

Leidschendam, 18 maart 2022

Betreft: realisatie 1828 complex Vlietweg 3
Kenmerk: 220318-V01

Geacht projectteam Vlietweg 3,
(in CC VvE afvaardiging Synthese)

Als eerste nogmaals dank voor het ontvangen van een afvaardiging van VvE Synthese op woensdag 2 maart j.l. voorafgaand aan de algemene informatieavond voor alle belanghebbenden.

Het gesprek heeft gezorgd voor meer inzicht in de problematiek en dat is zeker een winstpunt.

Diverse zaken die tijdens deze sessie besproken zijn zouden op de avond verder toegelicht en onderbouwd worden waarbij het dan met name zou gaan om bezonning/schaduwwerking en privacy, en de parkeerdruk. Naast enkele andere zaken die ik in dit schrijven zal benoemen wil ik met deze twee issues beginnen.

Bezonning/schaduwwerking en privacy:

In de presentatie was een bezonnings simulatie opgenomen waarbij op diverse dagen en diverse tijdstippen door het jaar te zien was wat de schaduw technische consequentie zullen zijn van het realiseren van een gebouw van 15 meter hoog op locatie Vlietweg 3. Met deze simulatie werd het probleem visueel gemaakt maar in plaats van geruststelling heeft dit alleen maar gezorgd voor een nog grotere onrust. Gebleken is dat op veel dagdelen door het jaar, en met name in het voor- en najaar, veel van de balkons en woonkamers in de schaduw komen te liggen van deze woonkolos.

Daarboven is de hoogte van het object niet alleen debet aan het probleem van de schaduwwerking maar ook voor het verlies van een groot stuk privacy. De kortste afstand tussen project Vlietweg 3 en Synthese is slechts 18,3 meter en derhalve is het evident dat naast een verloren vrij uitzicht het gevoel van verdwenen privacy volledig terecht is.

Oorzaak van het bezonning/schaduw probleem en het verliezen van het vrije uitzicht en de inbreuk op de privacy van de bewoners van Synthese is puur gelegen in de hoogte van het project.

Een bouwhoogte van 15 meter tegenover een gebouw van 8 meter staat niet in verhouding.

Wij als bewoners/eigenaren van Synthese zijn dan ook niet tegen het bebouwen van perceel Vlietweg 3 maar wel tegen de hoogte hiervan.

Hierin speelt helaas de gemeente ook een dubieuze rol. Het bestemmingsplan van dit deel van de wijk voorziet in een bouwhoogte van 8 meter. In het verleden hebben enkele bewoners van Synthese bij de gemeente geïnformeerd, maar ook een bouwvergunning aangevraagd voor het realiseren van een extra etage op de woning. Deze verzoeken zijn altijd afgewezen met verwijzing naar het bestemmingsplan met een maximale bouwhoogte van de bekende 8 meter. Deze afwijzing werd destijds verder onderbouwd met de mededeling dat na het plaatsen van een extra etage de bewoners van de Nieuwstraat met de oneven huisnummers te veel last zouden krijgen van schaduwwerking. Op zich een te respecteren motivatie maar staat nu ineens haaks op wat de bewoners van Synthese te wachten staat.

De gemeente heeft een zorgplicht naar de burgerij. De basis van een zorgplicht is gelegen in het gelijkheidsbeginsel wat wil zeggen dat de opgelegd gemeentelijk wet- en regelgeving gelijk is voor alle inwoners. Ergo: dat wat geldt voor de bewoners van Synthese (maximale bouwhoogte van 8 meter) moet dan ook gelden voor andere objecten in de directe omgeving. Dat betekend automatisch dat aan het wijzigen van de bestemming met betrekking tot Vlietweg 3 van "bedrijf" naar "wonen" ook een maximale bouwhoogte van 8 meter moet worden gekoppeld.

- Bouwhoogte 8 meter = conform het gelijkheidsbeginsel.
- Bouwhoogte 15 meter = ambtelijke willekeur.

Ook in relatie tot het project herontwikkeling Overgoo staat een bouwhoogte van 15 meter op gespannen voet maar daar kom ik later in dit schrijven nader op terug.

Parkeerdruk:

Zowel tijdens de twee informatie bijeenkomsten als bij het woensdagmiddag overleg van 2 maart is herhaaldelijk aangegeven door bewoners dat de parkeerdruk momenteel al heel erg hoog is maar dat na het realiseren van het 1828 project in de huidige vorm deze druk alleen maar verder toe zal nemen. Dit met name omdat er voor de 138 appartementen slechts 45 parkeerplekken zijn ingetekend.

In de presentatie tijdens de 2^e informatieavond werd hier nader op ingegaan waarbij de legitimiteit van de 45 parkeerplekken zou worden onderbouwd en toegelicht. Deze onderbouwing bleek echter niet gebaseerd op praktijkvoorbeelden maar was het resultaat van een breed onderzoek onder de doelgroep. Het betreft hier echter een bouwlocatie met vrij specifieke mobiliteitsproblematiek en het is in zo'n onderzoek nagenoeg niet mogelijk om dit soort zaken mee te nemen. Dit heeft onmiskenbaar consequenties voor de gegeven antwoorden. Omdat er door het beperkte aantal beschikbare vierkante meters ook niet meer ruimte beschikbaar lijkt voor extra parkeerplekken doet dit het vermoeden rijzen dat hier het principe van het cirkel redeneren is toegepast waarbij de uitkomst bepalend is voor de toegepaste rekenmethodiek en niet andersom. Zonder referentie projecten is de gepresenteerde onderbouwing van de ingetekende 45 parkeerplekken niets meer dan semi academische luchtftietserij. Een eigen kleinschalige onderzoek onder 18 tot 28 jarigen leerde dat het bezit van een eigen auto aanzienlijk hoger ligt dan waar het project team op uitgekomen is en hier moet zelfs de invloed van de specifieke lokale mobiliteitsproblematiek nog bij opgeteld worden.

De gemeente heeft tijdens het overleg aangegeven deze mogelijke parkeeroverlast te monitoren en indien nodig hierin te sturen. Echter worden wij als bewoners/eigenaren direct geconfronteerd met dit probleem en dit zal vervolgens in de praktijk zeker niet op een acceptabele termijn opgelost kunnen worden waardoor voor ons de overlast langdurig zal aanhouden. Dit alles kan eenvoudig voorkomen worden door vast te houden aan de door de rijksoverheid gehanteerde landelijk parkeernorm van 0,9 parkeerplekken per appartement.

Beide eerder genoemde rekenmodellen zijn helaas doorspekt met aannamen maar op aannamen kan men geen beleid baseren. Wel op feiten zoals van een onafhankelijk instituut als CROW. Onderstaande tabellen komen uit de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie":

Parkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Parkeerkencijfers kamerverhuur									
parkeren per kamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,2 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,0	0,0	
sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,0	0,0	
matig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	
weinig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	
niet stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	

CROW is een onafhankelijke stichting op het gebied van onder ander verkeer en parkeer problematiek. De door CROW afgegeven adviezen worden landelijke erkend omdat ze bewezen relevant en goed onderbouwd zijn. De eerste tabel is gebaseerd op verhuurde etages of appartementen in het midden/goedkope segment. Om een discussie te voorkomen over de locatie en de stedelijkheid is het goed om van deze tabel een gemiddelde te nemen waarin "rest bebouwde kom" en "buitengebied" niet

worden meegenomen. Dit zou dan betekenen dat volgens deze tabel er zelfs een parkeerbeschikbaarheid moet komen van 1,1 per appartement = 152 parkeerplekken.

Tegenargument zou kunnen zijn dat het in het project 1828 gaat om veel 1-kamer appartementen. Daarom is er ook een tabel opgenomen geldende bij kamerverhuur. Niet echt relevant maar komt het best in de buurt van de 1828 1-kamer appartementen. Als we hier dezelfde berekening op los laten komen we uit op 0,6 parkeerplek per appartement wat zich vertaalt in 83 parkeerplekken. Als we aan de eisen van alle stakeholders tegemoet willen komen zouden we deze twee uitkomsten moeten middelen waardoor we uitkomen op $152 + 83 : 2 = 117$ parkeerplekken wat een uitkomst is die in de buurt komt van de door de overheid gehanteerde landelijk parkeernorm van 0,9 per appartement = 124 parkeerplekken. Een ontluisterend en bijzonder schril contrast met de voorgestelde 45 parkeerplekken.

p.s. tijdens de informatieavond van 2 maart was er een spreker met op- en aanmerkingen over de parkeerproblematiek. Deze spreker is werkzaam bij Spark, een bedrijf gespecialiseerd in parkeer vraagstukken. Spark is gevestigd aan de Nieuwstraat 4 te Leidschendam in gebouw Synthese. Wellicht goed om eens met deze mensen om de tafel te gaan zitten en gedachten uit te wisselen.

Ontwikkelkader Overgoo.

Recent kreeg ik het bestand in de bijlage genaamd "Ontwikkelkader Overgoo Leidschendam-Voorburg concept 14.07.2021" onder ogen. Dit is een concept welke is opgesteld in juli 2021 en gepresenteerd en besproken tijdens informatie avonden in juli en september. De uitnodiging om aanwezig te zijn bij deze presentaties hebben mij destijds niet bereikt en derhalve was ik niet van het bestaan van de plannen op de hoogte.

Na het doorlezen van dit conceptplan was ik aangenaam verrast over de mogelijkheden en de onderliggende ideeën voor de herontwikkeling van dit gedateerde kantoren park. Ook prettig te lezen dat diverse voorstellen die ik heb gedaan in mijn schrijven van 16 februari j.l. met kenmerk 220216-V01 al in dit conceptplan zijn opgenomen. Wel is het vreemd te moeten constateren dat de plannen Overgoo en 1828 aan de Vlietweg 3 los van elkaar ontwikkeld worden.

Er zijn overduidelijke overeenkomsten en het integreren en/of uitruilen van de mogelijkheden biedt voor alle partijen meerdere kansen en reduceert het risico op een tsunami aan bezwaarschriften en langdurige juridische procedures.

Eerst even terug naar de gepresenteerde bouwhoogte van 15 meter van project 1828. In het concept ontwikkelkader staat op pagina 9 het volgende opgenomen met betrekking tot geluidshinder:

Uit het verkennend geluidonderzoek project Fleetpark van Cauberg Huygen (18 februari 2020 Referentie 06200-52362-04) blijkt het volgende:

Wanneer een aaneengesloten, geluidafschermend gebouw op de noord-, west- en zuidranden van het plangebied wordt gerealiseerd is in een fors deel van het binnengebied woningbouw mogelijk, zonder overschrijding van de maximale grenswaarde (waarbij dove gevels nodig zijn).

Voorwaarde is wel dat de bouwhoogten in het binnengebied niet de bouwhoogte van de eerstelijnsbebouwing overschrijdt.

Er kan/mag dus in Overgoo logischerwijs alleen gewoond worden als de wettelijke geluidsnormen voor bewoning niet overschreden worden. Dit kan alleen bereikt worden als de zogenaamde "etalage" hoog en geluidafschermend en het binnengebied in hoogte aflopend wordt gerealiseerd.

Dan is het een vreemde constatering dat net buiten de rand van Overgoo, op Vlietweg 3 nu sprake is van een lang gerekte 1828 gebouw van 15 meter hoog. Dit gebouw zal zorgen voor een klankkast effect in het binnengebied van Overgoo waardoor de maximale grenswaarde voor geluid zeker zal worden overschreden.

Daarenboven komt het volgende uit het Q&A verslag van de informatiebijeenkomst van 1 juli 2021:

Vraag: *klopt het dat er grenzend aan de Oude Bleijk 8 bouwlagen mogen komen? In eerdere plannen en toelichting zou daar laagbouw komen?*

Antwoord: *grenzend aan de Oude Bleijk komt geen bebouwing van 8 bouwlagen. De schaal en hoogte van de bebouwing die grenst aan de Oude Bleijk wordt aangepast op de woningen van de Oude Bleijk.*

Dit impliceert dat Impact Ontwikkeling IV BV (Partner in Overgoo) ter hoogte van de Oude Bleijk niet hoger mag bouwen dan de nokhoogte van de Oude Bleijk. Hoe kan het dan dat Wibaut op Vlietweg 3 wel hoger mag bouwen dan de nokhoogte van Synthese? En dit terwijl de afstand tussen project 1828 en Synthese

een heel stuk kleiner is dan de afstand tussen de Oude Bleijk en project Overgoo! Hier wordt overduidelijk het gelijkheidsbeginsel met voeten getreden!

Citaat uit het ontwikkelkader: Het project Overgoo voorziet in een grote regionale behoefte. Het wordt een inclusieve wijk, waarin verschillende doelgroepen als starters, gezinnen en senioren een geschikte woning kunnen vinden. De wijk wordt levensloopbestendig en biedt ook aan bewoners uit andere delen van Leidschendam-Voorburg de mogelijkheid om door te stromen. Het moet een levendig woonwerkgebied worden met synergie tussen wonen, werken en voorzieningen. Een interessante mix van professionals die aan huis werken, innovatieve startende bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of grote vitale bedrijfskantoren. Naast starters en kleine tot middelgrote één à tweepersoonshuishoudens zien we ook ruimte voor emptynesters/senioren die vaak een groter en luxer appartement willen. Zo ontstaat een dynamisch gebied met een sterke gemeenschap waarin bedrijven samenwerken, elkaar stimuleren en inspireren.

Een bewonderenswaardig initiatief dat inderdaad voorziet in een grote regionale behoefte. Dan is het vreemd dat op een steenworp afstand (Vlietweg 3) een concurrerende ondernemer een concept wil gaan ontwikkelen dat overduidelijk overlap heeft met, en naadloos aansluit bij het aanbod van Overgoo. Project Overgoo wordt dus een levendig en levensloopbestendig woonwerkgebied waar uiteraard ook is gedacht aan één à tweepersoonshuishoudens. Maar hier sluit het 1828 concept toch naadloos bij aan? Maar dan wel als onderdeel van het project Overgoo zodat de 200 18 tot 28 jarigen een wezenlijk onderdeel worden van deze nieuwe inclusieve wijk. Dus als onderdeel *van* en niet *er buiten* op locatie Vlietweg 3. Ook prijzenswaardig dat er wordt gedacht aan de emptynesters/senioren en dat ook die doelgroep een plek krijgt in deze levendige inclusieve wijk. Veel emptynesters/senioren willen best graag verhuizen naar een nieuwe luxe locatie maar het zou zo maar kunnen zijn dat veel van deze mensen niet echt zitten te wachten op de reuring en levendigheid van een inclusieve wijk. De locatie Vlietweg 3 is voor deze doelgroep veel geschikter. Afstand tot de levendigheid van Overgoo maar dichtbij genoeg om indien gewenst toch gebruik te maken van de mogelijkheden en diensten van Fleetpark 2.0.

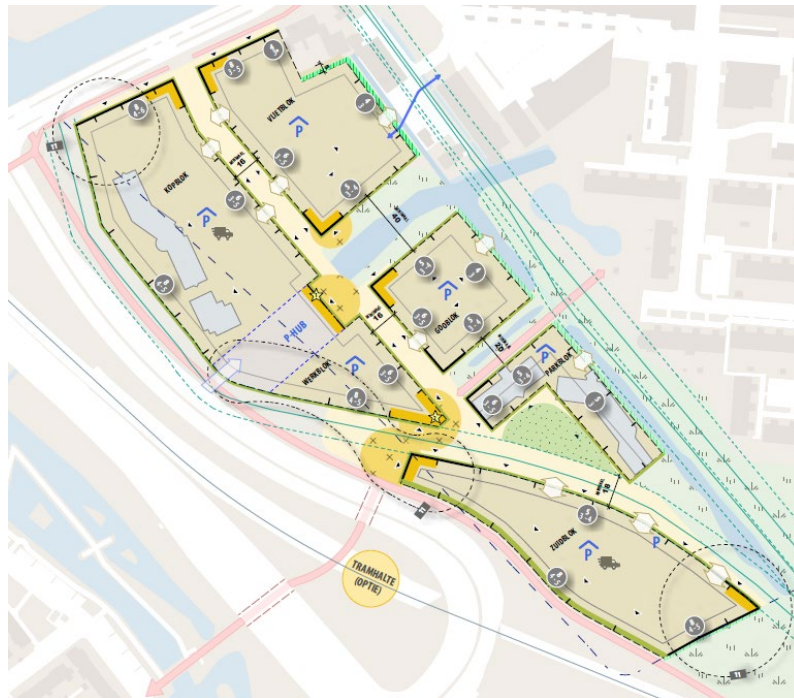
Samenvattend: maak project 1828 onderdeel van project Overgoo en de geplande luxe senioren appartementen komen op locatie Vlietweg 3.

In mijn vorige schrijven had ik dit laatste reeds voorgesteld maar tijdens ons middag overleg van 2 maart kwam er ter tafel dat de gemeente geen grondposities beschikbaar heeft in Overgoo. Onderstaande afbeelding van de perceelverdeling geeft meer inzicht hierin:



Hieruit blijkt dat de gemeente in het midden van Overgoo over een riante grondpositie beschikt. Een plek welke uitermate geschikt lijkt voor de één à tweepersoonshuishoudens en voor het 1828 project.

Parkeren is in project Overgoo een serieus onderdeel van het ontwerp. Onder ieder blok is een mogelijkheid om half verdiept te parkeren en bij de toegang tot de wijk vanuit de NVW komt zelfs een riante parkeer HUB. In tegenstelling tot project 1828 aan de Vlietweg 3 is het parkeren in Overgoo *wel* goed geregeld.



Dat het parkeren in project Overgoo goed is geregeld moet natuurlijk ook wel want de gemeente is partner in het herontwikkelingsplan van Overgoo. Vandaar ook dat op pagina 38 van het concept ontwikkelkader Overgoo het volgende is opgenomen:

Het bestaande parkeerbeleid van de gemeente is als onderlegger gebruikt.

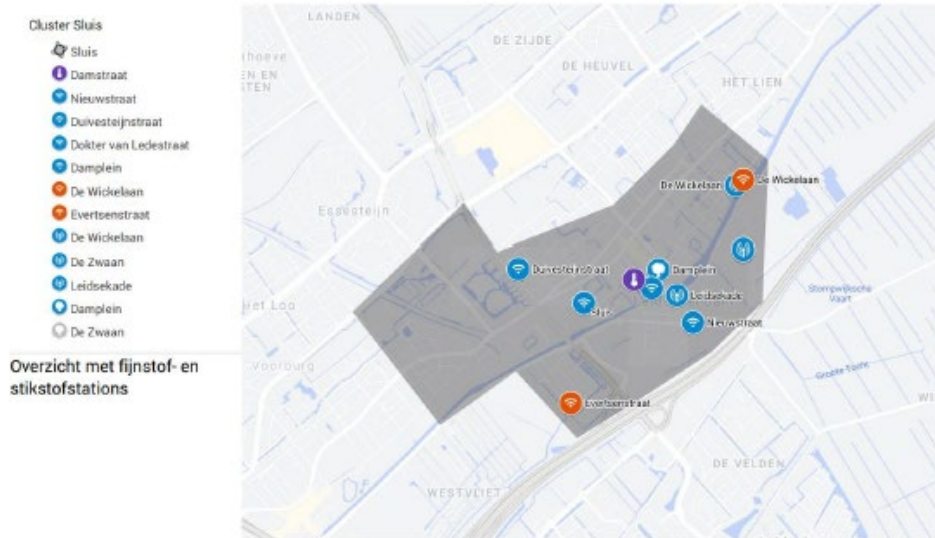
Maar na de discrepantie met betrekking tot het toestaan van de bouwhoogten zoals eerder beschreven zien we hier weer een gemeentelijke tegenstrijdigheid. Bij project Overgoo moet het bestaande gemeentelijk parkeerbeleid gevolgd worden maar bij project 1828 Vlietweg 3 (100 meter verderop) wordt deze eis door de gemeente ineens niet meer gesteld. Hierdoor probeert de projectontwikkelaar weg te komen met een fractie van het aantal benodigde parkeerplaatsen en wordt de reeds bestaande parkeerproblematiek nog verder vergroot en de consequenties doorgeschoven naar de huidige bewoners.

Tot slot dient zich inmiddels nog een significant probleem aan en dat is de luchtkwaliteit in Leidschendam-Voorburg. Al vanaf 2017 maken de bewoners zich ernstig zorgen over de hoge concentraties fijnstof en stikstof in de lucht. Dat heeft destijds geresulteerd in de oprichting van LV2 (Lucht voor Leidschendam-Voorburg) door een groep vrijwilligers met de juiste expertise. Doel was om middels metingen op diverse punten in de gemeente een dossier te vormen om deze ongerustheid te kunnen onderbouwen. In Leidschendam-Voorburg hebben bewoners op 51 adressen een sensor die rechtstreeks gegevens aan het RIVM doorzendt. De metingen en rapportage zijn terug te vinden op de website van het RIVM:

<https://samenmeten.rivm.nl/dataportaal/>

Het hele gebied van Leidschendam-Voorburg is door LV2 ingedeeld in vijf clusters waarvan het Cluster Sluis er één is.

Cluster Sluis

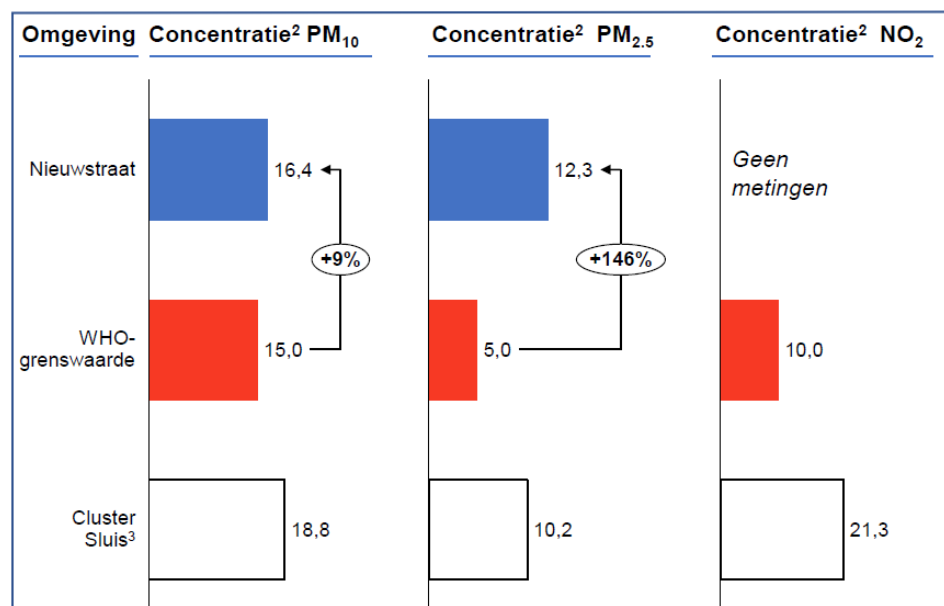


Terwijl de politiek de luchtkwaliteit meestal beoordeelt op basis van door Rijk en EU vastgestelde normen zijn voor LV2 de standaarden van de Wereld Gezondheid Organisatie (WHO) het uitgangspunt.

Als bijlage is toegevoegd een rapport met de resultaten van de metingen over het afgelopen jaar binnen het Cluster Sluis (1 januari t/m 31 december 2021).

In onderstaande staafdiagrammen is te zien wat de gemiddelde gemeten jaar concentratie PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ binnen het Cluster Sluis en voor het specifieke station is.

Het gemiddelde van de meetresultaten van dit station (blauw) is vergeleken met de WHO grenswaarde (de rode balk, daarboven begint de gevarenszone) en met het clustergemiddelde (witte balk), zowel voor fijnstof PM₁₀, PM_{2.5}, als voor NO₂ (rechts).



Het is overduidelijk dat de luchtkwaliteit rond de sluis en in de Nieuwstraat dusdanige vormen heeft aangenomen dat de door de WHO gestelde grenswaarden waarbij er sprake is voor gevaar voor de volksgezondheid, ruimschoots worden overschreden. Het vooruitzicht dat er op en rond de locatie Vlietweg 3 over een langere periode veel vracht- en bouwverkeer zal rijden met de daarbij behorende extra uitstoot van fijnstof en stikstof is zeer verontrustend.

Als bewoners/eigenaren van Synthese zullen we de jurist van de VvE een onderzoek laten uitvoeren naar de juridische consequenties van deze meetresultaten voor grote bouwprojecten in de directe omgeving.

Wederom een reactie afwachtende.

Namens bestuur VvE Synthese verblijf ik, hoogachtend,

R.C. Smeijers