijde
Blik

Verslag

De Wĳde Blik

Parkeren

Het thema parkeren blijft een aandachtspunt voor belanghebbenden. De meerderheid was kritisch over het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt. De vrees voor een toename van verkeer- en parkeerproblemen door de komst van 1828 is niet weggenomen.

De zorgpunten in het kort:

- Er wordt aangegeven dat er nu al een parkeerprobleem is. Gevreesd wordt dat dit door de komst van 1828 verergerd;
- Omwonenden hebben er geen vertrouwen in dat 45 parkeerplekken genoeg is voor circa 140 woningen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat jongeren een laag autobezit hebben. Dit wordt in twijfel getrokken, op deze plek die met het OV slecht bereikbaar wordt gevonden;
- Ook denkt men dat het bezoek van de 1828-bewoners met de auto of scooter komt, wat extra parkeerdruk geeft;
- Men is er niet van overtuigd dat de juiste parkeernorm wordt aangehouden.

Verkeer

Er werden ook zorgen geuit over het verkeer:

- Momenteel is het al erg druk rondom de rotonde bij de Vlietweg. Als het gebouw van 1828 er komt, wordt het alleen maar erger;
- De inrit moet verbreed worden;
- Autolichten richting ons huis door drukte op de rotonde;
- Er zijn meer nieuwbouwwontwikkelingen in Leidschendam, die ook een toename van verkeer tot gevolg hebben. Het wordt veel te druk.

Positieve reacties

- We zijn blij dat er naar ons is geluisterd en dat het 1828-gebouw lager en korter is geworden;
- Het is goed dat er betaalbare woningen voor jongeren komen;
- Er is veel gedaan met de eerdere kritiek; we zien (positieve) verschillen ten opzichte van het eerdere ontwerp;
- De grotere afstand van het gebouw tot de rotonde is positief;
- Het weghalen van de onderdoorgang naar Vlietweg 8a is een slimme oplossing;
- Het behoud van groen (bomen) bij de rotonde aan de gebouwszijde is positief;
- Een mooi gebouw;
- Fijn om met toekomstige bewoners te spreken en te horen hoe zij erin staan. Dat geeft meer vertrouwen dat er geen overlast te verwachten is, uitzonderingen daargelaten natuurlijk. Maar goed te horen dat het echt heel anders is dan een studentenflat in de binnenstad van Leiden of Den Haag;

Verslag

De Wĳde Blik

- Goed als het plan er komt. De wereld verandert, vroeger was de huidige bebouwing ook weiland;
- Het maximale is uit de klankbordgroep gehaald. Meer kan niet, maar je kunt niet iedereen tevreden stellen.

Kritische geluiden

- De gemeente had veel eerder moeten starten met de participatie;
- Alleen jongeren in het gebouw is niet wenselijk;
- Te weinig parkeerplaatsen;
- Nog geen vertrouwen in de parkeer- en verkeersrapporten. Verwacht toch overlast van parkeren en verkeer.
- Ook een blauwe zone zou hier niet helpen;
- Vanaf leeftijd 23+ is autobezit echt hoger, en OV is te ver weg;
- Te veel woningen op deze plek, met mogelijk overlast als gevolg;
- Kantoorruimte had eruit gemoeten om het volume kleiner te maken;
- Er is in Leidschendam te weinig woonruimte beschikbaar voor mensen met lage inkomens;
- T.a.v. de getoonde impressies: ontwikkelaars laten altijd het meest positieve beeld zien, maar niet het meest eerlijke. Voor een eerlijker beeld zouden we ook graag beelden vanaf andere punten bekijken, bijvoorbeeld aan beide zijden van de rotonde (vanaf Nieuwstraat en vanaf Vlietweg).

Suggesties

- Pas natuurlijke materialen toe;
- Maak een achteringang, zodat als het perceel Vlietweg 8a ooit toch ontwikkeld wordt, de entree naar de achterzijde kan verplaatsen;
- Pas de fietspaden aan.

Vragen

Zijn er wel voldoende parkeerplekken voor fietsen en brommers?

Antwoord: In het gebouw wordt een ruime collectieve (brom)fietsenberging opgenomen, met een grootte 1,5m2 per woning. Hier worden fietsparkeerrekken over twee lagen, scooter parkeerplaatsen en laadpunten opgenomen.

De inrichting van parkeerplaatsen achter de loods is niet mogelijk of zeer kostbaar door een keerwand die daar nu in de grond zit.

Antwoord: Toegezegd is dat dit uitgezocht wordt en dat hierop teruggekomen zal worden.

Bewoners van het Goopad vrezen overlast door koplampen die aan de achterkant in hun woning schijnen, als er parkeerplaatsen achter de loods gerealiseerd worden. Vraag: is het mogelijk om de overlast te

Verslag

De Wijde
Blik

beperken, door het parkeerterrein af te schermen, bij voorkeur met groen of een schutting?

Antwoord: Aangegeven is, dat dit detailuitwerking is, maar niet onredelijk lijkt, voor zover het al niet in de plannen zit (op tekening lijkt er een groene omwalling rond het terrein te lopen).

Hoe voorkomen van overlast van jongeren en wat kan daartegen gedaan worden?

Antwoord: Ga in gesprek met toekomstige bewoners en vraag het ze zelf. Als er overlast is, kan je de beheerder van het gebouw aanspreken, helpt dat niet ga dan naar de eigenaar en uiteraard de gemeente (gebiedsregisseur). De meeste jongeren hebben een baan en moeten de andere dag vroeg op en zullen medebewoners ook aanspreken als er overlast is.

Hoe kan ik mijn kinderen aanmelden voor het project?

Antwoord: Via de website www.1828.nu

Waarom heeft de gemeente niet meebewogen ten aanzien van de economische ruimte in het gebouw?

Antwoord: Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat ook 'werken' een plek moet blijven krijgen op de locatie, om te voorkomen dat met het oplossen van de woningnood tekorten in de huisvesting van bedrijven worden gecreëerd. De optie om een gebouw te realiseren zonder ruimte voor werken vervalt daarmee.

Hoe hoog wordt het gebouw?

Antwoord: Lage deel 13.7 meter, hoge deel 16 meter.

Rol klankbordgroep Vlietweg 3 Leidschendam

Participatie

1828 Groep vindt participatie een belangrijk instrument om tot goede plannen te komen. Participatie betekent voor ons dat we luisteren naar mensen uit de omgeving. Zij kennen de buurt goed en hebben vaak goede ideeën. We hebben de ervaring dat ideeën uit de buurt kunnen leiden tot een veel beter ontwerp dan we in eerste instantie zelf hadden kunnen bedenken. In die zin is participatie waardevol in de breedste zin.

Participatieniveau

Voor de klankbordgroepsessies hanteren we het niveau van ‘consulteren’: deelnemers kunnen gevraagd en ongevraagd advies, wensen, ideeën, meningen en zorgen inbrengen. Waar we kunnen, verwerken we input in onze plannen. We geven ook duidelijk aan wanneer dat niet kan en waarom niet (bijvoorbeeld vanwege juridische, stedenbouwkundige of financiële haalbaarheid). Het liefste wel, maar uiteindelijk kunnen we ook tot de conclusie komen dat we er niet of niet helemaal met één of meer betrokkenen uitkomen. Dan is het aan de gemeenteraad om te beoordelen of er een plan ligt waarmee zij willen instemmen.

Aanvullend maken we ook gebruik van het niveau van ‘adviseren’, denk bijvoorbeeld aan de buurtbijeenkomsten, waar we vragen naar reacties. Informeren, de laagste trede, is voor ons een vanzelfsprekendheid.



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



Klankbordgroep

Om tot een zo breed mogelijk gedragen 'Concept Stedenbouwkundig Plan' te komen, organiseren we een klankbordgroep. Een klankbordgroep is een groep mensen die meedenkt - door het inbrengen van visies, ideeën, meningen, knelpunten en wensen - en de ontwikkelingen van een project volgt. De klankbordgroep stelt (kritische) vragen over keuzes die gemaakt worden en geeft advies.

Resultaat klankbordgroepsessies

- We willen komen tot een zo breed mogelijk gedragen 'Concept Stedenbouwkundig Plan'.
- Op punten waar we het niet eens worden, legt Wibaut uit waarom bepaalde wensen niet worden meegenomen in het plan.
- De input wordt verwerkt in een participatieverslag, op basis waarvan college en gemeenteraad een besluit kunnen nemen.

Samenstelling klankbordgroep

- Brede vertegenwoordiging van de verschillende groepen van belanghebbenden (omwonenden, bedrijfsleven, belangenorganisaties, toekomstige bewoners)

Reikwijdte advies klankbordgroep

De opmerkingen van de klankbordgroep worden serieus genomen. Waar we kunnen, verwerken we ideeën in onze plannen. We geven ook duidelijk aan wanneer dat niet kan en waarom niet.

Vertrekpunten

- We gaan respectvol met elkaar om.
- We kunnen vertrouwelijk met elkaar praten en ideeën uitwisselen.
- De klankbordgroepleden en leden van het projectteam luisteren oprecht naar elkaar en nemen alle inbreng en voorstellen serieus.
- We vragen om met gezond verstand om te gaan met de conceptplannen/-ontwerpen en afbeeldingen (d.w.z. niet openbaar maken/ delen met derden, zoals media of politieke partijen wel kun je sparren met jouw achterban).
- Vooraf ontvangen de deelnemers de agenda en/of een vraag ter voorbereiding.
- Van iedere sessie wordt een samenvattend verslag gemaakt. Klankbordgroepleden kunnen hierop reageren. De definitieve versie plaatsen we op het afgesloten gedeelte van de website (toegankelijk voor klankbordgroepleden).



- De klankbordgroep wordt voorgezeten door een extern voorzitter.

Voorwaarden

- Het plan sluit aan bij (kwaliteits)normen van beleid (bijvoorbeeld t.a.v. verkeer, groen etc.) en beleidsvoornemens van de gemeente Leidschendam-Voorburg.
- We streven naar een kwalitatief goed en passend woongebouw volgens het 1828-concept.
- We bouwen voor jongeren van 18 tot 28 jaar, een doelgroep die zeer moeilijk aan een geschikte woning kan komen.
- Het plan is financieel haalbaar.

Rol/werkwijze klankbordgroep

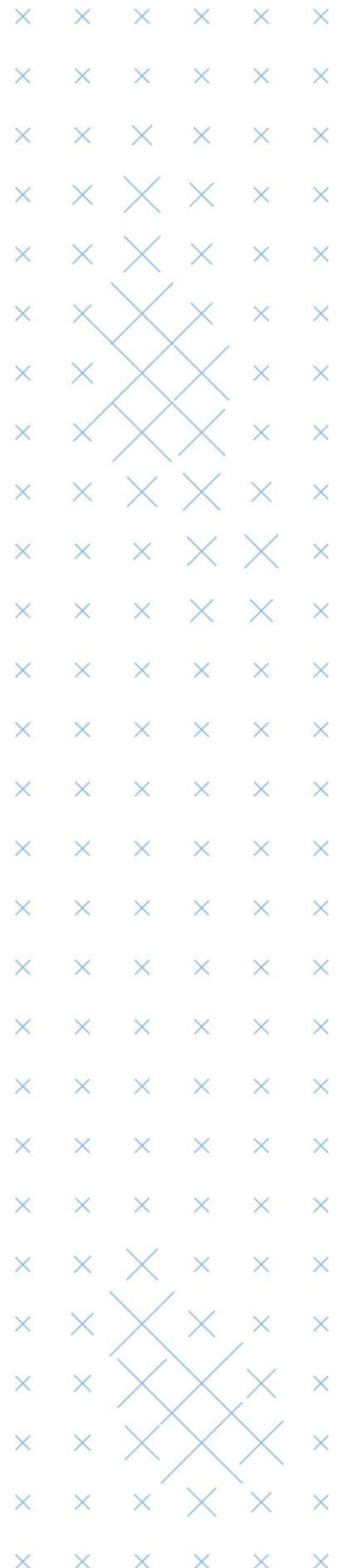
- Klankbordgroep is een afvaardiging van omwonenden en de toekomstige bewoners en vertegenwoordigt de verschillende belangen.
- Actief en constructief meedenken, rekening houdend met ieders belangen.
- Sparren met achterban (indien van toepassing).

Rol/werkwijze projectteam

- Het projectteam verzamelt tijdens de sessies input, verwerkt de input, koppelt terug en verzamelt hierop weer feedback.
- Voor de presentatie en toelichting maakt het projectteam gebruik van artist impressies, maquettes en andere relevante uitingen.

Vorm sessies klankbordgroep

- De sessies vinden fysiek plaats (locatie: nader te bepalen).
- Een sessie vindt plaats op een maandag-, dinsdag-, woensdag- of donderdagavond.
- Begintijd: 19.30 uur. Een sessie duurt max. 1,5 uur.
- Het projectteam laat tijdens de sessies de uitwerking van de voorgaande sessie zien. Presentaties/ ontwerpen worden tijdens de sessie toegelicht.
- Presentaties/ ontwerpen worden na iedere sessie per mail gedeeld met de klankbordgroep, en op een speciaal gedeelte van de website geplaatst.
- Is een lid verhinderd, dan kan de deelnemer achteraf per mail feedback geven op basis van het verslag en gedeelde documenten.
- Tussen iedere sessie zit ten minste drie weken. Na iedere sessie heeft de klankbordgroep één week de tijd om waar nodig te sparren met (enkele mensen in) de achterban en reacties terug te koppelen aan het projectteam. Het projectteam heeft vervolgens twee weken de tijd om de input te verwerken.





- Het idee van de opbouw van de sessies is: bespreken huidig ontwerp > bespreken aangepast ontwerp > bespreken finaal ontwerp > terugkoppelen buurt.
- In een brede buurtbijeenkomst koppelen we het eindresultaat in de vorm van een Concept Stedenbouwkundig Ontwerp terug aan de bredere omgeving. Tijdens deze bijeenkomst kan een ieder (nogmaals) reageren op de plannen. Deze feedback wordt meegenomen in het eindverslag van de participatie.
- De klankbordgroep kan aandachtspunten en aanvullingen op het eindverslag doorgeven. Hier is een week de tijd voor na de verzending.

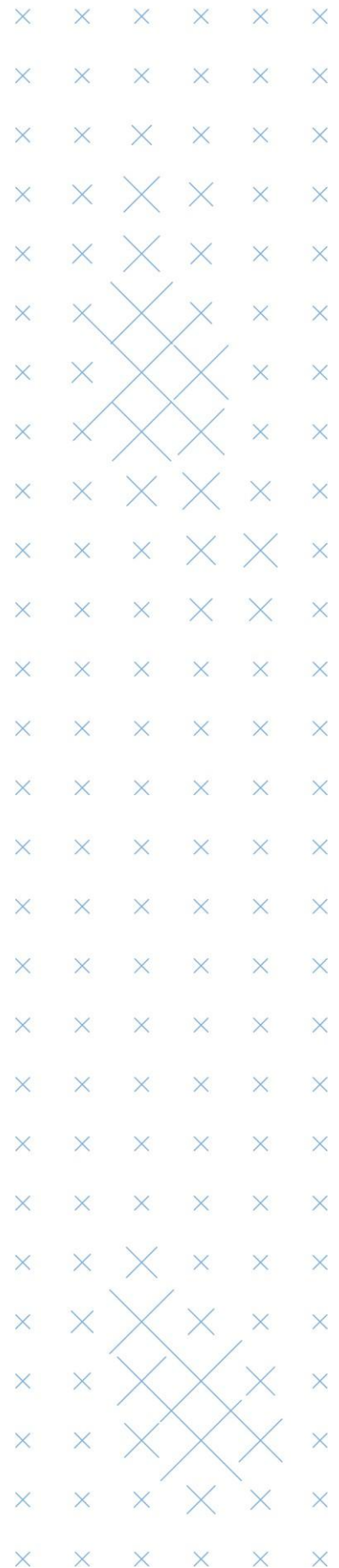
Aanwezig per sessie

- Extern voorzitter: [Jacqueline vd Sande](#),
- Max. 10 klankbordgroepleden
- Projectteam:
 - Ontwikkelaar: Ernest van der Meijde, Gerald van Hulten
 - Stedenbouwkundige: Mark van der Heide
 - Architect: Joeri van Ommeren
- Gemeente: Paula van der Ark (projectleider), Elmer Verhaak (stedenbouwkundige), Maaïke Konijn (verkeerskundige)
- Begeleiding, techniek (op locatie en online), verslaglegging: De Wjde Blik
- Per sessie te bekijken/uit te nodigen: expert (bijv. op het gebied van verkeer, parkeren, landschap, etc.)

Planning* en inhoud sessies

- Week 8 (22 feb) – online kick off
- Week 10 (8 mrt) – bespreken huidig ontwerp
- Week 13 (28 mrt) – bespreken aangepast ontwerp
- Week 19 (8 mei) – bespreken finaal ontwerp
- Week 21 (ntb) – brede buurtbijeenkomst
- Vanaf week 21 – oplevering participatieverslag,
 - presentatie aan college / raad
 - formeel besluitvormingstraject

**Rekening houdend met de schoolvakanties in regio Noord (projectteam) en Midden (klankbordgroep). Voorjaarsvakantie: WK 9 (25 februari t/m 5 maart). Meivakantie: WK 17-18 (24 april t/m 7 mei 2023)*



Verslag

Klankbordgroep
Vlietweg 3 Leidschendam

Verlag kick-off
Dinsdag 22 februari 2023

Verlag Versie 21/09/2023

Aanwezig: Gerard de Greef, Robin van Wissen, Brigit Klerk, Wim van den Berg, Astrid Kruijt, Jan van Vliet, Gerard van Erp, Fia Vader, Jeannette Kion, Rian Nijdam, Lianne Groeneboer, Ernest van der Meijde (Wibaut), Gerald Hulden (Wibaut), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Paula van der Ark (gemeente), Maaïke Konijn (gemeente), Elmer Verhaak (gemeente), Jolijn Goertz (De Wijde Blik), Claudia Moerland (De Wijde Blik)

Afwezig: Ronald Smeijers

1. Welkom

Jolijn Goertz heet iedereen welkom bij de kick-off van het klankbordgroeptraject en geeft aan dat De Wijde Blik de participatie en communicatie over de ontwikkeling van Vlietweg 3 verzorgt. Vanavond staat in het teken van kennismaken en procesafspraken maken om de sessies vorm te geven.

Alle deelnemers geven toestemming voor opname ten behoeve van verslaglegging.

2. Kennismaken

Alle deelnemers stellen zich voor.

Gerard van Erp woont aan de overzijde van de Vliet, is bestuurslid van 'buitengracht' een vereniging van buurtbewoners en neemt deel namens deze groep om invloed uit te oefenen.

Fia Vader is secretaris van wijkvereniging Leidschendam-Zuid en neemt deel om de belangen van de bewoners te behartigen. Fia woont in De Zwaan en fiets regelmatig langs de locatie.

Jan van Vliet woont aan de Delftsekade en is direct belanghebbende. Hij heeft een architectenbureau en geeft aan de klankbordgroep hier kan vergaderen. Er is ruimte voor max 10 personen.

Gerard de Greef is partner bij Gemini Development en eigenaar van het bedrijfsgebouw naast de locatie. Als buur is hij geïnteresseerd in

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



Verslag

wat er gebeurd in de omgeving en wil de belangen van zijn huurders aandacht geven.

Rian Nijdam is lid van het 1828 Leidschendam woonpanel, woont momenteel nog thuis bij haar ouders en is in Leidschendam werkzaam als basisschool leerkracht. Ze is op zoek naar een betaalbare woning in Leidschendam en behartigt de belangen van jongeren.

Lianne Groeneboer is lid van het 1828 Leidschendam woonpanel, woont en werkt in Voorburg en vindt het belangrijk om dichtbij haar werk een betaalbare woning te vinden en hoopt dat dit project succesvol wordt.

Brigit de Klerk woont met haar man en zoon op de Delftsekade, vlakbij de rotonde en hoopt dat haar zoon een betaalbare woning in de omgeving zal vinden en een bijdrage te leveren aan het gebied en huisvesting voor jongeren.

In verband met ontbreken beeld en geluid stelt Jolijn Wim voor. Wim van den Berg woont op Vlietweg 8 en heeft hier een garage, hij is de directe buurman van de locatie. Koos van Brecht is de adviseur van Wim.

Jeannette Kion is de partner van een bewoner uit Synthese (Nieuwstraat) en woont zelf in de Veenstraat. Ze maakt zich zorgen om de hoeveelheid aan bebouwing die is gepland in Leidschendam Zuid.

Astrid Kruijt woont op Nieuwstraat 12C (Synthese gebouw). Zij zegt deel te nemen omdat het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast en de bouw onevenredige gevolgen voor de omgeving heeft. Haar balkon en woonkamer kijken uit op de locatie. Astrid is ook lid van actiegroep Vlietweg 3.

Robin van Wissen is bewoner van het Goopad, dit ligt aan de achterzijde van de locatie, en vertegenwoordigt de belangen van die kant van de wijk.

In verband de afwezigheid van Ronald Smeijers stelt Jolijn hem voor. Ronald vertegenwoordigt VvE Synthese en actiegroep Vlietweg 3, zijn bedrijfspanden zijn gevestigd aan de Nieuwstraat.

Ernest van der Meijde vertegenwoordigt Wibaut als projectontwikkelaar. Hij licht toe dat Wibaut zich richt op woningbouwprojecten en -concepten en graag een rol wil spelen voor doelgroepen zonder een geschikte woning. Deze locatie is aangekocht om een woongebouw volgens het 1828-concept te realiseren. Met respect voor de omgeving en omwonenden. Hij geeft aan dat er ook een financieel belang is; de businesscase moet sluitend zijn, anders kan het niet. Dat is in deze haalbaarheidsfase jongleren. Ernest bedankt voor ieders betrokkenheid

Verslag

bij de uitwerking van het plan en hoopt de hoogst mogelijke vorm van draagvlak te kunnen bereiken.

Gerald van Hulten is projectmanager bij Wibaut.

Mark van der Heide houdt zich als stedenbouwkundige bezig met de inrichting van de ruimtelijke omgeving voor deze locatie. Dat gaat over de positie van de gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte, buitenruimte, etc.

Paula van der Ark is projectleider bij gemeente Leidschendam-Voorburg.

Maaïke Konijn is verkeersdeskundige bij gemeente Leidschendam-Voorburg.

Elmer Verhaak is stedenbouwkundige bij gemeente Leidschendam-Voorburg.

Jolijn Goertz (partner) en Claudia Moerland zijn communicatieadviseurs bij communicatiebureau De Wijde Blik en verzorgen de participatie en communicatie over de ontwikkeling van Vlietweg 3.

3. Vaststellen agenda

Jolijn stelt de agenda vast.

4. Procesafspraken

Jolijn neemt de procesafspraken door en vraagt of iedereen zich hierin kan vinden of dat er aanvullingen of vragen zijn.

Voorwaarden

Vraag: Kan de klankbordgroep meelesen op het eindverslag?
Het is een verslag van De Wijde Blik waarbij de onafhankelijk voorzitter de eindreactie heeft, de klankbordgroep kan dus aandachtspunten en aanvullingen doorgeven.

Vraag: Wat zijn de randvoorwaarden?
Ernest legt uit dat het stedenbouwkundig plan financieel haalbaar moet zijn, passend binnen het gemeentelijk beleid en dat er volgens het 1828-concept ontwikkeld gaat worden.

Vraag: Is iedereen uit de klankbordgroep bekend met het vigerend beleid van de gemeente? Kunnen deze stukken gedeeld worden?
Paula legt uit dat het huidige bestemmingsplan niet past bij de toekomstige functie en dat een wijziging aangevraagd moet worden. Zowel op functie als ruimtelijke inzet als parkeer- en

Verslag

verkeerskundige voorwaarden. Wel heeft er al eerder overleg plaatsgevonden over wat de gemeente maximaal haalbaar vindt. Daarnaast zijn er overige bouwstenen van beleid waar deze locatie aan zal worden getoetst voldoen. Dit zal gaandeweg tijdens de bijeenkomsten aan de orde komen.

Vraag: Komt er een verdiepend onderzoek naar parkeren of is dit opgeleverd tijdens de laatste participatiebijeenkomst?

Jolijn legt uit dat dit is uitgevoerd en gepubliceerd staat op www.vlietweg3leidschendam.nl.

Rollen/werkwijze

Vraag: Wat is de rol van De Wijde Blik in dit traject? Jullie zijn ingehuurd door de ontwikkelaar en moeten onafhankelijk als mediator fungeren. Hoe werkt dit?

Jolijn legt uit dat het de rol van De Wijde Blik is om het participatietraject zo goed als mogelijk te laten verlopen. Dit houdt in dat buurtbewoners zich gehoord voelen door de ontwikkelaar en de ontwikkelaar zijn best doet om feedback te verwerken en keuzes toe te lichten. Jolijn geeft aan de onrust ook te hebben vernomen, daarom wordt er een onafhankelijke voorzitter voor de sessies van de klankbordgroep aangehaakt.

Vertrekpunten

Vraag: Mijn achterban bestaat uit meer dan 500 leden, ik kan niet borgen dat zij vertrouwelijk omgaan met de stukken. Hoe zien jullie dat?

Jolijn gaat dit vraagstuk bespreken met de onafhankelijk voorzitter en komt er op terug. [Hetzelfde geldt voor de wijkvereniging en grotere buurten]

Mark legt uit dat de klankbordgroep gevraagd wordt om belangen te vertegenwoordigen en geluiden door te geven op basis van ervaring en begrip, niet om documentatie en denkrichtingen te toetsen. Jolijn vult aan dat er een aantal klankbordgroepsessies georganiseerd wordt, om het plan aan te scherpen en deze weer te presenteren aan de buurt. Op basis van deze reactie zal er een eindverslag geschreven worden. Mark rond af door mee te geven dat Wibaut het gesprek en de discussie centraal wil organiseren, zodat er ook goed en objectief gedocumenteerd kan worden.

Opmerking: 1828 heeft geen 1.800 inschrijvingen, maar aanvragen voor de nieuwsbrief in meerdere steden.

Jolijn legt uit dat er 2.890 jongeren geïnteresseerd zijn in het 1828 concept in Leidschendam en dat er +30.000 jongeren geïnteresseerd zijn in 1828 in verschillende steden.

Opzet sessies

Opmerking: We krijgen een week de tijd om de achterban te raadplegen, dat is te kort. Liever verlengen naar twee weken.



Verslag

Jolijn geeft aan dat eerdere ervaring leert dat een week voldoende is, zeker wanneer de sessies van tevoren zijn ingepland. Dan kan de raadpleging ook ingepland worden. Wanneer gedurende het traject blijkt dat een week toch te kort is dan wordt het heroverwogen.

Vraag: Hoe kunnen mensen input leveren als ze niet bij de sessie aanwezig kunnen zijn? Kan informatie vooraf gedeeld worden?
Jolijn geeft aan dat op basis van het verslag en de documenten er achteraf gereageerd kan worden. Ook is het mogelijk om iemand anders namens jou te laten deelnemen.

Opmerking: In week 20 is het hemelvaart en dat is niet wenselijk voor een vervolgbijeenkomst.

Jolijn geeft aan nogmaals naar de planning te kijken zodra de onafhankelijke voorzitter bekend is. Uiteraard wordt er flexibiliteit geboden in de planning als dat nodig is.

5. Onafhankelijke voorzitter

Jacqueline van der Sande, partner bij Beaumont Communicatie, is voorgesteld als onafhankelijke voorzitter door De Wijde Blik. Jolijn ligt toe dat ze veel ervaring heeft als sparringpartner voor bestuurders en begeleidt met plezier complexe gesprekken en processen binnen het werkveld van stedelijke ontwikkeling. Jolijn vraagt of de klankbordgroep zich in deze keuze kan vinden of dat er nog iemand anders wordt aangedragen.

Jolijn concludeert dat de klankbordgroep op dit moment geen bezwaar heeft tegen deze keuze en dat Jeannette namens de klankbordgroep vooraf telefonisch kennis zal maken met Jacqueline. Jolijn verzorgt de connectie.

6. Rondvraag

Vraag: Heeft de gemeente een gebiedsregisseur voor Leidschendam-Zuid en kan deze aansluiten bij de klankbordgroep? Want hij of zij zal veel kennis over de buurt met zich meebrengen.

Paula geeft aan dat deze er is, maar niet zal aansluiten als dit niet strikt noodzakelijk is.

Vraag: Is het mogelijk om de rol en het mandaat van de klankbordgroep op papier te zetten, zodat er geen discussie ontstaat gedurende het traject?

Jolijn kan zich daarin vinden, zonder dat het een lang verslag wordt. Het document wordt vooraf rondgestuurd en besproken tijdens de eerste bijeenkomst.



Verslag

Opmerking: Wim van den Berg heeft ondanks camera en microfoon problemen de hele bijeenkomst kunnen volgen. Hij vindt het fijn als de bouw niet doorgaat. De heer van den Berg stelt alleen maar leugens te zien en bedrog en stelt ook dat men vooralsnog niet van plan is te compenseren.

Jolijn bedankt de deelnemers voor hun aanwezigheid, inbreng en betrokkenheid. Ernest geeft aan vol vertrouwen en goede moed uit te kijken naar de volgende sessie.

Verslag

Klankbordgroep
Vlietweg 3 Leidschendam

Verslag sessie 1
8 maart 2023

Verslag #21/09/23

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, Ronald Smeijers, Ernest van der Meijde (Wibaut), Gerald van Hulten (Wibaut), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Joeri van Ommeren (architect), Paula van der Ark (gemeente), Maaïke Konijn (gemeente), Elmer Verhaak (gemeente), Jolanda van Mil (gemeente), Jolijn Goertz (De Wijde Blik), Claudia Moerland (De Wijde Blik)

o.l.v. Jacqueline van de Sande (Beaumont Communicatie)

Afwezig: Maaïke Konijn (afgemeld), Rian Nijdam (vervangen door Lianne Groeneboer), Jan van Vliet, Gerard de Greef.

1. Welkom en kennismaking

Jacqueline van de Sande heet iedereen welkom en geeft aan dat zij er als voorzitter naar streeft dat alle leden van de klankbordgroep en het projectteam goed naar elkaar luisteren en elkaar begrijpen. De sessies zijn gericht op het samen zoeken naar oplossingen, om te kijken of er een aanvaardbaar plan kan worden ontwikkeld. Jacqueline benadrukt dat iedereen in zijn recht staat om de formele weg te volgen, mocht iemand dat nodig vinden.

2. Verslag

Deelnemers konden reageren op het verslag van de online kick-off op 22 februari. Afsproken is om onderstaande wijzigingen door te voeren. Daarmee is het verslag vastgesteld.

- Onafhankelijk voorzitter -> wijzigen in: extern voorzitter
- Fia Vader en Astrid Kruijt -> omschrijving voorstelronde aangepast
- Opmerking gemaakt door de heer van den Berg ontbreekt -> toegevoegd vanuit opmerkingen Astrid

Ten aanzien van de verslaglegging is het volgende afgesproken:

- Voortaan worden de namen vermeld van degene die een vraag stelt/ opmerking maakt. Indien gewenst kunnen de verslagen worden geanonimiseerd als deze openbaar worden gemaakt (bijvoorbeeld als bijlage bij het participatierapport). Dit wordt op dat moment voorgelegd en afgesproken.
- Er vindt geen letterlijke citering plaats van vragen of uitspraken.

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

Verslag

Belangrijk is dat de strekking duidelijk is.

- Er volgt een feitelijke weergave van de sessies, zonder (eigen) interpretatie.
- Deelnemers delen hun opmerkingen op het verslag voorafgaand aan de volgende sessie, zodat deze tijdens de sessie kunnen worden besproken en het verslag kan worden vastgesteld.

3. Terugblik: rol klankbordgroep

Deelnemers konden reageren op de memo van De Wijde Blik over de rol van de klankbordgroep. Afgesproken is om onderstaande wijzigingen door te voeren. Daarmee is de memo definitief.

- Alinea 'participatieniveau':
 - *Deelnemers kunnen gevraagd en ongevraagd advies, wensen en ideeën inbrengen.* Dit heeft een te positieve connotatie -> Gewijzigd in *Deelnemers kunnen gevraagd en ongevraagd advies, wensen, ideeën, meningen en zorgen inbrengen.* [Fia]
 - *Uiteindelijk kunnen we ook tot de conclusie komen dat we er niet helemaal met alle betrokkenen uitkomen -> gewijzigd in 'niet of niet helemaal' [Astrid]*
- Deelname is op persoonlijke titel -> verwijderd

Opmerking Fia: in de alinea over 'voorwaarden' wordt gesproken over 'Beleidsvoornemens'. Veel beleid ligt bij de gemeente nog niet vast, wat onduidelijkheid oplevert. Deelnemers geven aan te willen beschikken over relevant beleid en onderzoeken om een goed oordeel te kunnen vormen over de ontwikkeling.

Paula geeft aan dat de Bouwsteen verkeer is vastgesteld door de raad. Voor Vlietweg 3 moet een eigen verkeersonderzoek worden gedaan. Paula legt uit dat het Verkeersmodel Haaglanden wordt gevoed door plannen van gemeentes in de regio. Dit is de basis van waaruit dan wordt gerekend. Parkeeronderzoek heeft wel plaatsgevonden voor de locatie Vlietweg 3.

Mark geeft aan dat de gemeente het uiteindelijke plan beoordeelt aan de hand van vastgesteld beleid. Een nieuwe functie betekent afwijken van het huidige bestemmingsplan. Dat moet Wibaut onderbouwen met verschillende onderzoeken doen in het kader van het aan te passen bestemmingsplan.

Afgesproken wordt:

- dat gemeente een lijst samenstelt met (links naar) relevante onderzoeken en beleid. Deze wordt op de website gedeeld. Zoals o.a. Bouwsteen verkeer (visie), onderzoeken rond de komst van een brug en verkeersonderzoek Overgoo.
- dat themaspecifiek beleid/ onderzoek wordt gedeeld wanneer een specifiek thema wordt behandeld in de klankbordgroep.

Proces

Paula licht het proces tot nu toe en het vervolg toe. De ontwikkeling van het 1828 gebouw past niet binnen het huidige bestemmingsplan. In dat

Verslag

geval is het aan de gemeente (ambtenaren) om het plan te beoordelen. Hierover geven zij advies aan het college. In juli 2022 heeft het college is de intentieovereenkomst afgesloten met Wibaut. Die is openbaar. Dit betekent dat de gemeente in hoofdlijnen positief staat tegenover het plan en het de moeite waard vindt om nader te onderzoeken. Dat wil niet zeggen dat het college het plan en bijvoorbeeld de bouwhoogte al heeft goedgekeurd. Het eindoordeel ligt bij de gemeenteraad.

De volgende stap is het tekenen van de anterieure overeenkomst. Dat wil zeggen dat de gemeente (ambtenaren) oordelen dat het plan goed genoeg is om in procedure te gaan en dat het college het besluit neemt e.e.a. vrij te geven voor inspraak en behandeling in de gemeenteraad. Pas als de gemeenteraad instemt, wordt een vergunning afgegeven. Pas dan worden de hoogtes vastgelegd in een aangepast of nieuw bestemmingsplan.

Afgesproken wordt:

- dat de intentieovereenkomst op de participatiewebsite wordt geplaatst.

Brigit merkt op dat een onderdeel van beoordeling door de gemeenteraad ook is of de buurt is betrokken. Jacqueline geeft aan dat dat klopt en dat de gemeenteraad het participatieverslag ontvangt.

4. Presentatie huidig ontwerp & vraagstukken

Stand van zaken

Mark laat de beelden zien op basis waarvan het college de intentieovereenkomst heeft getekend. Daarna worden de beelden getoond, die eveneens te zien waren op de inloopbijeenkomst op 6 januari jl. Dit is de huidige stand van zaken. Het gebouw heeft op de begane grond collectieve voorzieningen en ruimtes voor werken, daarop 3 lagen met woningen en een setback op de 4e verdieping. In totaal voorziet het ontwerp in 138 appartementen met op de begane grond collectieve voorzieningen en ruimtes voor werken.

Parkeeronderzoek

Ronald vraagt wie het onderzoek uitvoert. Ernest geeft aan dat Wibaut opdracht geeft aan een externe partij. Voor het parkeeronderzoek is dat Empaction geweest. Dit leidt bij enkele klankbordgroepleden tot vraagtekens over de betrouwbaarheid want is het niet zo dat 'wie betaalt, bepaalt'. Wim geeft aan dat onderzoeksbureau Spark een andere mening heeft over de resultaten van het onderzoek van Empaction. Gerald geeft aan dat Spark een reactie heeft gegeven op het rapport.

Astrid vraagt of de gemeente akkoord is met het parkeeronderzoek. Paula geeft aan dat dat in grote lijnen zo is. De definitieve beoordeling vindt plaats in het bestemmingsplanproces.

Al eerder is gebleken dat 'parkeren' een knelpunt is voor de omgeving met zijn bewoners en bedrijven. Na een discussie over dit onderwerp vat Jacqueline de kritiekpunten op het onderzoek samen:

Verslag

1. *Het aantal parkeerplaatsen klopt niet.*
Ronald geeft aan dat de 45 parkeerplekken die Wibaut aangeeft in de nieuwe ontwikkeling een 'bruto' aantal is. Netto zijn dit 20 parkeerplekken, want er verdwijnen 25 parkeerplekken (15 op particulier terrein en 10 op openbaar terrein). De parkeernorm is daarmee niet 0,9 maar 0,2.
Het klopt dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor het verdwijnen van parkeerplekken op particulier terrein, maar, zo geeft Ronald aan, wél voor de gevolgen ervan.
2. *Het autobezit onder jongeren klopt niet.*
In het onderzoek wordt gesteld dat uit tal van onafhankelijke onderzoeken blijkt dat het autobezit onder de doelgroep jongeren laag is en dat er geen reden is te veronderstellen dat dit in Leidschendam anders is. Fia stelt dat veel jongeren in Leidschendam wel een auto hebben of die van hun ouders gebruiken. O.a. omdat de bereikbaarheid met het ov in Leidschendam-Zuid slecht is.
Astrid geeft aan dat uit onderzoek van 1828 zelf ('Onderzoek naar de woonsituatie en -wensen van jongeren' van april 2020) blijkt dat 53% van de jongeren een auto gebruikt. Dit ziet zij niet terug in het onderzoek van Empaction.
3. *Leidschendam-Zuid wordt ten onrechte als 'zeer stedelijk' bestempeld, met het bijbehorende autobezit.*

Afgesproken wordt:

- om een aparte sessie te wijden aan 'parkeren'.
Empaction wordt uitgenodigd om het parkeeronderzoek toe te lichten. Spark heeft een reactie gegeven op de resultaten en zal gevraagd worden deze te komen toelichten. Dit doen we in een aparte sessie, waarvoor drie klankbordgroepleden zich aanmelden (Astrid, Ronald, Fia). Terugkoppeling aan de overige klankbordgroepleden vindt plaats tijdens de volgende sessie op 28 maart.

Hoogte bebouwing

Wim geeft aan dat veel in de achterkamer wordt geregeld. Hij spreekt van leugens en bedrog. De voorzitter vraagt om de achtergrond van deze termen en verzoekt om e.e.a. op tafel te leggen om verder te komen. Ronald licht toe waar het wantrouwen vandaan komt.

Samengevat geeft Ronald aan dat tijdens een presentatie over Overgoo is gezegd en geschreven dat de hoogte van de te ontwikkelen gebouwen zou aflopen richting de Oude Bleijk:

'... dat nu ook specifiek is vastgelegd dat direct naast de bestaande woningen aan de Vlietweg maar tot maximaal 3 bouwlagen (circa 9 meter) mag worden gebouwd.'

'Het hoogteprofiel van Overgoo loopt af richting Vlietweg 12, naar 3 à 4 bouwlagen.'

'De schaal en hoogte van de bebouwing die grenst aan de Oude Bleijk wordt aangepast op de woningen van de Oude Bleijk.'

Paula geeft aan dat een aflopende hoogte niet betekent dat er grenzend aan

Verslag

de Oude Bleijk maximaal 3 bouwlagen zouden mogen komen, maar dat een setback ook mogelijk is. In de spelregelkaart van het Ontwikkelkader Overgoo zijn 3 à 4 bouwlagen met setback toegestaan.

Paula geeft verder aan dat de voorliggende plannen niet strijdig zijn met de afspraken in de ontwikkelvisie en het ontwikkelkader Overgoo. Er is verschil van mening over hoe hoog de gebouwen op de locatie Vlietweg 3 mogen zijn. Waar Elmer aangeeft de overgang vanuit stedenbouwkundig perspectief redelijk te vinden, geven diverse klankbordgroepdeelnemers het tegengestelde aan; van 8 meter (De Oude Bleijk en Nieuwstraat) naar 18 meter (Vlietweg 3) en dan 35 meter (Overgoo) wordt niet als geleidelijk gezien.

Ronald en Astrid geven aan de geciteerde teksten anders te interpreteren.

Afgesproken wordt:

- om het Ontwikkelkader Overgoo op de website te zetten.

Jeannette geeft aan dat de omgeving zich overvallen voelde toen het plan van Wibaut bekend werd. Na de presentatie over Overgoo was de verwachting ten aanzien van de hoogte anders. Ook had de omgeving eerder betrokken willen worden bij de planvorming van Vlietweg 3. Ernest licht toe dat bij plannen de gemeente vaak vooraf kaders stelt. In dit geval is het anders gegaan. De omgeving kun je niet direct betrekken bij je plan; je moet eerst iets aanleveren aan de gemeente, anders kan zij niet toetsen of zij zich daar überhaupt in kan vinden.

Jeannette en Brigit geven aan dat door bovenstaande en ook het sluiten van de intentieovereenkomst het leek alsof alles al besloten was. Ook dat heeft bijgedragen aan wantrouwen richting gemeente en ontwikkelaar.

Op de vraag van Jeannette beaamt Ernest dat de grond van locatie Vlietweg 3 inmiddels is aangekocht. Het risico of de ontwikkeling wel doorgaat ligt bij de ontwikkelaar. Hij heeft een sterke motivatie om voor jongeren te bouwen.

5. Reflectie

Samenvattend zijn er veel zorgen over en bezwaren tegen:

- Volume van het gebouw ('Kolossaal gebouw op een klein stukje grond, geperst tussen veel lagere bebouwing')
- Bouwhoogte: de bouwhoogte van 18 meter is in strijd met het bestemmingsplan van 0/5,5/6 m en in strijd met toezeggingen bij Overgoo
- Het grote aantal jonge bewoners (162) is niet in verhouding met de omgeving
- Geluid (soverlast) door jongeren, hun scooters en hun bezoek
- Geluid door weerkaatsing gebouw
- Woongenot en leefbaarheid (onaanvaardbaar aangetast, zie toelichting van Astrid Kruijt in bijlage)

Verslag

- Verdwijnen van uitzicht
- Afname van lichtinval en zonnewarmte
- Zon eerder weg, zonsondergang niet meer te zien
- Verdwijnen van rust en ruimte
- (Gevoel van) Veiligheid neemt af
- Afname of verdwijnen van privacy
- Verhuurbaarheid bedrijfspanden verslechtert
Ronald verhuurt vier panden aan de Nieuwstraat. De huidige huurder heeft aangegeven de huurovereenkomst (eindigend op 31/12/24) niet te verlengen als het plan zoals dat er nu ligt doorgaat. Hiermee gaan 45 arbeidsplaatsen verloren. Voornaamste reden is het tekort aan parkeerplaatsen voor personeel en bezoek. Het betreffende bedrijf heeft al een zoekopdracht uitgezet. Een aantal andere huurders heeft aangegeven de ontwikkeling af te wachten, maar ook naar elders uit te zullen wijken.
- Financiële gevolgen
Dit heeft financiële gevolgen voor verhuurders (leegstand, gevolg huurpenningen, etc.).
- Arbeidsplaatsen verdwijnen (uit de gemeente)
Door beëindiging van bovengenoemde huurovereenkomst gaan 45 én 25 arbeidsplaatsen verloren.

Robin deelt zijn zorgen vanuit de bewoners van het Goopad.

- Parkeren: is nu al een probleem en aantal nieuwe parkeerplaatsen is veel te laag; de parkeernorm is gebaseerd op CBS-classificaties, waarbij gesteld wordt dat Leidschendam valt onder 'zeer sterk stedelijk', vergelijkbaar met het centrum van Amsterdam en Den Haag. Maar die vergelijking klopt niet, want daar is veel minder autobezit dan hier. Qua ov-voorzieningen is het niet vergelijkbaar. Robin vraagt of er onderzoek beschikbaar is naar het autobezit in de wijk.
Ronald pleit voor hanteren van een parkeernorm van 0,9, net als elders in de gemeente.
- Bereikbaarheid: Als er nog meer woningen komen, dan betekent dat nog meer verkeer, terwijl er nu al een groot verkeersprobleem is. Het loopt overal vast.
Ook Jeanette geeft aan dat de vele verkeersbewegingen tot overlast leiden én voor luchtvervuiling zorgen. Zij noemt 'Thuis aan de Sluis' als organisatie die zich daar al langer mee bezighoudt. Fia stelt voor dat de gemeente eerst zorgt voor een oplossing voor de enorme verkeersdruk in Leidschendam-Zuid voordat zij nieuwe ontwikkelingen toelaat.
- Groen: Het groen met vogels (o.a. bosuil) aan zowel voor- als achterzijde van de woningen is een van de redenen waarom mensen hier zijn komen wonen. De bewoners zijn bang dat het groen straks wordt opgeofferd voor bouw/parkeren.

Luchtkwaliteit:

- Jeannette geeft aan dat de verkeersbewegingen leiden tot overlast en zorgen voor luchtvervuiling. Zij noemt 'Thuis aan de Sluis' als organisatie die zich daar al langer mee bezighoudt. Fia stelt voor

Verslag

dat de gemeente eerst zorgt voor een oplossing voor de enorme verkeersdruk in Leidschendam-Zuid voordat zij nieuwe ontwikkelingen toelaat.

Afgesproken wordt:

- dat Paula nagaat of er cijfers over autobezit beschikbaar zijn op wijkniveau en/of nagegaan kan worden of de classificatie 'zeer sterk stedelijk' representatief is voor deze wijk.

Wim geeft aan zich als directe buurman de grootste gedupeerde te voelen. Hij woont al 40 jaar op deze plek in alle privacy en heeft er ook zijn bedrijf. Hij verliest zijn privacy en lichtinval. En de toegang tot zijn perceel wordt bemoeilijkt. Hij geeft aan dat hij 123 m² grond heeft ingeleverd om de uitrit mogelijk te maken. Hij wil weten hoe de gronddeal van Vlietweg 7 (grond gemeente) in elkaar zit.

Paula licht toe dat de grond, zoals ook vermeld in de intentieovereenkomst, wordt verkocht voor een marktconforme prijs als de gemeente en Wibaut tot een anterieure overeenkomst zijn gekomen. Wim is van mening dat hij het eerste recht op koop heeft. Paula geeft aan dat het 'recht van weg' meegaat, en dat het plan daarmee rekening moet houden.

In een eerder stadium hebben Wim en Wibaut gesprekken gevoerd over de overname van zijn kavel. Ernest geeft aan dat de kavel beperkte mogelijkheden biedt. Er ligt een rivierwaterleiding van 1m40 doorsnede onder de grond, en je mag tot een afstand van 9 meter aan beide zijden van de waterleiding niet bouwen. De gemeente heeft aangegeven de kavel te willen kopen om er groen en water te maken, als verbinding naar Overgoo. Paula hoopt binnenkort hierover het gesprek met Wim te kunnen hervatten.

Fia vraagt of deze leiding geen problemen geeft voor bebouwing van de kavel van Wibaut. Ernest geeft aan dat dat technisch geen problemen oplevert; de veiligheidszone van de leiding ligt op de 9 meter-grens.

6. Vragen en opmerkingen

Brigit heeft begrip voor het feit dat jongeren woonruimte nodig hebben, haar kinderen willen ook graag een keer uit huis. Brigit geeft aan al haar hele leven hier te wonen en nieuwbouw heeft zien komen waar voorheen weiland was. Waarmee zij wil aangeven, dat woonbehoefte van alle tijden is en dat zij hoopt dat we er wat dit plan betreft ook uitkomen.

Lianne hoopt dat het gebouw er komt en dat iedereen zich erin kan vinden. Zij zou er graag gaan wonen.

Koos ziet als architect weigeringsgronden bij de uitvoering/bouw. Zo zou er geen plek zijn voor de bouwcontainers.

Jeannette zou graag de begroting willen zien, wellicht zijn er nog mogelijkheden ten aanzien van de afschrijvingsperiode. Ernest geeft aan geen probleem te



Verslag

hebben in inzage in zijn cijfers, bij voorkeur in klein comité. Hij geeft aan dat de cijfers er nu niet goed uitzien, gezien de marktontwikkelingen.

Ronald biedt zich aan als potentiële koper van de gemeentegrond. Hij stelt dat als de gemeente grond wil verkopen zij dit breed aan moet bieden.

Ronald geeft aan dat de actiegroep overweegt om een stichting op te richten om juridisch sterker te staan. Hij twijfelt nog over het moment van oprichting.

Gerard ziet vooral een probleem in de hoogte van het gebouw. Voor de bewoners aan de overkant geldt: hoe lager aan de Vliet, hoe beter. Er is al eens gesproken over het trapsgewijs laten oplopen.

Ernest geeft aan dat hij de betogen begrijpt, maar dat hij een ander belang heeft. Dat is niet alleen financieel, maar ook dat er betaalbare jongerenhuisvesting komt. In gesprek met jongeren ervaart hij dagelijks dat er een schreeuwend tekort is. Bij andere locaties ervaart hij soortgelijke bezwaren. Zijn doel is om een substantieel aantal jongeren te huisvesten. Hij geeft aan zijn best te doen om zover mogelijk de kant van de deelnemers van deze groep op te bewegen.

Jeannette vindt het oprecht jammer dat de gemeente Wibaut niet aan een andere locatie heeft geholpen.

Wim vindt het goed dat Ernest zich zo inzet voor jongeren, maar vindt dit de verkeerde plek.

Astrid vindt de locatie in Leidschendam niet te vergelijken met de andere locaties omdat hier de kavel te klein is voor het gebouw en dat is bij de andere locaties van Wibaut niet het geval.

Fia doet de suggestie om de ruimte voor 'werken' in het gebouw te verkleinen of weg te laten, zodat daar appartementen kunnen komen en het gebouw kleiner kan worden. Fia vraagt zich af of werken op deze plek toegevoegde waarde heeft.

Ernest vindt het een goede suggestie, maar heeft van de gemeente meegekregen dat het toevoegen van 'werken' een voorwaarde is. Paula geeft aan dat er vraag is naar dat soort werkruimtes. In veel ontwikkelingen is 'economie' het ondergeschoven kind geweest, vandaar dat hierover regels zijn afgesproken.

Jeannette noemt een project in Amsterdam waar huurders geen parkeervergunning krijgen.

Op deze locatie is echter geen vergunningensysteem (Fia).

Een blauwe schijf zou een oplossing kunnen zijn, zegt Joeri, omdat je plaatselijk kan handhaven.

Vervolg

Mark stelt dat duidelijk is dat er een belangentegenstelling is en dat ideeën over een mogelijke oplossing ver uit elkaar lijken te liggen. Mark en Joeri gaan hun best doen om middels scenario's inzichtelijk te maken wat de uiterste variabelen zijn. Om te kijken of daar een oplossing bij zit en/of om voorkeuren te toetsen. Het serieus onderzoeken van problemen en alternatieven levert vrijwel altijd voor alle partijen iets op.

Verslag

Wat Joeri betreft is het zeker dat het tot nu toe gepresenteerde gebouw het niet op deze manier zal worden. Tijdens de volgende sessie presenteert hij een *heatmap* met de genoemde bezwaren en aandachtspunten. Eerste stap is om het eens te worden over het probleem. Pas daarna kunnen we naar oplossingen gaan kijken.

Afgesproken wordt:

- om de *heatmap* vooraf te delen met de klankbordgroep (Ernest).

Op 28 maart vindt de volgende sessie plaats. Voor die tijd vindt een sessie over parkeren plaats in kleiner comité; de bevindingen worden teruggekoppeld op 28 maart.

Verslag

BIJLAGE – Toelichting en foto's Astrid Kruijt

8-3-2023 Klankbordgroep – Astrid Kruijt

Sinds 2 jaar woon ik in een mooie flat in een fijne omgeving.

Ik leef vooral in mijn woonkamer en in januari en februari zat ik al enkele keren op het terras waar ik ook veel vertoef.

In mijn woonkamer en op mijn terras geniet ik erg van de rust, ruimte, groen, vogels, zonsondergang, het licht en de zon.

Dat is straks allemaal weg. Mijn woongenot en leefbaarheid worden zeer ernstig aangetast.

U mag best weten dat ik sinds 1 jaar slapeloze nachten hiervan heb, overigens zijn dit matige klachten in vergelijking met andere bewoners.

Zondagochtend bij mijn ontbijt bevroog het me ineens, het huilen stond me nader dan het lachen.

Ik keek namelijk naar buiten. Ik dacht, het kán toch gewoon niet waar zijn wat ze daar willen bouwen.

Ook ik heb 2 kinderen, 18 en 22 jaar, die straks ergens willen wonen en het is zeker van belang dat er voor deze doelgroep gebouwd wordt. Maar nu is het gebouw van 60x18 m. op deze plek buiten alle proportie, tegen eerder (in het Overgoo project) gemaakte afspraken tav bouwhoogtes als ook tegen het bestemmingsplan dat nu 5,5m. industrieel is en Vlietweg 7 is zelfs bestemming groen. Ook is het plan totaal respectloos voor de bewoners en de bedrijven in de omgeving.

Ik kan me dan ook niet voorstellen dat er iemand op tegen is als het gebouw veel kleiner wordt zodat er wel draagvlak is van de omgeving. Als dat niet mogelijk is zal naar een andere plek moeten worden uitgeweken.



Verslag



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

Verlag

Klankbordgroep
Vlietweg 3 Leidschendam

Verlag sessie 3 – 11 april 2023

Verlag #21/09/2023

Aanwezig: Astrid Kruijt, Fia Vader, Ronald Smeijers, Jan van Vliet, Gerard de Greef, Gerald van Hulten (Wibaut), Mark van der Heide (Faro), Bart van Hussen (Empaction), Paula van der Ark (gemeente), Maaïke Konijn (gemeente), Claudia Moerland (De Wijde Blik).

1. Welkom en mededelingen

Deze sessie wordt begeleid door Mark van der Heide (stedenbouwkundige) en genotuleerd door Claudia Moerland (De Wijde Blik) in verband met vakantie Jacqueline van de Sande en Jolijn Goertz. Dick Kruihof, bewoner van Synthese, schuift eenmalig aan als toehoorder op verzoek van Astrid en Ronald.

2. Aanleiding

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft Wibaut een parkeernotitie op laten stellen door parkeeradviesbureau Empaction. De parkeernotitie staat sinds enkele maanden op de projectwebsite van Vlietweg 3 en is tijdens een buurtbijeenkomst al eens gepresenteerd. Het doel van deze bijeenkomst is om dieper in te gaan op deze parkeernotitie met enkele vertegenwoordigers uit de klankbordgroep.

De firma Spark is eveneens een adviesbureau voor parkeer vraagstukken. Spark is gevestigd aan de Nieuwstraat en heeft als belanghebbende vragen gesteld over de onderbouwing. Naar aanleiding daarvan is er een gesprek ontstaan.

Mark licht toe dat Spark afgelopen vrijdag heeft laten weten niet aan te sluiten bij dit overleg van de klankbordgroep, omdat zij geen lid zijn van de klankbordgroep. Ronald voegt toe dat Spark al overleg heeft gehad met de gemeente en ook een klant-relatie met de gemeente heeft.

De afwezigheid van Spark wordt door de aanwezigen van de klankbordgroep als teleurstellend ervaren, omdat zij wilden luisteren naar de vragen van Spark en de toelichting daarop van Empaction. Mede omdat zijzelf leken zijn op het gebied van parkeeronderbouwingen.

Dick geeft aan al een jaar te vragen om informatie (ruwe data); met de paar getallen en metingen kan hij niets en ze zijn niet representatief. Hij heeft daardoor geen vertrouwen in het proces; de parkeernotitie is in

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

elkaar geflanst. Dick geeft aan dat Ernest bekend is met de vragen en ontbrekende stukken, zoals de ruwe data uit de parkeeronderbouwing van Goudappel Coffeng en inzicht in de financiële onderbouwing van de ontwikkeling. Nagegaan zal worden in hoeverre hierover toezeggingen zijn gedaan en op welke wijze daar invulling aan gegeven is en/of zal worden.

NASCHRIFT: Navraag heeft geleerd dat het parkeeronderzoek in eerste instantie door Goudappel Coffeng zou worden uitgevoerd, maar door minder goede ervaringen bij een ander project is ervoor gekozen om de uitvraag bij Empaction neer te leggen. De parkeercijfers die gepresenteerd zijn bij de eerste bijeenkomst (7 feb 2022) zijn geformuleerd door de stedenbouwkundige en zijn gebaseerd op cijfers van het CBS en onderleggers uit parkeeronderzoeken van overige 1828-vestigingen. De (beperkte) data die is gebruikt in het parkeeronderzoek van Empaction is op 22 februari gedeeld met Dick. Dit betekent dan ook dat er geen ruwe data is van Goudappel Coffeng.

Ten overstaan van de klankbordgroep heeft Ernest namens Wibaut aangegeven bereid te zijn te zijner tijd aan een afvaardiging van de klankbordgroep in vertrouwen inzage te geven in de cijfers.

Mark geeft aan dat het rapport van Empaction het onderwerp van gesprek is. Ten behoeve van een eerdere, eerste analyse van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van cijfers en methodiek van Goudappel Coffeng. Voor het ontwerp dat nu voor ligt is Empaction gevraagd een parkeernotitie op te stellen. Deze rapportage zal uiteindelijk door de gemeente getoetst worden.

Mark vraagt welke onduidelijkheden er zijn.

- Ronald geeft aan dat er veel te weinig parkeerplaatsen komen en wil verduidelijking over de het verschil tussen bruto en netto aantal parkeerplekken en hoe dit berekend wordt.
- Astrid geeft aan dat er zat vragen zijn, maar eerst een toelichting wil op het huidige rapport.
- Fia bekijkt het rapport met een brede blik op de wijk bekeken en geeft aan dat de loopafstand tot beschikbare parkeerplekken niet klopt en vindt dat het parkeerprobleem de wijk in wordt geschoven wanneer bezoekers van 1828 in de wijk mogen parkeren. Bovendien kunnen de jonge mensen van 1828 prima een eind lopen maar veel mensen van bv de Schans niet.

Bart benoemt dat hij alle inhoudelijke vragen kan beantwoorden, maar twijfelt of het nut heeft wanneer er geen vertrouwen is in hetgeen is opgesteld. De aanwezige leden van klankbordgroep antwoorden unaniem: "Nee. Er is toegewerkt naar 45 parkeerplaatsen."

Astrid geeft aan dat het rapport uitgaat van aannames, van gemiddelden en landelijke cijfers in plaats van lokaal maatwerk.

Memo

Ze benoemt dat Leidschendam Zuid een speciale plek is en hierdoor afwijkt van de standaard.

Fia benoemt dat jongeren hier wel veel auto's bezitten en er hun laatste cent voor zouden uitgeven, omdat werk en sportvoorzieningen niet op loop/fietsafstand liggen en dat het openbaar vervoer onvoldoende toereikend is (haltes te ver en stopt om 01:00 uur, beloofde extra halte komt er niet).

Astrid zegt dat er in de berekening geen rekening gehouden wordt met leaseauto's waardoor het beeld misleidend is. Mark weerspreekt dit en zegt dat in het Odin onderzoek leaseauto's wel degelijk meetellen.

Bart benoemt dat het een lastige discussie wordt als er geen vertrouwen is in de cijfers en gerenommeerde onderzoeksdata. De ontwikkelaar blijft eigenaar en beheerder en is dus ook gebaat bij een kloppend onderzoek. De gemeente heeft een maatschappelijke rol om het onderzoek te toetsen en een publiekelijk belang.

Fia reageert door te zeggen dat de gemeente het parkeerprobleem straks mag oplossen, omdat er nu te weinig parkeerplaatsen worden voorzien.

Gerard geeft aan dat Wibaut aan alle kanten tegen grenzen aanloopt. De parkeernotitie komt nu precies uit op het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd kan worden. Het staat als een paal boven water dat problemen zullen ontstaan. Reguleren wordt lastig omdat Wibaut op een veel te klein kavel een gebouw wil zetten dat niet past. Alles wordt er nu bij gehaald om het aan de omgeving te rechtvaardigen.

Gerard geeft aan dat ze een gebouw willen neerzetten op korte afstand van andere gebouwen en dan komen er altijd bezwaren.

Ook benoemt hij dat er in de parkeernotitie vele aannames staan.

Dick geeft aan dat gemeentelijke normen worden toegepast terwijl lokale normen toegepast zouden moeten worden.

Bovendien is de Randstadrail 10-15 min. lopen terwijl de snelweg om de hoek is.

Daarnaast meent Dick dat er in de parkeernotitie regelmatig naar beneden gecorrigeerd.

Nav een vraag is het onduidelijk of er ook studerende jongeren komen wonen.

Astrid vraagt waar rekening gehouden wordt met lokale faciliteiten en omstandigheden omdat dit niet in de parkeernotitie is te lezen. Bart geeft aan dat zij naar de locatie kijken om te bepalen of bepaalde data toegepast kan worden. Mark vult aan dat er een lokale parkeertelling is gedaan, waardoor duidelijk werd dat er geen buitenplanse parkeerplekken nodig zijn. Daarnaast heeft de bereikbaarheid met openbaar vervoer meegewogen bij het bepalen van de mate waarin deelmobiliteit ingezet kan worden. Daarnaast wordt er gekeken naar de dichtheid,

doelgroep en leeftijd bij autobezit.

3. Parkeeronderbouwing

Vanwege de belofte om de vele vragen en bezwaren over de parkeernotitie te beantwoorden geeft Bart een toelichting op de totstandkoming.

Autobezit in plaats van parkeernorm

Iedere gemeente heeft bruto parkeernormen, daar mag van worden afgeweken mits daar argumenten voor zijn. Omdat er gebouwd wordt voor een specifieke doelgroep, namelijk jongeren tussen de 18 en 28 jaar, die hier 5 jaar met een jongerencontract mogen wonen, wordt er gerekend met autobezit, op basis van Odin-cijfers. Dit is relevant omdat de doelgroep ook niet zal wijzigen. Dit wordt in een anterieure overeenkomst met de gemeente vastgelegd. Bij een herbestemming zal de gemeente opnieuw de parkeerberekening moeten toetsen.

We kijken naar doelgroepen, omdat het jongeren tussen de 18 en 28 jaar zijn;

We kijken naar woningtypen, omdat dit bepaald of er een- of tweepersoonshuishoudens komen wonen. Bij 1828 geldt dat het 85% eenpersoonshuishoudens zijn;

- We kijken naar afspraken met de gemeente, omdat hier het behoud van de doelgroep en woonrecht wordt bepaald.

Fia vraagt of de doelgroep is vastgelegd, ook bij een herbestemming. Paula geeft aan dat dit in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd.

Bezoekersnorm

In veel gemeenten werd tot voor kort standaard gerekend met een bezoekersnorm van 0,3. Recente onderzoeken geven aan dat dit structureel te hoog is. In veel gemeentes leidt dit inzicht bij de actualisatie van de parkeernormen naar een lagere norm voor bezoekers.

Wij zijn van mening dat een bezoekersnorm van 0,1 toepasbaar is als er gekeken wordt naar leeftijd en autobezit en gegeven het feit dat bezoekers veelal uit dezelfde leeftijdsgroep zullen komen als de bewoners. De gemiddelde leeftijd van de geïnteresseerden in 1828 is 21 a 22 jaar.

Fia zegt dat ze begrepen heeft dat er meerdere doelgroepen gehuisvest zouden worden, zoals zorgwoningen. Paula benoemt dat er maximaal 10 woningen bedacht zijn voor jongeren die begeleiding nodig hebben omdat ze uit een zorgsituatie komen, op voorwaarde dat zij zelfstandig kunnen wonen.

Fia geeft aan dat hier nu in de parkeernotitie geen andere parkeernorm

Memo

is toegepast terwijl dit wel zou moeten.

Gerard benoemt dat de kans groot is dat de gemiddelde leeftijd hoger zal zijn, omdat zij er 5 jaar mogen wonen. Mark beaamt dit. Er is sprake van in- en uitstroom, waarbij de instroomleeftijd lager ligt dan de uitstroomleeftijd. Na verloop van tijd ontstaat een evenwichtssituatie. Daarom tellen we, voor een inschatting van de gemiddelde leeftijd en van de leeftijdsopbouw van de bewoners, 2,5 jaar op bij de gemiddelde leeftijd en leeftijdsopbouw van de geïnteresseerden.

Astrid vindt het erg fragiel dat er alleen met de leeftijd van geïnteresseerden in 1828 gerekend wordt en vraagt of er ook naar andere projecten gekeken wordt. Mark zegt van niet, omdat er nog geen andere 1828-vestigingen zijn gerealiseerd. Astrid geeft aan dat de parkeerbehoefte van 1828 projecten die al bestaan (niet van Wibaut) in de parkeernotitie meegenomen zouden moeten worden.

Dick wil weten of er ook naar gemiddelde inkomen wordt gekeken. Bart zegt dat dit niet gedaan wordt. Nu wordt er gekeken naar het aantal geïnteresseerden en hun leeftijd en tellen daar 2,5 jaar bij op. Wel is het inkomen voor een groot deel van de woningen begrensd, aangezien die in het sociale segment verhuurt worden.

Reductie deelauto

Na de berekening van de parkeervraag wordt gekeken of dit aantal gereduceerd kan worden door het aanbieden van deelauto's. Het delen van spullen en voorzieningen is een belangrijk onderdeel van het 1828-concept, omdat het e.a. op deze manier betaalbaarder en toegankelijker wordt voor jongeren. Uit onderzoek van TU Eindhoven kwam naar voren dat in voorkomend geval 20 tot 50% van de respondenten open staat voor het gebruik van een deelauto in plaats van de eigen auto. In de het voorstel voor 1828 wordt gerekend met de onderkant van deze bandbreedte, waarbij 20% van de parkeerbehoefte wordt vervangen door deelmobiliteit.

Astrid vraagt waar dit percentage op gebaseerd is. Bart geeft aan dat er gerekend wordt met 20%, omdat het geen binnenstedelijke en hoogwaardige openbaar vervoer locatie betreft. Astrid zegt dat dit een aanname is op basis van bereidheid uit een onderzoek en zou ook hier liever de feiten zien. Gerard vindt de 20% reductie van het aantal parkeerplekken vanwege het aanbieden van twee deelauto's te ver gaan. Bart wil graag de link naar het onderzoek delen, want als er niet op de resultaten van onderzoeken gebouwd kan worden dan is de hele parkeerberekening voor niets.

NASCHRIFT: link naar onderzoek

[K-D108-Wat-is-het-effect-van-deelauto's-op-autobezit.pdf.aspx](https://www.crow.nl/K-D108-Wat-is-het-effect-van-deelauto's-op-autobezit.pdf.aspx)
(crow.nl)

Memo

Maaike zegt dat de gemeente het wil belonen wanneer ontwikkelaars investeren in deelmobiliteit, maar de ontwikkelaar blijft verantwoordelijk om die deelmobiliteit optimaal te laten functioneren. In de anterieure overeenkomst worden hier ook afspraken over gemaakt. Werkt het niet, dan moet de ontwikkelaar bijsturen.

Aanbod deelauto's

De deelauto's worden openbaar aangeboden, op deze manier is het aantrekkelijk voor de aanbieder maar ook voor de omgeving. Mark benoemt dat de doelgroep van 1828 een 'abonnementsgeneratie' is en daar sluit deelmobiliteit goed bij aan. De deelauto's worden aangeboden via een toegankelijke app, ook te installeren voor buurtbewoners.

Astrid zegt dat het een landelijke aanname is dat deelvervoer aanslaat onder jongeren en vindt het resultaat van één landelijk onderzoek over de bereidheid ook weer te fragiel voor een solide parkeernotitie.

Capaciteit in de openbare ruimte

Het bedrijf Datacount heeft twee keer een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Over het algemeen wordt de parkeerdruk door de omgeving als hoog ervaren, dit is aangegeven tijdens buurtbijeenkomst en door de leden van de klankbordgroep. 1828 zal leiden tot nog meer parkeeroverlast in de omgeving. Bart geeft aan dat het een overweging is om een parkeerregime in te voeren, bijvoorbeeld in de vorm van een blauwe zone. In dat geval is 1828 bereid af te zien van een ontheffing voor de parkeerplaatsen waarop de blauwe zone van toepassing is.

Bart licht toe dat een blauwe zone in beginsel niet nodig zou zijn.

Fia zegt dat het probleem wordt doorgeschoven naar andere wijken en vindt het een heel slecht plan.

Gerard zegt dat er ruimte zit tussen de feiten en de beleving als het gaat om parkeerdruk en vraagt of er op voorhand naar een oplossing gekeken kan worden in de vorm van een blauwe zone of gereguleerd parkeren. Omdat dit een vorm van borging is. Aangegeven wordt dat de gemeente leidend is. Paula geeft aan dat het niet preventief ingevoerd wordt, omdat een blauwe zone alleen ingevoerd wordt bij een structureel te hoge parkeerdruk (meer dan 90%). Zo hoog is de parkeerdruk volgens de meest recente tellingen niet.

Ronald geeft aan dat de huidige ondernemingen nu kunnen parkeren en vraagt zich af hoeveel ontheffingen er in een blauwe zone geboden kunnen worden.

Maaike zegt dat er een maximum is aan het aantal ontheffingen dat een bedrijf kan aanvragen. Ronald legt uit dat de plekken nog meer beperkt zullen worden zodra de heer van den Berg zijn perceel verkoopt, omdat er daar nu particulier parkeerplekken worden gehuurd die dan

Memo

verdwijnen.

Gesproken wordt over het wegvak langs de zijde van de houtzagerij. De klankbordgroep geeft aan dat hier 11 auto's kunnen parkeren. Bart geeft aan dat de auto's die hier geparkeerd stonden zijn meegeteld in de parkeerdruk. De theoretische parkeercapaciteit van deze informele parkeerruimte is niet meegenomen.

De 15 parkeerplaatsen op het terrein van Van den Berg zijn niet meegenomen. Paula benadrukt dat dit onderzoek niet gaat over de eventuele plannen voor Vlietweg 8 en ze daarom die parkeerplekken niet meenemen in de rapportage.

Gerard vraagt of er openingen zijn voor het creëren van meer parkeerplekken bij eventuele aanpassingen aan het gebouwwontwerp. Mark zegt daar in een volgende bijeenkomst meer inzicht over te geven.

Als Ronald geen auto's meer bij Dhr vd Berg kan parkeren wil hij wel een andere plek voor 35 parkeerplaatsen, ook omdat hij er al 20 jaar zit en Wibaut nu komt kijken.

Jan zegt dat 45 parkeerplaatsen voor 162 bewoners erg scherp is gesteld. In het begin klopt dat misschien maar na 1 jaar zullen er 80 auto's staan. Invoeren van blauwe zone komt ook bij ondernemer zoals hij te liggen terwijl economie juist gewenst is.

Astrid zegt dat er nog steeds auto's bij komen op het parkeerterrein. Nu 17-23 overdag doordeweeks buiten de vakken. Waar blijven die in het parkeeronderzoek?

Paula geeft aan dat de parkeernotitie over Vlietweg 3 gaat. Vlietweg 8 (is nog benaderbaar, gemeente zou het willen kopen). Gerard geeft daarop aan dat het niet alleen om de parkeernotitie gaat maar vooral om de reactie van de klankbordgroep erop.

Ronald geeft weer aan dat het parkeerprobleem dat zal ontstaan naar hem als ondernemer verlegd wordt. Gerard vraagt naar een opening mbt parkeren.

4. Rondvraag

Fia: Hoe is de loopafstand naar beschikbare parkeerplekken in de omgeving berekend? Nu zijn er looproutes van maar liefst 400 m. ingetekend.

NASCHRIFT Empaction: Bij het bepalen van de beschikbare restcapaciteit is uitgegaan van een straal van 100 meter rondom (het eigen terrein van) de ontwikkeling aan de Vlietweg 3. Daarmee kunnen

Memo

de werkelijke loopafstanden in de praktijk verder oplopen dan de gestelde 100 meter.

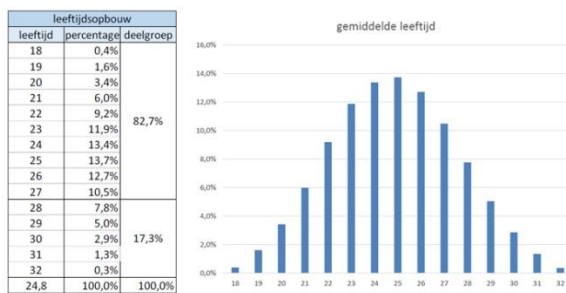
Daarbij tekenen wij aan dat de uitgevoerde tellingen, en de daaruit volgende beschikbare restcapaciteit, niet doorslaggevend is voor de onderbouwde parkeeroplossing bij het 1828-concept. Het parkeren wordt opgelost door de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en op het parkeerterrein aan de Vlietweg. Daarmee zijn de loopafstanden voor het vinden van een parkeerplaats veel kleiner dan de maximale loopafstand van 100 meter die conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt geëist. In de volgende bijeenkomst wordt dit nader toegelicht.

Astrid: Op blz. 15 staat dat de waargenomen bezetting van sectie 11 is opgeteld bij sectie 5. Wat is de waargenomen bezetting?

NASCHRIFT Empaction: De waargenomen bezetting is 11 auto's dit getal is gelijk aan de maximale ruimte die er (informeel) beschikbaar is voor parkeren van auto's.

Astrid: Hoeveel appartementen komen er voor jongeren tot 23 jaar?

NASCHRIFT: De woningen worden niet toegedeeld op leeftijd, maar de verwachting is dat de woningen verhuurd zullen worden conform de leeftijdsopbouw die is opgesteld op basis van een meerjaarsgemiddelde (5 jaar) die is opgesteld op basis van de leeftijd van de geïnteresseerden in 1828 Leidschendam en hieronder nogmaals is weergegeven.



Leeftijdsopbouw

5

Het concept ontwerp gaat uit van 138 woningen, waarvan 85% sociaal (1 - kamerappartementen) en 15% (2-kamer-appartementen) middeldure huur. Voor de sociale woningen kan huurtoeslag worden aangevraagd, afhankelijk van leeftijd en inkomen.

Astrid: In de 1e 2 bijeenkomsten vorig jaar is zeer nadrukkelijk benoemd dat er uitsluitend werkende jongeren zouden komen wonen, nu is er ineens sprake van studenten. Hoe kan dit?

Mark legt uit dat het concept ook bedoeld is voor studenten die in hun laatste jaar zitten. .

Maaïke corrigeert dat er niet op wordt gemeten dat ze in hun laatste jaar

Memo

zitten, het kunnen dus alle studenten zijn. Geen enkele student zal worden afgewezen dus dat kan niet zo worden gesteld.

Waarom er nu toch ineens studenten mogen komen worden kan niet worden beantwoord. Bewoners worden een mix van jongeren die werken, studeren of beide. Het Odin onderzoek, waarop de parkeerbehoefte is gebaseerd, gaat uit van werkende én studerende jongeren.

Fia: In de eerste uitnodiging stond in de onderwerpregel dat ook het verkeer besproken zou worden. Dit blijkt nu niet het geval te zijn. Kan hier een volgende / andere keer over gesproken worden?

Niet op 8 mei in verband met vakantie van Fia.

Dit wordt toegezegd.

Gerard: Hoe worden de 45 parkeerplaatsen toebedeeld als er 75 bewoners met een auto blijken te zijn?

Mark legt uit dat de plekken voor een deel voor bezoekers zijn en de parkeernotitie uitgaat van dubbelgebruik. Plekken worden niet verhuurd aan personen specifiek. Wibaut moet de strategie nog verder uitwerken. Er zal bijvoorbeeld een manier gevonden moeten worden om te voorkomen dat mensen van buitenaf voor langere tijd hun caravan gaan stallen et cetera.

Astrid: de 24 plekken onder het gebouw zijn ook meegeteld in het dubbelgebruik maar deze plekken zijn exclusief voor 1828 bewoners en kunnen dus niet worden meegeteld.

Maaïke vindt dit een punt van aandacht.

Bart legt uit dat het doel is zoveel mogelijk dubbel gebruik en zoveel mogelijk stimuleren van. Als blijkt dat dat niet werkt moet alternatief worden gezocht: blauwe zone of hek of plekken exclusief bestemmen.

Bart zegt dat als er te weinig plekken blijken te zijn Wibaut naar herkomst auto zou kunnen gaan kijken.

Gerard vraagt of er scenario kan worden gemaakt als parkeerplekken te weinig blijken te zijn.

Gerard: Is het denkbaar om geen parkeerplekken beschikbaar te stellen aan bewoners en dat er alleen deelvervoer wordt aangeboden?

Mark zegt dat dit juridisch niet mogelijk is.

Maaïke zegt dat dit zonder parkeerregulering niet kan.

Volgende sessies

- 8 mei: sessie klankbordgroep

Afspraken

- Bart deelt de link naar het onderzoek van TU Eindhoven over bereidheid tot deelmobiliteit.
- Onderwerp extra parkeerplekken dankzij gebouw ontwerp wordt
- een volgende keer behandeld.



Memo

- Vragen rondvraag naderhand beantwoorden.
- Onderwerp verkeer wordt later besproken, datum wordt nader bepaald (niet 8 mei)



De
Wijde
Blik



Verlag

Klankbordgroep
Vlietweg 3 Leidschendam

Verlag sessie 8 mei 2023

Verlag #05/10/23

Aanwezig: Brigit de Klerk, Wim van den Berg, Koos van Brecht, Astrid Kruijt, Gerard van Erp, Mieke Hoeve (ter vervanging van Fia Vader), Jeannette Kion, Lianne Groeneboer, 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), Paula van der Ark, Maaike Konijn (gemeente), Elmer Verhaak (gemeente), Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

o.l.v. Jacqueline van de Sande (Beaumont Communicatie)

Afwezig: Robin van Wissen, Fia Vader, Rian Nijdam, Yolande van Mil (gemeente)

1. Welkom en mededelingen

Terugkoppeling sessie parkeernotitie 11 april

Op 11 april was een aantal klankbordgroepleden aanwezig bij de sessie over de parkeernotitie van parkeeradviesbureau Empaction. Adviesbureau Spark heeft afgezien van deelname omdat Spark geen lid is van de klankbordgroep. De schriftelijke reactie die zij hebben gegeven op de parkeernotitie van Empaction is een reactie als belanghebbende. De gemeente is bezig met de formulering van een reactie op die van Spark. Na toestemming van Spark zal de gemeente zowel de reactie van Spark als die van de gemeente delen.

Ronald geeft aan dat hij een andere visie heeft op het parkeeronderzoek van Empaction en hij heeft daarom zelf aanvullend onderzoek gedaan. Een aantal bewoners van Synthese heeft de afgelopen drie weken drie keer per dag (om 9, 12 en 18 uur) de geparkeerde auto's voor Synthese geteld en gefotografeerd. Volgens Ronald maakt dit duidelijk dat er nu al een significant parkeerprobleem is. Er zijn nu 37 parkeerplekken en er staan vaak 50 tot 60 auto's geparkeerd. Realisatie van 45 parkeerplekken bij 1828 is te weinig. Ook gaan er veel onofficiële parkeerplekken weg in de nieuwe situatie en daar komt niets voor terug.

Paula geeft aan dat dat een van de punten is die Spark ook heeft aangekaart en dat de gemeente daarnaar kijkt. Zij wil graag de foto's ontvangen om inzicht te krijgen in de huidige situatie.

In reactie op de discussie over (te) hoge parkeerdruk in de huidige situatie merkt Maaike op dat de omgeving in principe alleen in kaart is gebracht om te bezien of incidentele pieken opgevangen kunnen worden. Het uitgangspunt is immers dat het plan van 1828 moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

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

Verslag

Astrid vraagt of er nog antwoord komt op de vragen die zijn gesteld tijdens de sessie van 11 april.

Gerard geeft aan dat de eerder gestelde vraag hoe alle parkeerplaatsen worden toebedeeld ook moet worden meegenomen omdat dit in een groter verband van belang is.

Afgesproken wordt:

- Dat het verslag van 11 april wordt gedeeld samen met de antwoorden op de vragen.
- Dat Ronald de conclusies van het eigen onderzoek en de foto's naar de gemeente stuurt en dat deze worden gedeeld met de klankbordgroep.
- Dat de gemeente aan Spark vraagt of de reactie op het parkeeronderzoek van Empaction met de klankbordgroep mag worden gedeeld. De gemeente zal ook haar reactie op de notitie en op Spark delen.
- Dat er tijdens de volgende sessie (op 6 juni) nader wordt ingegaan op het thema parkeren, omdat er nog steeds veel vragen zijn.

Jacqueline vraagt Ernest naar de stand van zaken. Ten aanzien van parkeren beschouwt hij graag de nieuwe informatie. Ten aanzien van het plan geeft hij aan dat er hard is gewerkt aan de verdere uitwerking, en dat er dankzij het plan van Wim/ Koos een interessant inzicht is ontstaan. Die ochtend is dit besproken met Wim en Koos. Wim zegt dat Wibaut en Wim/Koos het er in elk geval over eens zijn dat het plan zoals het er nu ligt voor Vlietweg 3 en 7 niet kan.

2. Uitwerking denkrichtingen

Mark vertelt dat de tijdens de vorige sessie gepresenteerde *heatmap* is aangevuld met de ontbrekende bezwaren. 1828 Groep probeert deze aandachtspunten zo goed mogelijk mee te nemen in de uitwerking van het plan, maar geeft ook aan dat er weinig manoeuvreerruimte is. De tijdens de vorige sessie gepresenteerde denkrichtingen zijn aan de hand van de opmerkingen vanuit de klankbordgroep nader bekeken en waar relevant uitgewerkt. Denkrichting C 'Alternatieve inrit Vlietweg 8a' wordt niet langer als losse denkrichting beschouwd, omdat dit principe voor verschillende modellen kan worden toegepast.

Mark vat samen wat belangrijke randvoorwaarden zijn vanuit de gemeente. En geeft aan in welke richting Wibaut het heeft gezocht, met als uitgangspunt dat het aantal woningen hetzelfde blijft.

- Het knelt het meest bij de kop (dichtbij Synthese) i.v.m. privacy, uitzicht, zon, lichtinval, overlast, geluid;
- Getrap oplopen van de hoogte zou iets op kunnen leveren;
- 6 of 7 lagen is in de ogen van de gemeente stedenbouwkundig niet wenselijk, ook niet wanneer het gebouw dan korter wordt;
- De gemeente heeft aangegeven dat een werfunctie in het gebouw moet blijven. Een parkeeroplossing buiten het gebouw/de kavel is wel bespreekbaar voor de gemeente.
- Een bruggetje over de Goo is niet wenselijk. Deze is van de tekeningen verwijderd. Een eventuele brug is onderdeel van de



Verslag

landschappelijke inpassing vanuit het plan Overgoo.

Aan de hand van bovenstaande bevindingen/ingrediënten valt in de ogen van Wibaut een aantal denkrichtingen af.

Denkrichting A - Zelfde volume, andere vorm

Hier blijft van de zes modellen alleen het eerste alternatief over; een gebouw dat trapsgewijs oploopt van 4 naar 5 lagen. In twee varianten: met een onderdoorgang of met een inrit vanaf de rotonde. Een gebouw met vier lagen met een setback - voldoet in deze denkrichting het best. Dit model wijkt niet noemenswaardig af van het originele plan, behalve dat het gebouw circa één meter lager wordt als gekozen wordt voor ontsluiting via een inrit in plaats van een onderdoorgang.

Denkrichting B - Minder parkeren en/of werken

De werkfunctie moet van de gemeente in het gebouw blijven. Hierdoor vervallen 3 van de 5 modellen. De variant met 4 lagen en een halve setback vindt 1828 Groep het aantrekkelijkst, met name omdat het zo aan de kant van de kop minder knelt. De 24 parkeerplaatsen die dan niet in het gebouw komen moeten elders gecompenseerd worden. Het idee is om deze achter het Gemini-gebouw te realiseren. Ruimtelijk zou het kunnen, maar het is technisch en financieel een complexe opgave; het gaat om een grote hoeveelheid vervuilde grond.

Denkrichting C - Schetsvoorstel Wim/Koos

Het schetsplan van Wim/Koos is door Mark en Joeri ingetekend in de juiste maat. Mark benoemt welke plus- en minpunten hij ziet in het schetsplan.

Pluspunten:

- De entree van 1828 kan aan de kant van Overgoo komen i.p.v. aan de kant van de Nieuwstraat, waardoor de kans op overlast aan de kant van het Synthese gebouw waarschijnlijk afneemt;
- Het 1828-gebouw kan circa één meter lager worden als de onderdoorgang eruit kan en de inrit aan de noordzijde komt;
- De setback van het 1828-gebouw kan iets kleiner worden, omdat parkeren in het gebouw niet meer nodig is. Het effect is gelijk aan die van denkrichting B.
- Er staan 80 parkeerplekken ingetekend, waarvan er circa 60 nodig zijn voor het nieuwe gebouw met 48 woningen (rode vlak) die er in deze denkrichting extra bij komen. Realisatie van de woningen is nodig om de aanschaf van de grond van Vlietweg 8a rendabel te maken. Dan zijn er circa 20 parkeerplekken 'over' voor 1828.
- Behoud werkgelegenheid (op begane grond).

Het rode vlak in het schetsplan van Wim/Koos behoeft toelichting. Er komt één laag met bedrijven en drie lagen met woningen. Het gaat om circa 48 appartementen (ca. 50 m²), die niet perse voor jongeren zijn bedacht.

Minpunten:

- Stedenbouwkundig gezien is de versnipperde structuur die ontstaat ongewenst; er komen 3 ontwikkelingen naast elkaar die redelijk

Verslag

geïsoleerd van elkaar zijn.

- De ruimtes tussen de gebouwen zijn nauw (ca 18 m);
- Er is veel steen (verharding);
- Er is geen compensatie van het oppervlaktewater voorzien (een harde eis);
- Het plan is financieel niet haalbaar.

Jeannette stelt verbaasd vast dat het 1828-gebouw in deze denkrichting even groot en hoog blijft en dat er dan nóg een gebouw met 48 appartementen bij komt. Dit was tijdens de vorige sessie niet duidelijk geworden; de verwachting was dat het 1828-gebouw kleiner/lager zou worden met het perceel Vlietweg 8a erbij.

Gerard stelt dat er in dit plan nog steeds veel te weinig parkeerplaatsen zullen zijn. Ook merkt hij op dat er op Vlietweg 8a altijd iets zal moeten gebeuren om de komst van 1828 op Vlietweg 3 mogelijk te maken. Gerard merkt op dat het parkeerprobleem ontstaat vanwege het op Vlietweg 3 geplande gebouw, in plaats van op een ruimer gebied, inclusief Vlietweg 8a.

Denkrichting D – Alternatieve invulling Vlietweg 8a

Het schetsplan van Wim/Koos heeft bij Wibaut tot een nieuwe denkrichting geleid. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de gemeente Vlietweg 8a verwerft. Paula geeft aan mandaat te hebben om in onderhandeling te gaan.

Kenmerken van deze denkrichting:

- De bebouwing is zoveel mogelijk naar het zuiden geschoven, zodat op de kop ruimte ontstaat. Het gebouw gaat aan de zuidkant 'het hoekje om', er ontstaat een L-vorm;
- De toegang tot 1828 zit niet aan de kant van de Nieuwstraat maar aan de kant van Overgoo;
- Het gebouw kan iets lager doordat er geen onderdoorgang is;
- De *setback* kan kleiner, omdat parkeerplekken in het gebouw komen te vervallen;
- Het parkeren komt aan de andere kant van het gebouw (45 parkeerplaatsen). De (parkeer)situatie voor Synthese wijzigt niet (behalve het verdwijnen van de 'wildparkeerplaatsen');
- In het 1828-gebouw komt de werkfunctie op de begane grond (behoud van werkgelegenheid) en de appartementen op de verdiepingen. Het werken is georiënteerd richting de Nieuwstraat en het wonen op de andere kant.
- De huidige loods van de heer van den Berg blijft staan om voldoende werkgelegenheid te behouden;
- Dit plan voorziet in watercompensatie en groen.

Mark toont een aantal impressies met het perspectief vanaf het balkon en vanaf de rotonde. Astrid geeft aan dat de impressies niet kloppen en een verkeerd beeld geven van de hoogte van het gebouw. Joeri bestrijdt dat. Hij geeft aan dat de impressies ook voor de rechter stand moeten houden. Ronald geeft aan waar de argwaan vandaan komt. In een eerdere fase was een impressie gemaakt die niet leek te kloppen. Joeri zegt dat die impressie was gemaakt om het perspectief van de langsgewel te kunnen laten zien. Door

Verslag

het gekozen standpunt (verder naar links) en de perspectiefwerking gaf dit een vertekend beeld van de hoogte van het gebouw. In tweede instantie is een tweede standpunt toegevoegd om ook een vergelijk te kunnen maken in bouwhoogte van 1828 en synthese.

Ten aanzien van het nieuwe voorstel wordt afgesproken:

- Dat er een plattegrond wordt gemaakt met daarop de afstanden en hoogtes.

Samenvattend stelt Jacqueline dat het gebouw in denkrichting A iets lager is door het 'verdwijnen' van de onderdoorgang, dat het gebouw in denkrichting B een iets kleinere *setback* heeft doordat het parkeren wordt 'verplaatst' naar achter het Gemini-gebouw en dat in denkrichting D het gebouw is opgeschoven en korter is. Het aantal gehanteerde parkeerplaatsen is in alle denkrichtingen gelijk (45 plekken).

Vragen en reacties

Gerard vraagt of is overwogen om het hele volume op de kavel van Wim te plaatsen. Mark geeft aan dat dat niet mogelijk is omdat hier een leiding ligt die bebouwing in een zone van 18 meter (9 meter aan weerszijden van de leiding) niet toestaat. Vroeger mocht je dichter op de leiding bouwen, zoals de loods van Wim laat zien. Mark geeft aan dat de fundering en het onderhoud van de loods goed zijn, zodat deze behouden kan blijven.

Koos licht toe dat de intentie van hun schetsplan was om de bebouwing te concentreren op de kavel van Wim, zodat het 1828 gebouw lager kon worden. Maar dat valt tegen, zo blijkt. Een nieuw gebouw op Vlietweg 8a betekent meer volume en ook meer parkeren, waardoor het effect op het volume van 1828 bescheiden is

Jeannette zegt dat 5 lagen al niet wenselijk wordt gevonden. Op sheet 9 in de presentatie staat het omschreven alsof we ons daarin kunnen vinden. Dat klopt niet.

Jeannette: In hoeverre financiert de gemeente het project?

Paula: De intentie was dat de gemeente de kavel aan zou kopen om het te vergroenen. In deze denkrichting is er minder sprake van vergroening, maar ik denk dat de gemeente zich hierin wel kan vinden.

Jeanette: Waarom houdt de gemeente vast aan het feit dat er bedrijven moeten komen?

Paula: Het is belangrijk dat er werkgelegenheid in de gemeente is. Ook blijkt uit onderzoek dat er behoefte is aan startersruimtes.

Jeanette: Schuurt de werkfunctie niet met het belang van de bedrijven die al in Synthese zitten?

Paula: Niet zozeer de werkfunctie alswel dit plan waarbij ook de locatie van Vlietweg 8 / 8a nodig is. Het ICT-bedrijf parkeert daar nu.

Jeanette: Er verdwijnt bedrijfsruimte en er komt bedrijfsruimte er bij. Wat schiet het dan op?

Ronald: Ja, want mijn huurder gaat dan weg, zo heeft hij aangegeven.

Verslag

Gerard: Kunnen er ook extra parkeerplekken komen achter het Gemini-gebouw?

Mark: Dat kunnen we bestuderen. Dan schuift het gebouw wel weer op en het kost meer geld. Bovendien is het ten behoeve van het maken van *extra* parkeerplaatsen.

Jan: Zo zien wij dat niet. Het zou net de lucht kunnen geven die nodig is.

Jan: Er is in deze denkrichting ruimtelijke winst behaald, dat is te zien.

Gerard: Is het schetsplan van Wim en Koos helemaal van de baan?

Ernest: Ja, vanwege de genoemde inhoudelijke argumenten en omdat het financieel niet haalbaar is.

Paula: En vanuit de gemeente is de stedenbouwkundige invulling niet wenselijk.

Mark wil graag weten per denkrichting A, B en D wat er goed en minder goed aan is, om te bepalen welke denkrichting verder uitgewerkt kan worden.

Ronald en Gerard doen de suggestie om ook parkeerplaatsen toe te voegen achter de loods, zodat er meer parkeerplekken zijn.

Paula vraagt of zij als ondernemers bereid zijn hieraan een bijdrage te leveren. Ronald en Gerard zullen hierover nadenken, waarbij Gerard aangeeft het positief te vinden dat de gemeente iets meer de rol van gebiedsontwikkelaar inneemt, maar dat hij niet direct inziet waarom zij als ondernemers het probleem moeten oplossen.

Mark legt uit dat de 45 parkeerplekken die worden toegevoegd overdag deels leeg zullen staan. Het zwaartepunt qua parkeren ligt in de avond.

(Naschrift: De behoefte bedraagt op de werkdagavond 44 parkeerplaatsen. Op een werkdagmiddag zijn dat circa 28 parkeerplaatsen. Bron: de parkeerbalans op pagina 13 uit de Parkeernotitie Vlietweg 3 Leidschendam jan 2023, zoals te vinden op de website).

Gerard: Door veranderende gewoontes werken steeds meer mensen thuis.

Mieke is sceptisch over het aantal parkeerplekken en de verkeersdruk omdat er veel gebouwd gaat worden in de omgeving. Men kan maar één richting op om te zoeken naar parkeerplekken (Oude Bleijk, de Schans, Goopad etc.) En de mensen aldaar zullen ook weer verder moeten zoeken; een domino-effect. Mieke vindt dat model D vriendelijker overkomt dan A en B.

Gerard vindt denkrichting D voor de bewoners aan de overkant van de Vliet een sterke verbetering omdat het gebouw verder weg staat. Het dringt zich minder op.

Wim vindt denkrichting D een aardig plan, maar het staat of valt of hij er met de gemeente uitkomt. Hij suggereert nog een variant: dat het gebouw er helemaal niet komt.

Astrid vindt het plan nog steeds te groot met veel jongeren pal voor haar neus. Het stukje grond is en blijft te klein. De vraag was vanaf het begin om het kleiner en lager te maken, dat is nog niet of nauwelijks het geval in de getoonde denkrichtingen. Dus kan zij zich er niet in vinden.

Verslag

Jeanette vindt Denkrichting D een verbetering ten opzichte van het oorspronkelijke plan, maar het is nog niet zoals ze het graag zou zien en zoals aangegeven: zo laag mogelijk, 3 maximaal 4 lagen. Er zijn nog steeds niet voldoende parkeerplekken.

Is minder m2 werken in 1828 mogelijk?

Jeanette heeft moeite met de situering van de entree en vraagt of deze nog meer richting de rotonde kan komen; dan is het voor 1828-bewoners minder aantrekkelijk om op het terrein voor Synthese te parkeren.

Maaïke: Zoals het nu is bedacht, kan je als bewoner van Synthese zelf ook makkelijker op de parkeerplaats achter het gebouw komen. Goede uitwisselbaarheid is voor een optimale benutting van de parkeerruimte altijd het beste.

Waar komt de fietsenstalling/ parkeren brommers?

Mark: Inpandig

Jeanette vraagt of het mogelijk is om het gebouw te verhuren aan jongeren zonder auto. Ernest geeft aan dat dit juridisch heel lastig is. Op papier zou het kunnen want er is genoeg belangstelling. Maaïke stelt dat bij gereguleerd parkeren je nieuwe bewoners zou kunnen uitsluiten van een vergunning. Gereguleerd parkeren wordt doorgaans pas ingevoerd als er aanleiding voor is (te hoge parkeerdruk), niet preventief.

Lianne vindt het belangrijk dat de gezamenlijke tuin voor jongeren behouden blijft. Dat de locatie niet goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, daar is Lianne het niet mee eens. Een auto heb je op deze locatie niet nodig.

Brigit vindt denkrichting D de beste optie.

Jan ziet ruimtelijk verbetering, maar parkeren blijft een zorgenkindje. Het zou mooi zijn als er extra plekken achter het Gemini-gebouw kunnen komen. Jacqueline noemt ruimtereservering als optie.

Ronald sluit zich aan bij Jan. Hij vindt het beter als de weg richting de parkeerplekken achter het Gemini-gebouw niet tussen de gebouwen loopt maar eromheen. Dat kan als je de waterweg omlegt. Voordeel is dat de driehoek voor Synthese dan meer voor de bewoners en gebruikers van Synthese behouden blijft. Het wordt voor de jongeren minder aantrekkelijk om daar te parkeren.

Ronald stelt voor om de inrit vanaf de rotonde 45 graden te draaien. De ingang van 1828 moet niet aan de kant van de Nieuwstraat komen.

De bouwhoogte blijft een issue, maar daar heeft hij persoonlijk minder last van. Daar is nog wel een noot te kraken.

Gerard vindt dat het wel duidelijk moet zijn of er wel of geen parkeerregulering en/of extra parkeerplekken komen. Anders is het lastig aan te geven of men zich in het plan kan vinden.

Mark geeft aan dat 1828 niet de huidige parkeerdruk op hoeft te lossen door extra parkeerplekken te creëren. Ronald beaamt dat maar stelt ook dat het dan in ieder geval niet erger wordt.



Verslag

Jan vindt het zonde als het gebouw weer terug zou schuiven richting de rotonde.

Brigit vreest voor de veiligheid van fietsers en voetgangers als er een extra 'poot' op de rotonde komt. Suggestie: Kunnen de auto's 1828 bereiken via de huidige weg i.p.v. via een extra 'pootje'?

Robin kon vanavond niet aanwezig zijn en heeft vooraf zijn opmerkingen verstuurd. Jacqueline leest de tekst voor. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit verslag. Ernest denkt dat er achter het Gemini-gebouw voldoende groen is, zodat de bewoners aan het Goopad het parkeren niet gaan ervaren.

Astrid vraagt of er minder m2 werkruimte kan komen in 1828?
De loods van Wim blijkt niet hoog genoeg (ca. 5,5 meter) om er een verdieping in te hangen, en daarmee extra m2 werkruimte te realiseren.

Paula vindt denkrichting D echt een verbetering omdat het meer lucht en ruimte geeft, ook al is de kavel meer versteend dan de gemeente voor ogen had. Als zorgpunt noemt zij de grootte van de gezamenlijke tuin. De groene oever moet behouden blijven.

Maaïke is vanwege veiligheid geen voorstander van een extra 'pootje' op de rotonde. Ten aanzien van het parkeren ziet zij het liefst dat zoveel mogelijk plekken door iedereen worden gebruikt.

Elmer vindt de vorm van het gebouw in denkrichting D passend omdat het meer ruimte en lucht geeft dan de andere denkrichtingen, met name aan de kop. Hij is geen voorstander van het toevoegen van extra parkeerplekken achter het Gemini-gebouw; dit zorgt voor te veel verstening. Leidschendam is een groene gemeente.

Hij vraagt zich af of er nog parkeermogelijkheden te creëren zijn in de 'driehoek' voor Synthese?

Elmer vindt het niet wenselijk om het gebouw af te keren van Synthese door alles aan de achterzijde te situeren. Het gebouw moet onderdeel zijn van het stedelijk weefsel. Astrid merkt op dat hij de enige is die deze mening heeft. Een andere suggestie van Elmer is om als de hoofdingang niet aan de kant van de Nieuwstraat komt, wel een doorgang te maken. Wandelverkeer zorgt voor levendigheid. Het is goed als er 'ogen op straat' zijn, ook in 'de driehoek'. Jeanette vindt dat de komst van fietsers zorgt voor gevaarlijke situaties, o.a. doordat het vrachtverkeer moet manoeuvreren. Elmer geeft aan dat het aan de gemeente is om dat te onderzoeken.

Ronald stelt dat er keuzes moeten worden gemaakt. Wonen, werken en recreëren. Het kan niet allemaal.

Paula is benieuwd of er parkeerplekken kunnen worden toegevoegd in de driehoek.

Ronald merkt op dat het parkeerterrein dagelijks al helemaal vol staat, ook buiten de vakken.

Ernest geeft aan dat denkrichting D heel voorwaardelijk is omdat het afhangt van de uitkomsten van de gesprekken tussen Wim en de gemeente over de



Verslag

verwerving van de kavel. Tijdens de sessie is weinig gereageerd op de andere twee varianten. Die komen wel weer in beeld als de gemeente de grond van Wim niet kan verwerven.

Wat betreft het parkeren achter het Gemini-gebouw, dat vindt Ernest een interessante optie. Meer parkeerplekken maakt het comfortabeler voor iedereen. Hij vindt het ook interessant om te kijken of de 'driehoek' efficiënter kan worden ingedeeld, zodat er meer parkeerplekken ontstaan.

Jan stelt dat het zo'n intens plan is dat het niet haalbaar is zonder de grond van Vlietweg 8a. Anders wordt het verkeer bij de rotonde afgeknepen en ook is het ruimtelijk niet goed.

Afspraken:

- De reactie van de gemeente over het parkeren wordt aan de klankbordgroepleden gemaïld. Een toelichting vindt dan plaats tijdens een volgende sessie op 6 juni om 19.30 uur, in klein comité. Empaction is dan ook aanwezig. Ronald sluit vanwege vakantie indien mogelijk online aan. De uitkomst van dit overleg wordt gedeeld tijdens een volgende klankbordgroepsessie.
- Het heeft pas zin om denkrichting D verder uit te werken als duidelijk is of de gemeente de kavel van Wim kan verwerven. Zodra dit bekend is, wordt de klankbordgroep geïnformeerd en wordt een nieuwe sessie gepland.

Verslag

BIJLAGE

Ingediend door Robin van Wissen, per mail op 4 mei 2023.

Voor de bewoners Goopad/De Schans/Oude Bleijk (zuid) zijn de volgende punten relevant m.b.t. het bouwplan aan de Vlietweg:

1. Van mw. Vader begreep ik dat tijdens het parkeeroverleg (daar was ik zelf niet bij aanwezig) gesproken is over maximale loopafstanden tussen de nieuwe woningen en de parkeerplekken. Daarbij lijkt het alsof er is uitgegaan van een loopbrug tussen de achterzijde van het projectplan en het Goopad (de genoemde 100 meter kan namelijk alleen hemelsbreed gehaald worden en niet via een looproute die via Nieuwstraat/De Schans loopt). Hiervan heeft de gemeente tijdens het vorige klankbordoverleg aangegeven dat deze brug waarschijnlijk niet gerealiseerd zal worden. Graag in het parkeeronderzoek rekening houden met de situatie zonder de optionele loopbruggen. Bovendien is het aanleggen van een loopbrug überhaupt een bezwaar voor de bewoners aan het Goopad (zoals eerder aangegeven). Het noemenswaardig dat alle 14 parkeerplaatsen (op een totaal van 10 woningen) aan het Goopad sinds de laatste 2-3 jaar regelmatig allemaal bezet zijn. Dit komt o.a. omdat veel oudere bewoners (zonder auto of met slechts 1 auto) zijn verhuisd en hiervoor gezinnen zijn teruggekomen met veelal 2 auto's. Deze trend zet zich verder door omdat veel bewoners die er sinds de bouw in 1973-1974 wonen nu een leeftijd bereiken dat ze kleiner of niet meer zelfstandig gaan wonen. Wordt deze trend eveneens meegenomen in de parkeermodellen?
2. Tijdens de vorige klankbordgroepsessie zijn er diverse modellen getoond (met en zonder getrapte woonlagen). Onze voorkeur is dat de maximale bouwhoogte zo laag mogelijk blijft (dus geen op- of aflopende hoogten) vanwege de toenemende (kans op) weerkaatsing van geluid.
3. Reeds genoemd bij de vorige bijeenkomsten, maar graag zou ik het nog herhalen: Van grote waarde in onze wijk is de hoeveelheid groene ruimte. Graag zien we dus dat groene ruimte aan de achterzijde van het projectplan gehandhaafd blijft. Daarbij is het meest gunstig als het bebouwde (en geasfalteerde) oppervlak niet te groot wordt.
4. Ik denk dat er één punt is waar alle deelnemers het unaniem over eens zijn: Laat in elk geval de commerciële ruimte weg uit het gebouw zodat het totale bouwvolume kan afnemen. Deze toevoeging is nl. niet in het belang van de omwonenden, ondernemers, toekomstige bewoners en ook niet voor de projectontwikkelaar. Dit punt is dus eigenlijk gericht aan de gemeente: Wees flexibel (en rationeel) in het beleid om in ieder projectplan geforceerd een percentage commerciële vloeroppervlakte toe te voegen.

Verslag

Klankbordgroep Vlietweg 3 Leidschendam

Verslag sessie 5 september 2023 'Parkeren'

Verlag #22/09/23

Aanwezig vanuit de klankbordgroep: Fia Vader, Jan van Vliet, Gerard de Greef, Koos van Brecht.

Ernest van der Meijde (Wibaut), Gerald van Hulten (Wibaut), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Joeri van Ommeren (architect), Bart van Hussen (Empaction) Maaïke Konijn (gemeente), David de Zwart (gemeente), Paula van der Ark (gemeente), Yolande van Mil (gemeente), Jolijn Goertz (De Wijde Blik).

Toelichting

Het doel van deze sessie is om de nog openstaande vragen over het thema 'parkeren' in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling op Vlietweg 3 te beantwoorden en onduidelijkheden toe te lichten. Hiertoe is vooraf een document met de tot nu toe gestelde vragen en antwoorden toegestuurd. Het document wordt n.a.v. deze sessie waar nodig aangevuld en opnieuw gedeeld en op de website geplaatst.

Naschrift: er zijn nog nieuwe vragen binnengekomen en het onderdeel verkeer is er aan toegevoegd. Zodra ook deze vragen zijn beantwoord, wordt het document op de website geplaatst.

Mededelingen

Ernest legt uit dat hij voorafgaand aan deze sessie Astrid heeft verzocht om niet deel te nemen. Reden is dat op 4 september een [artikel](#) in het Voorburgs Dagblad is verschenen, waarin de actiegroep Vlietweg 3 een oproep doet om naar de slotbijeenkomst te komen en aangeeft dat er niks met de inbreng van de klankbordgroep is gedaan. Hierbij zijn ook twee beelden gebruikt die geen recht doen aan de werkelijkheid. Na verschijnen heeft Ernest contact gezocht met zowel Ronald als Astrid, omdat het opzoeken van de media niet in lijn is met wat we in de klankbordgroep hebben afgesproken. Ernest: "Het is prima als je het niet eens bent met de plannen, maar zolang je met elkaar in gesprek bent, rond je eerst dat proces af. Je kunt niet enerzijds aan tafel zitten en tegelijkertijd actievoeren." Reden voor Ernest om Astrid te vragen niet langer deel te nemen aan de klankbordgroep. Dit heeft tot een stevige discussie geleid, Astrid is het er niet mee eens. Ernest betreurt de gang van zaken.

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

Verslag

Jan vraagt of Ernest een idee heeft waarom de actiegroep zich zo opstelt. Ernest geeft aan dat de actiegroep het waarschijnlijk niet eens is met het proces en/of de inhoud. “En dat mag, maar je hebt dan de keus om niet langer deel te nemen. Of je doet je best tijdens het proces en brengt het tot een einde. Als je daarna alsnog de barricades opgaat, is dat prima.” “Ik zit er tot het eind toe constructief in. Ik hoop oprechte feedback te krijgen en misschien komen we nog tot ideeën of oplossingen waaraan we nog niet hadden gedacht.”

Naar aanleiding van een opmerking van Fia over het verslag van de klankbordgroepsessie van 8 mei wordt afgesproken:

- Dat De Wijde Blik en 1828 in het Q&A-document checken en zo nodig aanpassen op punten waar geciteerd is uit het verkeerde document. Ook dit document wordt gedeeld met de klankbordgroep.

Q&A – Toelichting en beantwoorden vragen

Doelgroep 1828

Fia merkt op dat in eerste instantie verteld werd dat er geen studenten zouden komen wonen in 1828 Leidschendam. Nu dit wel het geval blijkt, getuige het parkeeronderzoek, voelt zij zich ‘op afstand gezet’.

Ernest licht toe dat 1828 geen studentenhuysvester is. Het wordt geen studentenflat. 1828 richt zich op jongeren met een dagritme. Vandaag de dag zijn dat naast werkende jongeren ook studenten of jongeren die werken en studeren.

Fia merkt op dat de buurt niet wil dat er studenten komen wonen.

Daardoor gaat de parkeernorm omlaag, gunstig voor 1828, maar niet voor de buurt.

“We mikken op starters op de woning- en arbeidsmarkt. We proberen daar ook op te sturen. We hebben er alle belang bij dat het een net complex is. Voor de gemeente en omwonenden, maar ook in ons eigen belang: omdat we eigenaar en beheerder blijven en omdat we op meer locaties 1828-vestigingen willen realiseren. We hebben een naam hoog te houden. We zien dat jongeren vaak en werken en studeren, het is vaak niet of-of. Diezelfde mix zit in de cijfers van Odin.

Fia merkt op dat de wijk als ‘zeer stedelijk’ wordt aangemerkt, terwijl er eerder sprake is van een buitenwijk.

David geeft aan dat die classificatie is gebaseerd op adresdichtheid.

Fia geeft aan dat de bereikbaarheid met het OV niet goed is vanuit de locatie Vlietweg 3: 10 minuten lopen naar de bus, 8 minuten naar tram 19, 15 minuten naar het station.

David en Maaike geven aan dat de OV-bereikbaarheid in Leidschendam-Zuid achterblijft bij andere delen van de gemeente. Daarom wordt gewerkt aan verbetering van de OV-bereikbaarheid van de zuidkant van Leidschendam door de toegang tot het randstadrailstation aan de zuidzijde van de Vliet te verbeteren. Dit betreft niet alleen de opgang, maar ook het realiseren van fietsparkeermogelijkheden en P+R-plaatsen aan deze zijde en verbetering van de fietsroute ernaartoe.

Verlag

Cijfers

Fia vraagt met welke waarde er is gerekend in het onderzoek.

Maaïke antwoordt dat de cijfers afkomstig zijn van het zogenaamde Odin onderzoek van het CBS.

Bart voegt toe dat Odin een geïkt instituut is, die het CBS als bron gebruikt.

Jan vraagt op hoeveel autobezit je nu gemiddeld uitkomt.

Bart antwoordt: voor 1 persoonshuishoudens in de categorie 18 tot 28 jaar: 0,2 en voor tweepersoonshuishoudens in diezelfde categorie: 0,62. Voor de categorie 28 tot 33 jaar is dat respectievelijk 0,38 en 0,79 (cijfers CBS).

Paula voegt toe dat het merendeel van de woningen onder sociale huur valt, daar zit een maximaal inkomen aan gekoppeld. Niet iedere jongere heeft het budget om een auto te kopen.

Jan betwijfelt of het een realistische berekening is. Hij vindt het laag. “De parkeernorm is op het scherpst van de snede bepaald.” De beperkte ruimte moet worden gedeeld worden met de huidige bewoners, ondernemers en hun werknemers en bezoekers. Wat als het gebouw er straks staat en het te weinig parkeerplaatsen blijken te zijn?

Bart geeft aan dat alle plaatsen openbaar zijn. “Als je kijkt naar de norm en het aanwezigheidspercentage zouden de plekken overdag minder bezet moeten zijn. De 1828-bewoners zijn dan voor een deel op pad.

Mark voegt toe dat van de 45 plekken de helft overdag niet gebruikt zal worden.

Bart stelt dat het onderzoek is gebaseerd op valide getallen en bronnen. “Door alle parkeerplekken openbaar toegankelijk te maken, hoop je ook een bepaalde parkeerdruk te ondervangen. Als we de plekken niet openbaar maken, krijg je een heel andere som. De berekeningen laten theoretisch zien dat er ruimte is.”

Fia merkt op dat in het geval van invoeren van een blauwe zone het parkeerprobleem opschuift.

David geeft aan dat er gekozen kan worden om nu al vast te leggen om het aantal ontheffingen voor 1828 bij een mogelijke invoering van een blauwe zone in de toekomst te beperken tot het aantal parkeerplekken dat nu in het kader van de ontwikkeling wordt gerealiseerd.

Fia: “De ervaring leert dat alles vol staat. Ze gaan bij iemand anders voor de deur staan.”

Mark voegt toe dat in de anterieure overeenkomst kan worden opgenomen dat als er een parkeerregime komt bewoners slechts recht hebben op een beperkt aantal ontheffingen.

Ernest geeft aan dat het juridisch niet houdbaar is om bewoners te verplichten geen auto aan te schaffen, Maar 1828 kan selecteren op bewoners zonder auto. “Als we het zo aanvliegen, dan duurt het wel even voor de 45 plekken vol zijn.”

David voegt toe dat het de ambitie is van de gemeente om de komende circa 5 jaar vier- à vijfduizend woningen te realiseren in Leidschendam; dan is 1 parkeerplaats per woning niet haalbaar.

Verslag

Fia stelt dat er meer auto's komen dan we met z'n allen denken en wensen. Een groot deel hiervan komt hier waar de parkeerdruk al groot is. "We maken ons grote zorgen."

Jan vraagt zich af tot hoever het verkeersonderzoek wordt doorgerekend. Omdat een ontwikkeling of maatregel in het ene deel van de wijk effect heeft op een ander deel of andere wijk.

Bart geeft aan dat als nieuwbouw ervoor zorgt dat het te druk wordt, de gemeente zal gaan reguleren.

Jan vraagt wat er gebeurt als de locatie opnieuw op de markt komt en niet als 1828-vestiging wordt gebruikt.

Maaïke antwoordt dat dan alles opnieuw wordt getoetst.

Mark vindt de situatie hypothetisch, want 1828 heeft een contract met de gemeente voor 25 jaar. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Contractduur

Er wordt gevraagd of het klopt dat een jongere 7 jaar in 1828 mag blijven wonen.

Ernest antwoordt dat een contract maximaal 5 jaar mag duren, dat is de voorwaarde die de overheid stelt aan een zogenaamd jongerencontract.

Perceel Vlietweg 8a

Koos stelt dat het betrekken van het perceel van dhr Van den Berg een hoop zou oplossen.

Paula geeft aan dat gemeente en dhr Van den Berg er niet uitkomen. De gemeente moet zich houden aan de taxatiewaarde wil het de grond aankopen. Deze is gebaseerd op bestaande functie (wonen en bedrijven). Gerard vraagt of dat de juiste benadering als je iets wilt gaan ontwikkelen op die plek.

Paula antwoordt dat de gemeente dat niet van plan is. De gemeente ziet er graag zoveel mogelijk groen, en ook mogelijkheden om een oplossing te bieden voor de ontsluiting/parkeren en realiseren van bedrijfsunits. Zoals voortgekomen vanuit ideeën uit de klankbordgroep.

Fia vraagt of een andere ontwikkelaar hier wel zou mogen bouwen.

Paula antwoordt dat er veel beperkingen zijn door de leiding die er ligt, waardoor de te bebouwen zone beperkt is. De plannen die tot nu toe zijn ingediend, zijn niet positief beoordeeld.

De gemeente ziet hier het liefst groen, richting de Oude Bleijk. Dit heeft geen (financiële) waarde en daardoor heeft de gemeente gemeend dat zij dan zelf de grond moet aankopen.

Mark voegt toe dat 1828 heeft getekend en gerekend en dat ze de ontwikkelmogelijkheden op perceel Vlietweg 8a niet dicht gerekend krijgt. Daarbij speelt een rol dat de woning zou komen te vervallen, wat door een nieuwe ontwikkeling terugverdiend zou moeten worden, terwijl de bebouwingsmogelijkheden niet groot zijn.

Aanpassingen parkeeronderzoek

Mark licht toe dat de gemeente -n.a.v. de reactie van Spark op het parkeeronderzoek- heeft aangegeven dat op de huidige driehoek 7 parkeerplaatsen op straat, langs de timmerfabriek, toegestane parkeerplaatsen zijn. Daar houdt 1828 rekening mee in de berekening. Er

Verslag

zijn 33 + 7 parkeerplekken = 40 publieke plekken in de huidige situatie die terug moeten komen in de nieuwe situatie. Ook de suggestie van Spark dat 3 deelauto's nodig zijn i.p.v. 2 is overgenomen.

Maaïke geeft aan dat dit in overeenstemming is met het beleid dat wordt vastgelegd in de nieuwe Nota parkeernormen, waarin minimaal drie deelauto's wordt voorgeschreven als er bij plannen voor gekozen wordt om extra deelmobiliteit te realiseren. Dit om te voorkomen dat potentiële gebruikers (te) vaak zouden misgrijpen.

Laadpaalplekken

Fia merkt op dat er in de gemeente steeds meer laadpaalplekken komen, waar niet-elektrische auto's niet mogen parkeren.

Maaïke geeft aan dat dat nu op aanvraag gebeurt. De gemeente wil elektrisch rijden stimuleren.

Bart geeft aan dat er ook steeds meer elektrische auto's komen. Onderzoek wijst bovendien uit dat de leegstand van laadpaalplekken afneemt. "We zitten in een transitiefase. In de toekomst hebben we het niet meer over parkeernormen maar over mobiliteit."

Parkeernormen

Mark concludeert dat er verschil van inzicht blijft, o.a. over de bezoekersnorm.

Bart vertelt dat de gehanteerde bezoekersnorm 0,15 is, alhoewel we denken dat 0,1 voldoende is. Het verschil met de norm die Spark voorstelt is bruto 1 parkeerplek.

Naschrift: Bart geeft aan dat hij zich heeft vergist; de gehanteerde bezoekersnorm in de parkeerberekening is 0,1.

Mark: Een parkeeronderzoek is een theoretische onderbouwing, dat klopt. Maar wel gebaseerd op valide cijfers en bronnen. We hebben nog geen praktijkcijfers, andere 1828-vestigingen zijn nog niet gerealiseerd.

Ernest zegt dat er wel vergelijkbare concepten zijn waar dezelfde normen worden gehanteerd. Jongeren hebben minimaal autobezit. Hij is bereid bewoners te selecteren zonder auto, er is genoeg animo.

Paula vindt dat je autobezit niet helemaal moet willen voorkomen. Een verpleegster bijvoorbeeld met onregelmatige diensten zou hier wel moeten kunnen wonen.

Ernest stelt dat als er een blauwe zone komt het aantal ontheffingen kan worden beperkt voor 1828-bewoners. Deze afspraak wordt meegenomen in de anterieure overeenkomst.

Fia geeft aan dat een blauwe zone hier het probleem opschuift naar elders.

Fia ziet ook dat verpleegkundigen, agenten, etc. moeite hebben een woning te vinden.

Mark geeft aan dat 1828 in andere steden samenwerkingsovereenkomsten sluit met maatschappelijke instellingen om jongeren met cruciale beroepen voorrang te geven.

Tot slot

- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o

Ver slag

Mark vertelt dat tijdens de sessie vanavond om 19.30 uur de planontwikkeling centraal staat. Dan wordt ook het vervolgproces besproken.

Verslag

Klankbordgroep
Vlietweg 3 Leidschendam

Verlag sessie 5 september 2023

Verlag #22/09/23

Aanwezig: Brigit de Klerk, Wim van den Berg, Koos van Brecht, Gerard van Erp, Fia Vader, Jeannette Kion, Lianne Groeneboer, Ronald Smeijers, Jan van Vliet, Gerard de Greef, Robin van Wissen.

Ernest van der Meijde (Wibaut), Gerald van Hulten (Wibaut), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Joeri van Ommeren (architect), Paula van der Ark (gemeente), Yolande van Mil (gemeente), Jolijn Goertz (De Wijde Blik) o.l.v. Jacqueline van de Sande (Beaumont Communicatie)

Afwezig: Astrid Kruijt (verzocht niet deel te nemen)

1. Welkom en mededelingen

Jacqueline geeft aan dat dit de laatste sessie is van de klankbordgroep.

Artikel in krant

Ernest geeft aan dat op 4 september een [artikel](#) in het Voorburgs Dagblad is verschenen, waarin de actiegroep Vlietweg 3 een oproep doet om naar de slotbijeenkomst te komen en aangeeft dat er niks met de inbreng van de klankbordgroep is gedaan. Hierbij zijn ook twee beelden gebruikt die geen recht doen aan de werkelijkheid. Na verschijnen heeft Ernest contact gezocht met zowel Ronald als Astrid, omdat het opzoeken van de media niet in lijn is met wat we in de klankbordgroep hebben afgesproken.

Ernest: "Het is prima als je het niet eens bent met de plannen, maar zolang je met elkaar in gesprek bent, rond je eerst dat proces af. Je kunt niet enerzijds aan tafel zitten en tegelijk actie voeren." Reden voor Ernest om Astrid te vragen niet langer deel te nemen aan de klankbordgroep. Dit heeft tot een stevige discussie geleid, Astrid is het er niet mee eens.

Ronald geeft aan dat hij vindt dat je eerst het traject afmaakt en dan je mening vormt. Hij kan zich niet vinden in de voortijdige berichtgeving richting media.

Naar aanleiding van een vraag van Brigit geeft Ernest aan dat iedereen van harte welkom is op de slotbijeenkomst, dat hij discussies nooit uit de weg gaat, maar wel op een normale en respectvolle manier in gesprek wil.

Gerard de Greef geeft aan dat het feit dat de slotbijeenkomst al gepland staat wellicht het gevoel heeft gegeven dat de inbreng tijdens de laatste sessies van de klankbordgroep 'er niet toe doet'. En dat dit wellicht de aanleiding is geweest 'om in actie te komen'. Ernest geeft aan dat inbreng zeker nog steeds waardevol is en neemt de suggestie ter harte om dit een volgende keer anders te plannen.

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



Verlag

Verslagen

Jacqueline geeft aan dat op de verslagen van de bijeenkomsten weinig tot geen reacties zijn gekomen. Astrid heeft heel veel commentaar geleverd op de verslagen. Jacqueline heeft vanuit haar rol alle verslagen nagelopen en waar nodig aangepast. Afsproken wordt:

- Dat De Wijde Blik de door Jeannette gemailde opmerking op het verslag van 8 mei verwerkt;
- Dat de verslagen van alle klankbordgroepbijeenkomsten in één keer worden gemaild, zodat de leden van de klankbordgroep er nog een laatste keer naar kunnen kijken;
- Dat De Wijde Blik en 1828 in het Q&A-document checken en zo nodig aanpassen op punten waar geciteerd is uit het verkeerde document [opmerking Fia]. Ook dit document wordt gedeeld met de klankbordgroep.

Terugkoppeling Sessie over parkeren

Deze middag vond een sessie plaats over parkeren waaraan vier klankbordgroepleden deelnamen. Naast het projectteam was ook een adviseur van onderzoeksbureau Empaction aanwezig. Doel van het overleg was om vragen over parkeren op de locatie Vlietweg 3 te beantwoorden. Hiertoe is vooraf een Q&A-document verstuurd naar de klankbordgroep. Een verslag volgt. Mark vat samen dat in een constructief overleg is toegelicht hoe tot de cijfers in het onderzoek is gekomen. De daarbij aanwezige leden van de klankbordgroep geven aan dat de vragen die hierover gesteld zijn, zijn beantwoord, maar ook dat de zorg (nog steeds) bestaat dat het aantal benodigde parkeerplaatsen te laag is ingeschat.

Vanuit de discussie tussen Wibaut, gemeente, Empaction en Spark zijn twee punten gekomen die door Wibaut inmiddels zijn verwerkt in de plannen:

- Er wordt op de zogenaamde 'driehoek' geparkeerd in de 33 openbare parkeervakken, maar ook daarbuiten. Voor 7 plekken op straat, langs de timmerfabriek, geldt dat dit is toegestaan. Deze 7 plekken moeten dus worden meegenomen in de telling van het aantal parkeerplekken in de huidige situatie dat terug moet komen in de nieuwe situatie.
- Er wordt voortaan gerekend met 3 i.p.v. 2 deelauto's, zoals voorgesteld door Spark. Paula geeft aan dat dit ook strookt met de uitkomst van de discussie die hierover binnen de gemeente gevoerd is met betrekking tot de nieuwe parkeernota (minimaal 3 deelauto's).

Tijdens de sessie is ook afgesproken dat in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Wibaut wordt opgenomen dat als er een blauwe zone komt in het gebied, 1828 niet meer ontheffingen krijgt dan de parkeerbehoefte die er nu is, ofwel 45 ontheffingen.

Jan vindt de toelichting op de cijfers wel duidelijk, maar geeft aan dat de zorg dat de parkeerdruk te hoog wordt, blijft. Het zijn statistieken, maar hoe pakt het in de praktijk uit? Fia beaamt dat, mede vanuit de ervaring in de wijk.

Verlag

Jeannette heeft zelf een onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van de huidige bewoners en bedrijven, op basis van de parkeernormen. Daaruit komt naar voren dat er in de huidige situatie al een tekort is aan plekken. Afgesproken wordt:

- Dat Jeannette de cijfers deelt met Wibaut.

Mark geeft aan dat 1828 geen beroep doet op bestaande parkeerplekken. 1828 hoeft de huidige situatie niet op te lossen, maar moet ook de problemen die er zijn niet groter maken.

Ronald geeft aan dat dat juist wel gebeurt; hij heeft nu geen parkeerprobleem, maar straks wel doordat de situatie door de komst van 1828 verandert. Dit is met name het geval wanneer de parkeerplaatsen die zijn huurder nu huurt op het terrein van dhr van den Berg (Vlietweg 8a), zouden komen te vervallen.

Fia geeft aan dat doordat er door nieuwe plannen, waaronder 1828, woningen bijkomen de verdichting van de wijk (adresdichtheid) toeneemt. En dat het niet klopt dat er nu op voorhand met de nieuwe parkeernorm voor sterk verstedelijkt gebied wordt gerekend. De buurt zal daar last van krijgen, want de parkeerdruk is al erg hoog en het OV niet op orde.

2. Stand van zaken plan

Mark toont het plan zoals dat op tafel lag toen de participatie begon en werkt in zijn presentatie toe naar een ontwerp zoals 1828 dat naar de raad wil brengen. Hij licht de stappen toe die zijn gemaakt met de klankbordgroep. Te beginnen bij het komen tot een *heatmap* met daarin ieders belang vanuit verschillende richtingen. Daarna zijn verschillende studiemodellen gepresenteerd om te kijken waar de kansen liggen/ waar we elkaar kunnen vinden en waar we het ontwerp kunnen aanscherpen.

Ontwerp

In een aantal rondes is een ontwerp tot stand gekomen, waarin door de opmerkingen en input vanuit de klankbordgroep de volgende zaken zijn aangepast (t.o.v. het eerste model waarmee de participatie begon):

- Er worden meer parkeerplekken toegevoegd dan in het eerste ontwerp (8). De plekken komen op de volgende locaties:
 - +8 op de 'driehoek' (hier zijn nu 40 parkeervakken (33 + 7 langs de straat).
 - +10 aan de Noordkant van het gebouw
 - +28 achter het Gemini-gebouw
- De inrit tot het perceel van dhr van de Berg komt tussen de rotonde en het gebouw. Dus geen onderdoorgang, wat beperkingen gaf qua hoogte.
- Het gebouw en de *setback* zijn zover mogelijk naar achter geschoven en het gebouw gaat 'de hoek om'. Hierdoor is meer afstand gecreëerd tot het gebouw van Synthese en staat het gebouw minder prominent aan de Vliet.
- Doordat parkeren 'uit het gebouw is gehaald', is de set-back kleiner.
- Aan de zuidkant is de groene buffer intact gehouden.

Verlag

- Doordat geen onderdoorgang wordt gemaakt, kan het gebouw circa een meter lager worden. Hierdoor is de invloed op de bezonning kleiner. Afmetingen gebouw: 4 lagen (ca. 14 meter) en ter hoogte van de setback ca. 16 meter.

Ontwerp: geoptimaliseerde variant

Tijdens de sessies met de klankbordgroep is het idee naar voren gekomen om het naastgelegen perceel, Vlietweg 8a, van de heer van de Berg te betrekken bij de ontwikkeling. De gemeente is in onderhandeling gegaan met de heer van de Berg. Huidige stand van zaken is dat partijen er niet uitkomen.

Het ontwerp is de afgelopen periode door 1828 uitgewerkt. Mark vergelijkt beide varianten. Als voordelen van de 'geoptimaliseerde variant' noemt hij dat een deel van het parkeren en ook de toegang tot 1828 aan de andere kant van het gebouw kunnen worden gerealiseerd (verder weg van Synthese). Ook is er meer schuifruimte voor het parkeren (niet ingetekend) en meer ruimte voor groen/ water.

3. Vragen

Jan vraagt waar fietsen/scooters parkeren

Joeri: in het gebouw

Jan vraagt of de toegang zodanig wordt dat bewoners de fietsen ook daadwerkelijk binnenzetten.

Joeri geeft aan dat het in ieders belang is om dat goed te organiseren.

Ernest voegt toe dat een conciërge hierop toe zal zien.

Wim vraagt waar plek is voor huurscooters.

Joeri antwoordt dat de gemeente zones kan aanwijzen waar ze niet of juist wel mogen staan. Hier vindt 'digitaal handhaving' op plaats; een gebruiker kan buiten deze zone de scooter niet afmelden.

Wim vindt het plan er een stuk beter uitzien dan het was. Hij vraagt zich af hoe voorkomen kan worden dat bewoners op zijn terrein gaan parkeren? Dat gebeurt nu ook al en een bordje gaat niet helpen.

Afgesproken wordt:

- Dat 1828 en Wim in gesprek gaan over mogelijke oplossingen

Op de sheet met afstanden ontbreken een aantal gegevens.

Afgesproken wordt:

- Dat de ontbrekende afstanden worden toegevoegd op de sheet. Het gaat om de afstand van 1828 tot het huis van dhr van de Berg en afstand tot 1^e balkon.

Fia vraagt of de weg richting de parkeerplaats achter het Gemini-gebouw tweerichtingsverkeer is.

Dat klopt, zegt Mark. Je kan aan de andere kant het terrein niet verlaten. De toegangsweg is niet breed genoeg voor twee auto's, dus daar moet een spiegel of stoplicht komen.

Fia vraagt of het haalbaar is om de vervuilde grond te verwijderen?

Verlag

Ernest zegt dat een eerste onderzoek van de grond en een grove kostenindicatie van het verwijderen laten zien dat het haalbaar lijkt.

Fia geeft aan dat het 1828-gebouw op de afbeeldingen kleiner lijkt dan het Synthese-gebouw.

Joeri legt uit dat dit te maken heeft met perspectiefwerking. Het 1828-gebouw ligt verder van de rotonde af. Dit is het beeld vanaf een bepaald standpunt op ooghoogte, op 10 cm nauwkeurig. Als men een ander standpunt in beeld gebracht wil hebben, kan dat. Op de slotbijeenkomst zorgt Joeri voor een 3D-print.

Fia vindt het goed dat er niet nog een extra afrit komt vanaf de rotonde.

Wim vraagt wat de peilhoogte is die wordt aangehouden.

Joeri geeft aan dat het peil uiteindelijk wordt vastgesteld door de gemeente. Om het gebouw in en uit te komen zal het peil van de begane grondvloer aan moeten sluiten op de hoogte van het aansluitende maaiveld ter plaatse van de entree. In het huidige ontwerp is de entree gesitueerd aan de 'driehoek'.

Koos merkt op dat de bestaande uitweg van dhr van de Berg 8 meter breed is en dat het gebruik exclusief is voor dhr van de Berg. In het ontwerp is de weg smaller en voor algemeen gebruik. Een nadelige situatie.

Afgesproken wordt:

- T.a.v. het gebruik van de weg: dat 1828 uitzoekt hoe e.e.a. juridisch in elkaar zit/ wat notarieel is vastgelegd. En dat 1828 hierover in gesprek gaat met dhr van de Berg.
- T.a.v. de breedte van de weg: dat 1828 de huidige en nieuwe situatie in beeld brengt en onderzoekt. Hierbij wordt ook gekeken naar de draaicirkel van vrachtwagens.

Jeannette vraagt of het klopt het dat de parkeerplaatsen vooraan het gebouw komen op de plek waar nu een groenstrook is.

Mark: Ja, dat klopt. Hier stond in het vorige ontwerp de 'ronde kop' van het gebouw.

Jeannette vraagt wie onderhoudsplichtig is voor de parkeerplekken.

Paula geeft aan dat alle plekken openbaar zijn, dan is het logisch dat de gemeente verantwoordelijk is. Maar dat moet nog worden afgesproken.

Gerard vraagt of de gemeente eigenaar blijft van de grond achter het Gemini-gebouw.

Paula zegt dat dat nog moet worden bepaald, maar meestal zijn openbaar toegankelijke plekken in eigendom van de gemeente.

Gerard vindt dat het laatste stuk van de weg achter het Gemini-gebouw smal oogt. Afgesproken wordt:

- Dat Mark de maten zal controleren.
Naschrift 07/09: Mark geeft aan dat een check heeft uitgewezen dat de breedte van de weg voldoet.

Robin vindt dat het ontwerp versteender lijkt en vraagt of het percentage verharding inderdaad is toegenomen.

Verslag

Mark geeft aan dat deze vergelijking niet is gemaakt. Met betrekking tot de hoeveelheid verharding is het belangrijk dat er voldoende capaciteit is voor waterberging. Daar zijn eisen voor.

Paula geeft aan dat het verwijderen van de vervuilde grond hierop ook van invloed is. Nu is de grond afgedekt, waardoor het geen waterbergende functie heeft.

Fia vreest dat het water tussen de gebouwen doorloopt en zich daar ophoopt.

Mark noteert dit als punt van zorg om rekening mee te houden in de verdere uitwerking.

Robin uit een zorg vanuit de bewoners van Goopad/De Schans: als er achter het Gemini-gebouw parkeerplaatsen komen, lijkt dat een ideale plek voor hangjongeren. Er is geen zicht op. Er is nu al overlast door hangjongeren.

Paula vindt het een terecht punt, waar naar gekeken moet worden.

In de huidige situatie is het qua licht en geluid rustig vanuit die richting.

Robin vreest dat er licht- en geluidsoverlast ontstaat door de auto's op de parkeerplaats (koplampen, straatlantaarns, verkeersgeluid). Hij vraagt of er nagedacht kan worden over een (groene) schutting of andere oplossing als de parkeerplekken inderdaad op die plek worden gerealiseerd.

Jeannette is benieuwd wie het risico draagt als de kosten voor het saneren van de vervuilde grond tegenvalt.

Ernest geeft aan dat de gesprekken met gemeente en provincie hierover plaatsvinden. Het monitoren is nu zeer intensief, dus ook de provincie heeft hier een belang.

Ronald geeft aan dat in het ontwerp bij aanvang van de participatie sprake was van 35 parkeerplaatsen, te weinig, en dat hij het idee heeft dat er niks veranderd is.

Mark zegt dat het niet klopt dat er niets is veranderd: op dit moment zijn er 40 plekken waar geparkeerd mag worden. 1828 voegt daar 46 plekken aan toe, waarvan 1828 er 45 nodig heeft om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Ernest vult aan dat een groot aandeel (ca. 50%) van de bewoners overdag weg is. Dan kunnen de ondernemers en hun bezoek hier parkeren (dubbelgebruik).

Ronald geeft aan dat hij nog maar zien of het voldoende uitpakt, zijn gevoel zegt van niet. Wim sluit zich hierbij aan. Wat gaan we doen als het misgaat?

Paula geeft aan dat in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat als er een blauwe zone komt 1828 niet meer dan 45 ontheffingen krijgt, gelijk aan de berekende parkeerbehoefte.

Ernest geeft aan dat hij zich ook kan vinden in minder dan 45 ontheffingen. Hij wil met 1828 geen overlast creëren, maar woningen voor jongeren.

Gerard de Greef vindt het idee vanuit de middagsessie om alleen te verhuren aan mensen zonder auto aantrekkelijk, maar als dit juridisch niet mogelijk is, is het geen oplossing. En wat de gevolgen van een blauwe zone voor de buurt zijn, is lastig te overzien.

Verslag

Paula geeft aan dat aan het instellen van een blauwe zone voor- en nadelen zitten. Als dat ingevoerd gaat worden, worden altijd eerst de gevolgen bekeken. De parkeerberekening laat onderbouwd zien dat 45 parkeerplekken in de behoefte van 1828 voorziet. De ontwikkelaar hoeft niet een bestaand probleem op te lossen.

Ronald zegt dat verkoop van het naastgelegen perceel dé oplossing zou zijn voor het parkeerprobleem dat hij voorziet. In potentie kan het hem heel veel geld gaan kosten en een verlies aan arbeidsplaatsen. De huidige huurder zal weggaan en een nieuwe huurder zal lastig te vinden zijn zonder voldoende parkeerplekken. Hij ziet in het ontwerp zoals dat er nu ligt geen adequate oplossing en is hier helemaal niet tevreden over.

Gerard de Greef verbaast zich dat 1828 niet in de eigen parkeerbehoefte hoeft te voorzien en dat de gemeente 'de grond zo aanreikt' aan 1828. Mark licht toe dat het aan de overweging zal hebben bijgedragen dat het hier om de realisatie om van sociale woningen gaat.

4. Proces

Op 18 september vindt de slotbijeenkomst plaats.

Op 3 oktober is er een beeldvormende sessie voor de raad; dit is puur informeren, er vindt géén besluitvorming plaats. 1828 zal hier het ontwerp en participatieproces toelichten. Gevraagd wordt wie er vanuit de klankbordgroep iets wil zeggen. Er ontstaat verwarring omdat gedacht wordt dat dit een positieve reactie op het plan moet zijn. Dat is geenszins het geval, zegt Ernest, het is juist goed als de raad beide kanten hoort.

Afgesproken wordt:

- Dat wie/ welke vertegenwoordiging vanuit de klankbordgroep wil deelnemen aan de beeldvormende sessie op 3 oktober dit zich aanmeldt bij de griffie.

Hierna wordt de ruimtelijke procedure opgestart om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan. Vanaf 1 januari gaat de omgevingswet in. Om de procedure nog volgens 'oude stijl' in te kunnen gaan, zal het bestemmingsplan in december ter visie komen. Er wordt hard gewerkt om de documenten en benodigde onderzoeken op tijd in te dienen. Paula geeft aan dat leden van de klankbordgroep tijdig op de hoogte worden gebracht van de terinzagelegging. Dat is ook het moment om desgewenst formeel bezwaar te maken

5. Tot slot

Vandaag is het verkeersonderzoek gedeeld. Afgesproken wordt:

- Dat klankbordgroep-leden uiterlijk maandag as. laten weten aan De Wijde Blik of zij nog vragen hebben.
- Dat De Wijde Blik inventariseert hoeveel vragen er zijn en aan de hand daarvan bepaalt of er nog een online sessie plaatsvindt om deze vragen te beantwoorden, of dat dat schriftelijk kan.



Verslag

Jacqueline dankt iedereen voor zijn/haar deelname en aandacht en spreekt de hoop uit dat partijen er op een zo goed mogelijke manier uitkomen met elkaar.

De bijeenkomst eindigde om 21 uur, er was geen uitloop mogelijk omdat de locatie moest worden afgesloten. Niet alle discussies zijn daardoor gevoerd.