

Verslag

Overleg VvE Synthese 1828 Leidschendam 2 maart 2022

Aanwezig

VvE Synthese

- Loes, bewoner en secretaris
- Johan, bewoner en voorzitter
- Alex, lid VvE
- Ronald Smeijers, verhuurder diverse bedrijfsruimtes in Synthese en lid VvE

Gemeente Leidschendam

- Maaïke Konijn, verkeerskundige
- Paula van der Ark, projectleider

Projectteam

- Harmen Hulzebos, projectontwikkelaar Wibaut

De Wijde Blik

- Jolijn Goertz, communicatieadviseur
- Max van Klink, communicatieadviseur

Verslag

Op woensdag 2 maart 2022 vond op Partyboederij Hydra in Den Haag een gesprek plaats tussen de VvE van het complex Synthese, Wibaut Projectontwikkeling en gemeente Leidschendam, begeleid door De Wijde Blik. De aanleiding van het overleg betrof een brief van de VvE (zie bijlage). Hierin uitten zij als directe burens (bewoners en bedrijven) hun zorgen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van 1828 aan de Vlietweg 3 in Leidschendam.

Overeenkomsten en procedures

Tijdens het gesprek blijkt dat bij omwonenden het idee is ontstaan dat de plannen al vast staan; zo is er sprake van een 'principeakkoord'. Gemeente en ontwikkelaar leggen uit dat het project zich in de initiatieffase bevindt. De participatie voor de directe omgeving is opgestart en er is op hoofdlijnen op ambtelijk niveau overeenstemming over de ontwikkeling; daarmee is echter nog niks besloten en ligt er nog niks vast. Het vormt een eerste stap waarbij de gemeente aangeeft positief te staan tegenover de eerste ideeën van Wibaut/1828. De gemeente heeft vanuit verschillende disciplines aan Wibaut uitgangspunten meegegeven om het plan verder uit te werken, zoals aantal woningen en de verdeling van segmenten, de maximale bouwhoogte en het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Daarnaast zijn de gemeente en Wibaut in gesprek over het sluiten van een *anterieure overeenkomst*. Hierin worden afspraken over de bijdrage in de kosten tussen de private partij en de gemeente vastgelegd. Dit zijn o.a. plankosten die door de gemeente gemaakt moeten worden zoals 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

ambtelijke begeleiding tijdens het planproces en kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen.

Wibaut zal de reguliere gemeentelijke procedure doorlopen (o.a. om omgevingsvergunning aan te vragen/ bestemmingsplan te wijzigen), waarbij er voor belanghebbenden momenten van formele inspraak zijn; indienen van zienswijzen en maken van bezwaar.

Uiteindelijk is het aan het college en daarna aan de gemeenteraad om de plannen goed of af te keuren. Het participatieverslag speelt ook een rol in de beslissing; hierin staat uiteengezet wat de verschillende standpunten zijn van diverse stakeholders, welke aandachtspunten zijn meegegeven aan de ontwikkelaar en wat hier wel of niet mee is gedaan, en waarom wel of niet. Dit geeft de raad inzicht in de verschillende belangen, om hier een goede afweging in te kunnen maken.

Participatie

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst werd duidelijk dat het nieuwe gebouw niet alleen op de grond van de Timmerfabriek zou komen, maar ook op het aangrenzende perceel van de gemeente. Daarvan zijn omwonenden geschrokken. Dat de gemeente bereid is haar grond aan Wibaut te verkopen, bevestigde het gevoel dat alles al 'beklonken' is. Jolijn geeft aan dat dit niet het geval is; er is nog niets besloten, er staat nog niets vast en los van de formele inspraak is er nu juist in deze fase al een participatietraject opgestart om te horen wat de omgeving er van vindt. Zodat de ontwikkelaar kan bekijken of hij hiermee rekening kan houden in de plannen.

Locatie Vlietweg 3

Er zijn verschillende redenen waarom de VvE de Vlietweg 3 geen geschikte locatie vindt voor een vestiging van 1828. Vandaar dat er in hun brief alternatieve locaties worden geopperd. Wel geeft de VvE aan het idee achter het concept 1828, huisvesting voor jongeren, te omarmen. Vanwege de hoogte van het gebouw vrezden de bewoners voor een verminderd uitzicht, inbreuk op hun privacy en schaduwwerking. Daarnaast is de huidige situatie voor de VvE al een zorg op zich; zo zijn er problemen rond parkeren en verkeerdoorstroming. Men verwacht dat deze zullen toenemen als er meer woningen komen.

Ook vanwege de vervuilde grond wordt de locatie opmerkelijk genoemd. Wibaut geeft aan dat de grond van de Timmerfabriek is onderzocht en dat deze niet is vervuild. De grond onder het parkeerterrein is verontreinigd, dat is bekend, die grond is ingedamd.

Als je gaat heien, gaat de damwand dan niet verzakken?

Zowel de gemeente als Wibaut geven aan er zelf ook belang bij te hebben dat de verontreinigde grond zich niet verspreid of doorsijpelt. Daarnaast zal onderzoek worden gedaan voordat er wordt gebouwd. Dan zal ook blijken of er geheid kan worden of dat er zal moeten worden geboord. Zaak is om de damwand niet te verstoren.

Verslag

Parkeren

De VvE geeft aan dat parkeren nu al een probleem is; er is te weinig plek voor iedereen die hier komt parkeren. Dat zijn niet alleen de bewoners en omliggende bedrijven, maar ook bewoners elders uit Leidschendam (rond de sluis) die komen hier parkeren en bezoekers van de Mall of the Netherlands. Als er nieuwe bewoners bijkomen met 45 parkeerplekken voor circa 138 woningen vreest de VvE nog grotere parkeerproblemen. De heer Smeijers geeft aan dat één van de bedrijven waaraan hij bedrijfsruimte verhuurt, heeft aangegeven de huur op te zeggen als de 1828-vestiging er komt. De eventuele komst van een tramhalte wordt ook gevreesd; dan komen nog meer bezoekers van de Mall of the Netherlands hier parkeren om vervolgens de tram te pakken.

De gemeente geeft aan dat er vlakbij de sluis aan deze zijde van de Vliet een parkeerterrein zal worden gerealiseerd van 63 openbare parkeerplaatsen. Dit kan bijdragen aan een oplossing voor de huidige parkeerdruk door niet-direct-omwonenden en bezoekers aan de Mall of the Netherlands. De VvE betwijfelt dit.

Hoe komen jullie aan 45 parkeerplekken? De landelijke norm is 0.9.

Harmen geeft aan dat deze berekening tijdens de bijeenkomst van vanavond wordt toegelicht. Er komen ook plekken voor deelauto's. [opmerking: Terug te lezen in de presentatie van de bijeenkomst, slides 21 en 22, te vinden op de website]

Waarom kan worden afgeweken van het parkeerbeleid van de gemeente?

Als een ontwikkelaar goed kan onderbouwen waarom de parkeernorm af zou moeten wijken van de geldende parkeernorm, kan dat. Daar moeten dan wel zwaarwegende redenen voor zijn. Het is aan het college en daarna de raad om die af te wegen.

Hoe zit het met de parkeerplaatsen voor de flexwerkers?

Harmen geeft aan dat er uitgegaan wordt van dubbelgebruik. Ofwel de bewoners parkeren 's avonds op de plekken waar de flexwerkers overdag staan.

Zijn de parkeerplaatsen afgeschermd en openbaar?

De 21 parkeerplaatsen buiten zijn openbaar. Of de 24 inpandige parkeerplaatsen ook openbaar worden zal tijdens de verdere uitwerking van het plan nader worden onderzocht.

Hoe wordt de parkeerdruk opgelost als dit na realisatie van het gebouw toch een probleem blijkt te zijn?

De gemeente geeft aan dat het project en zo ook de parkeerdruk na oplevering wordt gemonitord. Mochten er ondanks berekeningen en inschattingen toch problemen ontstaan rond de parkeerdruk of verkeersveiligheid voor omwonenden dan zal de gemeente onderzoeken hoe hier -samen met de ontwikkelaar- passend op kan worden gereageerd met een oplossing.

Verslag

Wibaut geeft aan een gerenommeerd adviesbureau aangetrokken te hebben voor de parkeerprognose. Het is ook in hun belang om te zorgen dat er geen verkeer- of parkeerproblematiek ontstaat. Temeer omdat 1828 Groep de gebouwen in bezit houdt en zelf gaat beheren. De VvE vraagt of het rapport kan worden gedeeld en is vooral ook benieuwd naar de omschrijving van de opdracht die is gegeven. Die kan bepalend zijn voor de uitkomst. Harmen gaat na of deze documenten deelbaar zijn.

Hoogte van het gebouw: zon/schaduw, privacy, uitzicht

De VvE vraagt zich af waarom voor de bouw van 1828 van het bestemmingsplan (maximale hoogte 8 meter) kan worden afgeweken, terwijl aanvragen voor een extra woonlaag op Synthese (hoogte 3 lagen) door de gemeente zijn afgewezen.

De gemeente geeft aan inderdaad af te wijken van de regelgeving die in het huidige bestemmingsplan is vastgelegd. Dit wordt gedaan met het oog op de ontwikkelingen bij Overgoo en de stedenbouwkundige onderbouwing dat het te ontwikkelen complex met de beoogde hoogte daarbij aansluit. De gemeente begrijpt de frustratie over het niet toestaan van een extra woonlaag op de woningen van Synthese, en gaat de achtergrond hiervan onderzoeken.

Kan het gebouw ook minder hoog/ minder woningen?

Harmen geeft aan dat dan de businesscase niet haalbaar is; er is een bepaald aantal woningen nodig om de woningen ook betaalbaar te houden voor de jongeren; het grootste deel van de woningen valt onder sociale huur. De huren van de woningen zijn gebonden aan de sociale huurgrens en stijgen dus niet mee met bijvoorbeeld de bouwkosten.

De VvE geeft aan dat het voor het uitzicht vanuit de woningen niet uitmaakt dat de bovenste laag een *setback* is (terug ligt). Jolijn geeft aan dat vanavond tijdens de bijeenkomst het effect van zon en schaduw op de woningen wordt toegelicht. Een vervolgstap is om ook het gewijzigde uitzicht in kaart te brengen voor de bewoners.

Alternatieve locaties

In de brief stelt de VvE voor om op Overgoo een 1828 Campus te realiseren. Wibaut Projectontwikkeling, daarmee 1828 Groep, vindt het een goed idee maar heeft op Overgoo geen grondposities in bezit. De gronden in Overgoo zijn in bezit van andere projectontwikkelaars en zij werken al samen met de gemeente aan een plan voor de ontwikkeling. Ditzelfde geldt voor de locatie van de oude gemeentewerf.

Huurcontracten

Harmen legt uit dat de contracten die in 1828 gelden jongerencontracten zijn; zij kunnen maximaal 5 jaar huren in 1828 én bouwen tegelijkertijd inschrijfduur op voor een sociale huurwoning om naar door te kunnen stromen. Deze contractvorm is door de Rijksoverheid ingesteld om een huurcontract voor bepaalde tijd juist voor deze doelgroep mogelijk te maken.

Verslag

Wordt de doelgroep ook vastgelegd in het bestemmingplan?

Nee, niet in het bestemmingsplan. Daarin staat alleen de bestemming 'wonen', niet voor welke doelgroep dit is. De gemeente geeft aan de doelgroep wel vast te leggen in de anterieure overeenkomst met Wibaut, zodat het gebouw voor jongeren is en blijft.

Hoelang is zo'n overeenkomst geldig?

De gemeente geeft aan dit uit te zullen zoeken.

1828 Groep/ Wibaut

Bestaat de kans dat het pand na oplevering wordt verkocht aan een brievenbusfirma waardoor er geen aanspreekpunt en verhaalmogelijkheid is voor omwonenden/VvE?

De 1828 Groep bestaat uit twee ontwikkelaars, Wibaut en AIVM, en twee investeerders. Deze investeerders zitten voor de lange termijn in dit project en zijn niet uit op snel rendement. Na oplevering komt het complex in beheer van 1828 Groep en dit zal ook zo blijven. Ook bij de exploitatie blijft 1828 Groep betrokken.

De VvE geeft aan dat de ervaring leert dat het voorkomt dat afgemaakte projecten worden overgeheveld aan andere bv's, waardoor er ineens een lege bv is, en waardoor er niks te verhalen valt. Harmen geeft aan dat dit niet de werkwijze is van Wibaut. Jolijn stelt voor om ook een keer kennis te maken met de eigenaar van Wibaut en initiatiefnemer van 1828; Ernest van der Meijde voor een toelichting op de constructie en zijn motivatie voor 1828.

Vervolg

Jolijn licht toe dat de bijeenkomst van vanavond in het teken staat van een samenvatting van de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen; hebben we het zo goed begrepen en zijn we zo compleet? Vervolgens is het aan de ontwikkelaar om met de stedenbouwkundige en architect te gaan kijken of hoe die punten in de plannen kunnen worden verwerkt. Ook volgt vanavond een toelichting op verkeer en parkeren en bezonning.

We spreken af dat er een vervolgesprek komt met de VvE en dat de ontwikkelaar langsgaat bij een aantal bewoners, o.a. een bewoner die met een filmpje kenbaar heeft willen maken voor welk uitzicht zij vreest. De VvE zal een rapport delen over verontreinigde lucht/ uitstoot in Leidschendam.