

Gemeente Leidschendam-Voorburg  
College van burgemeester en wethouders  
t.a.v. ir. J.J.M. van de Ven MCD  
Postbus 1005  
2260 BA LEIDSCHENDAM

Uitsluitend per e-mail: [jjm.vd.ven@leidschendam-voorburg.nl](mailto:jjm.vd.ven@leidschendam-voorburg.nl)

Zoetermeer: 27 september 2022

advocaten: mr M.W.M. Souren | mr N. van Collem  
e-mail: [souren@hslaw.nl](mailto:souren@hslaw.nl) | [vancollem@hslaw.nl](mailto:vancollem@hslaw.nl)  
telefoon: 079-342 02 50 (alg.)

betreft: Actiegroep Vlietweg 3 / Gemeente Leidschendam-Voorburg  
ons kenmerk: 2022.0073/22-11720/NvC/NvC  
uw kenmerk: 869861

Geachte heer Van de Ven,

### **Inleiding**

Vooruitlopend op de formele procedures heeft Actiegroep Vlietweg 3, (hierna: "**de Actiegroep**") zich tot ons gewend om haar belangen te behartigen bij het voorgenomen bouwproject van een appartementencomplex volgens het 1828-concept op de locatie Vlietweg 3 te Leidschendam-Voorburg. Contactpersoon is de heer R.C. Smeijers, die ook als verhuurder een aanzienlijk belang heeft. Smeijers is u inmiddels wel bekend. Er zijn bij de Actiegroep ook grote zorgen gerezen over de opzet en de gevolgen van dit project voor de buurt. De Actiegroep Vlietweg 3, behoudt zich los van deze brief alle rechten terzake voor.

### **Herontwikkeling**

Vooraleerst wordt benadrukt dat cliënten positief staan tegenover een herontwikkeling van Vlietweg 3. Ook over de wijziging van de bestemming van het gebied van 'bedrijf' naar 'wonen'. De huidige plannen van 1828 Groep B.V./ Wibaut (hierna: "**Wibaut**") voor een appartementencomplex volgens het 1828-concept met circa 140 huurappartementen voor circa 200 jongeren tussen de 18 en 28 jaar op de locatie Vlietweg 3 vindt de buurt echter zacht gezegd niet passend.

### **Bezwaren**

De bezwaren zijn eerder gedeeld in zogenaamde participatiebijeentkomsten, maar ook aan u in brieven met onderbouwing van de argumenten aan de hand van feiten. Ter bekorting zullen de voornaamste tegenkantingen hier worden uitgelicht. Ter voorkoming van misverstanden: daaruit mag niet worden afgeleid dat andere beletselen niet langer zouden bestaan. Mocht het zo zijn dat onverhoopt de formele weg moet worden bewandeld, dan zullen daarin alle bezwaren aan de orde komen.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.  
Any liability shall be limited to the amount attributable to the relevant case which is paid out under the professional liability insurance.



De voornaamste punten laten zich als volgt samenvatten:

- A. de parkeerdruk;
- B. de bouwhoogte;
- C. de onderhandse verkoop van gemeentelijke grond.

In het vervolg van deze brief wordt verwezen naar de correspondentie met u. Dat betreft in het bijzonder uw laatste reactie aan de heer Smeijers van 14 juli 2022 met kenmerk 869861.

### **A. De parkeerdruk**

De gemeente en de Actiegroep lijken het eens te zijn over de huidige (te) hoge parkeerdruk. Wibaut meent dat deze druk op de buurt door de realisering van 45 parkeerplekken bij het project voor 140 appartementen (en een parkeernorm van 0.3 ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 0.9) niet nog verder toeneemt. Deze stelling is ingegeven vanuit de aanname dat de doelgroep van het 1828-concept gebruik zal maken van drie deelauto's en minder "autobezitterig" is.

Wibaut valt niet te volgen in deze stelling. Er worden nu al 15 onofficiële parkeerplekken gehuurd bij de Timmerfabriek en bij de heer Van den Berg door bedrijven uit de Nieuwstraat. Deze 15 parkeerplekken komen te vervallen bij realisering van het project. Verder verdwijnen nog eens 10 parkeerplekken aan de zijkant van Haalhout. Per saldo is er dan ook geen toename van 45, maar van 20 parkeerplekken voor zo'n 200 extra bewoners. Indien de deelauto's óók daarvan gebruikmaken, is sprake van slechts 17 extra parkeerplekken.

Ten tweede, bij de huidige plannen wordt uitgegaan van de ongefundeerde wonderlijke aanname dat de bewoners van het complex overdag niet thuis zullen zijn. De gedachte is verder dat de plaatsen ook nog kunnen worden gebruikt door flexwerkers die van buitenaf komen. De Actiegroep heeft twijfels bij dit uitgangspunt. Het is immers allerm minst vanzelfsprekend dat bewoners overdag – met auto – naar elders vertrekken. Als gevolg van het, al dan niet deels, werken op afstand of een onregelmatig werkrooster, mag worden aangenomen dat de parkeerplekken van de bewoners overdag slechts beperkt beschikbaar zullen komen voor bezoekers.<sup>1</sup> De in de plannen genoemde centrale hal biedt bovendien bij uitstek de mogelijkheid voor de bewoners om thuis te werken. De aanname dat het parkeren vanuit werken wegvalt tegen het dubbelgebruik, zoals verwoord in de plannen van Wibaut, is onjuist.

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt in de voorliggende plannen uitgegaan van een 'zeer sterk stedelijke gemeente'. Bij een dergelijke stedelijkheidsgraad wordt ervan uitgegaan dat het openbaar vervoer goed is geregeld op grond waarvan bij de bewoners minder behoefte zou bestaan aan een auto. Wibaut ziet aanleiding om af te wijken van deze algemene parkeernorm. De Actiegroep maakt hierbij een belangrijke kanttekening. In het geval van de Vlietweg is sprake van een locatie met beperkte openbaar vervoermogelijkheden, terwijl de stedelijkheidsgraad ervan uitgaat dat deze mogelijkheden er wel zijn. Kortom, er wordt in de plannen uitgegaan van een norm die niet in lijn ligt met de feitelijke situatie. Anders dan gebruikelijk bij een 'zeer stedelijke gemeente', volgt

---

<sup>1</sup> Vgl. de PowerPointpresentatie van De Wijde Blik d.d. 7 februari 2022, dia 49: "Betaalbare werkplekken voor jonge, startende ondernemers en mensen die vanuit huis werken".

nergens uit dat de bewoners van het complex daarom niet genoodzaakt zouden zijn om gebruik te maken van een auto. Er is dus geen valide argument om er vanuit te gaan dat een toename van de parkeerdruk wordt gedekt door 45 extra parkeerplaatsen.

De bewoners, ondernemers en klanten van bedrijven in de buurt zullen grote hinder daarvan ondervinden. De Actiegroep ervaart dit als een zeer verontrustende situatie, welke zorgen in uw reeds aangehaalde reactie op de navolgende nogal nonchalante wijze wordt afgedaan als irrelevant. Volledigheidshalve wordt gemeld dat één van de huurders van de bedrijfspanden van Smeijers heeft aangegeven te zullen vertrekken als het project in de huidige vorm met te weinig parkeermogelijkheden doorgang zal vinden. Het gebied laat bovendien geen ruimte voor wijzigingen achteraf. Dat strookt niet met de uitlatingen van de gemeente.

In uw laatste brief schrijft u: *“Gelet op het type ontwikkeling kunnen wij ons voorstellen dat een verlaging ten opzichte van de reguliere parkeernorm op zijn plaats kan zijn.”*. U bent in afwachting van de onderbouwing van de genoemde afwijking van de parkeernorm. Wibaut heeft hiervoor een verkeerskundig bureau ingehuurd. De Actiegroep gaat nochtans uit van een objectief rapport, met inachtneming van de CROW-publicaties. In het andere geval ontstaat de noodzaak om een second opinion te vragen.

Het behoeft geen betoog dat onder de gegeven omstandigheden op dit punt mag worden verwacht dat de gemeente een extra kritische rol aanneemt om objectief gezien voldoende oog te kunnen blijven houden voor de belangen van de mede-eigenaren van de leefomgeving die zich ook in de Actiegroep hebben verenigd.

## **B. Bouwhoogte**

Een ander punt van extra aandacht is de bouwhoogte van het appartementencomplex. Voor het vijfde verdiepingse appartementencomplex is een bouwhoogte van 18 meter voorzien terwijl het naastgelegen Synthese-gebouw een maximale hoogte heeft van 8 meter. Aanvragen voor een extra woonlaag door omwonenden zijn door de gemeente tot nu toe steeds afgewezen. Dat zou voor omwonenden in strijd komen met het bestemmingsplan. Afwijking daarvan was tot nu toe niet mogelijk. U zult begrijpen dat het door u aangekondigde interne onderzoek naar deze uiteenlopende standpunten van een en dezelfde vergunningverlenende instantie met het oog op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de Woo met belangstelling tegemoet wordt gezien.

De beoogde ontwikkeling van de Vlietweg 3 zou ‘een opmaat of sluitstuk zijn van de ontwikkeling in Overgoo’. Het zou geen onderdeel zijn van het profiel van de Nieuwstraat. De bouwhoogte van 18 meter zou bovendien aansluiten bij de bouwhoogtes van het nieuwe Overgoo. Eerdere afwijzingen van aanvragen van omwonenden voor een extra woonlaag waren volgens de gemeente gelegen in het profiel van de Nieuwstraat. Kortom, project Vlietweg 3 wordt (als sluitstuk) gevoegd bij project Overgoo en door de gemeente gescheiden van het aansluitende profiel van de Nieuwstraat. Hierdoor gelden voor het project blijkbaar andere regels dan voor belanghebbenden in het gebied van de Nieuwstraat.

De Actiegroep acht dit opmerkelijk. Het staat buiten kijf dat het project Overgoo een separate ontwikkeling is ten opzichte van de plannen voor Vlietweg 3. Dat nu voor de gelegenheid dit gebied

wordt gevoegd als sluitstuk voor het project Overgoo, komt voor de Actiegroep uit de lucht vallen. Sterker nog, de Actiegroep heeft eerder haar verbazing geuit over de omstandigheid dat deze gebieden los van elkaar worden ontwikkeld. Te meer aangezien voor het project Overgoo – logischerwijs – overlappende bezwaren spelen, denk aan: toename parkeerdruk, aansluiting rotonde, bouwhoogte in nabijheid buurt etc. Bovendien zijn deze gebieden sterk verbonden met elkaar. Het is dan ook niet te volgen dat Vlietweg 3 noch onderdeel is van de ontwikkeling in Overgoo, noch van het profiel van de Nieuwstraat.

Totdat het aankomt op – de legitimatie van – de bouwhoogte van Vlietweg 3. Dan zou Vlietweg 3 wél een aansluitend onderdeel zijn van Overgoo. Andere uitgangspunten voor de bouwhoogte van project Overgoo, zoals de bouwhoogte grenzend aan de Oude Bleijk, worden voor de Vlietweg nochtans gepasseerd. Toepassing daarvan op Vlietweg 3 zou niet aan de orde zijn vanwege de verschillende woon- en leefmilieus. Het lijkt er echter op dat alleen voor het project Vlietweg 3 mag worden verwezen naar het project Overgoo wanneer dat in uw kraam past.

Wat nog meer heeft doen verbazen is dat de gemeente de bouwhoogte van 5 lagen reeds nu al als inpasbaar heeft beoordeeld. De plannen voor Vlietweg 3 bevinden zich thans immers nog in de ontwerpfasen. Daarbij zou juist ruimte moeten zijn voor participatie van belanghebbenden om tot een dergelijke conclusie te kunnen komen. Niet valt in te zien hoe de gemeente in dit stadium al tot dit oordeel heeft kunnen komen. De mogelijkheid tot participatie lijkt een mooi instrument, maar is hierdoor in feite illusoir.

Tot slot wordt er nog op gewezen dat enkel vanwege de omstandigheid dat de vijfde bouwlaag een ‘setback’ heeft en het gebouw zou ogen als een vierlaags gebouw, het gebouw niet als lager dan 18 meter valt aan te merken. De ‘setback’ heeft, gelet op de omvang van het gebouw, geen invloed op de gevolgen hiervan voor de leefomgeving.

### **C. De onderhandse verkoop van gemeentelijke grond**

Het laatste maar niet onbelangrijkste punt betreft wellicht de kans op een onderhandse verkoop van gemeentelijk grond, te weten het perceel kadastraal bekend als gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 4690.

Uit de intentieovereenkomst, gesloten tussen de gemeente en Wibaut d.d. 22 juli 2022, volgt dat Wibaut de intentie heeft om ten behoeve van de realisatie van Vlietweg 3 gemeentelijke grond aan te kopen. Volgens artikel 1.3 van de intentieovereenkomst zal nog moeten worden onderhandeld over een anterieure overeenkomst en (onderhandse) grondverkoop door de gemeente, indien de ontwikkelvisie van Wibaut zodanig is uitgewerkt, dat het de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders kan dragen. Deze afspraak roept de vraag op, op grond waarvan de gemeente meent daartoe gerechtigd te zijn zonder zich tevoren ervan hebben vergewist of er geen andere belangstellenden zijn voor deze transactie.

Bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten dient de gemeente immers de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Dit geldt ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden de gemeente een overeenkomst

tot verkoop van een aan haar toebehorende stuk grond sluit.<sup>2</sup> De Actiegroep ziet niet in waarom lokale gegadigden niet zouden mogen mededingen bij de aankoop daarvan.

Met een beroep op het gelijkheidsbeginsel meldt de heer R.C. Smeijers zich hierbij aan als gegadigde voor de aankoop van het desbetreffende stuk grond. De heer Smeijers heeft veel belangstelling voor het stuk grond, daar hij aan de Nieuwstraat reeds vastgoed verhuurt. Laatstgenoemde kan derhalve worden aangemerkt als een serieuze gegadigde. De selectieprocedure hiervoor kunt u bekendmaken aan ondergetekenden.

Wellicht ten overvloede verzoekt de Actiegroep om eventuele onderhandelingen met Wibaut ter zake de grond, voor zover onderhandelingen gaande zijn, op te schorten totdat ook andere gegadigden daartoe in de gelegenheid zijn gesteld.

### **Slotopmerkingen**

Het doel van deze brief is, anders dan die misschien doet vermoeden, uitdrukkelijk niet om deze kwestie te juridiseren. Bij de Actiegroep bestaat slechts de behoefte om als volwaardig gesprekspartner te worden beschouwd, waarvan de opmerkingen en bezwaren serieus worden genomen.

De opzet is dat daadwerkelijk door u invulling wordt gegeven aan het participatietraject, want zoals de gemeente zelf schrijft in de Afspraken Burgerparticipatie: “*Plannen maken in de gemeente doen we met elkaar.*”<sup>3</sup> De Actiegroep hoopt dat de gemeente hier uitvoering aangeeft en ziet een uitnodiging daartoe graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Mathieu Souren

Nickey van Collem

---

<sup>2</sup> Vgl. Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (*Didam-arrest*).

<sup>3</sup> Concept afspraken burgerparticipatie, mei 2021, te raadplegen via: <https://www.ingesprekmetv.nl/>.