

Leidschendam, 16 februari 2022

Betreft: realisatie 1828 complex Vlietweg 3
Kenmerk: 220216-V01

Geacht projectteam Vlietweg 3,
(in BCC VvE leden Synthese)

Op uw uitnodiging heb ik op 7 februari de presentatie bijgewoond van het voornemen om op locatie Vlietweg 3 een appartementencomplex te realiseren volgens het 1828 concept. Ik had mij van tevoren niet ingelezen en ging er derhalve open-minded in. De introductie was zeker hoopvol en dan met name omdat er gebouwd zou gaan worden voor de doelgroep van 18 tot 28 jarigen waaronder momenteel een zeer grote nood is qua huisvesting. Daar ik zelf drie kinderen heb in deze leeftijdscategorie herken ik de omschreven problematiek.

Gaandeweg de presentatie werd ik echter steeds minder enthousiast wat werd ingegeven door de omvang van het project. Het aantal appartementen, het aantal bewoners, het totaal volume en de hoogte ontlokte mij de uitspraak dat dit project in de gepresenteerde vorm, en specifiek op die locatie in mijn optiek buitenproportioneel is. Dit valt in de categorie van het oplossen van een probleem door het creëren van een ander probleem. Er is namelijk nagenoeg geen rekening gehouden met de omwonenden en dat ontlokte mij zelfs de uitspraak dat het realiseren van deze woonkolos op die plek asociaal is richting de omliggende bewoners, huiseigenaren en bedrijven. Ik zal mij nu eerst beperken tot de bewoners die direct geconfronteerd worden met dit project. dat zijn zeg maar alle rechtstreeks verbonden burens in een zogenaamde "eerste ring" aan de Vlietweg, Nieuwstraat (Synthese), Goopad en een deel van De Oude Bleijk. Ik maak de inschatting dat het in deze 1^e ring om maximaal 75 bewoners gaat. Om dan in het midden van deze ring een complex te bouwen met 135 appartementen met wellicht rond de 250 bewoners is absoluut niet in verhouding.

Daarnaast gaat u in uw presentatie er vanuit dat deze 250 bewoners ruim voldoende zouden hebben aan de geplande 45 parkeerplaatsen. Dit mede omdat er voorzieningen worden getroffen voor deelvervoer en omdat de doelgroep veel minder autobezitterig is. Op zich klopt het dat deze doelgroep veel minder gebruik maakt van een eigen auto en meer van het OV. Echter dan moet er wel OV zijn en dat is er niet in Leidschendam-Zuid. Als de loopafstand naar het OV 10 tot 15 minuten is dan zal een aanzienlijk deel van de bewoners alsnog overgaan tot de aanschaf van een auto. Uitgaande van de landelijk parkeernorm van 0,9 auto per huishouden zouden er voor dit project 121 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden. In de praktijk zal blijken dat zeker de helft van de bewoners een auto zal bezitten en dan gaan we uitkomen op 125 parkeerplekken. Derhalve is de 0,9 norm redelijk passend. Ook daarom is een keuze voor slechts 45 parkeerplekken niet realistisch en zorgt alleen maar voor het verder vergroten van het reeds aanwezige parkeerprobleem.

Daarnaast staat de door de ontwikkelaar geschetste parkeer oplossing op zeer gespannen voet met de Nota Parkeerbeleid 2021 van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Onderstaand een link naar deze nota in het iBabs systeem van de gemeente.

[Document Leidschendam - 2119 Nota Parkeerbeleid 2021 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

De voorziene parkeer problematiek is zeer serieus en een ernstige aantasting van het woongenot maar gaat ook een probleem vormen voor de bedrijven in Synthese. Want naast de bewoners maken ook personeel en klanten van de bedrijven in Synthese gebruik van de huidige aanwezige centrale parkeer voorzieningen.

Naast de parkeer problematiek zijn er nog diverse andere zaken die verontrusten zoals:

- Het bederven van het vrije uitzicht van de bewoners van Synthese.
- Schaduw werking op de balkons.
- Mogelijke overlast van de 250 jonge bewoners in het woon-werk complex.

Alles bij elkaar blijf ik bij mijn stelling dat het 1828 project op deze locatie Vlietweg 3 buitenproportioneel is en een gemeentelijk blijk van disrespect richting de omwonenden.

Ik gebruik in deze alinea bewust “op deze locatie” want ik vind het 1828 concept nog steeds bijzonder zinvol en het verdient steun en aanmoediging om dit gerealiseerd te krijgen. In de presentatie is ook gesproken over het benutten van de ruimte en mogelijkheden van het aanpalende kantorengedebied aan de Overgoo. Hier is niet dieper op ingegaan omdat hier wel gesprekken gevoerd zouden zijn met de eigenaren van de kantoren maar dat heeft niet geleid tot resultaat. Echter als we nog eens serieus naar deze optie kijken dan zien we een mogelijkheid om in één keer meerdere problemen aan te pakken. Kantorengedebied Overgoo kan dan worden omgezet naar een soort 1828 Campus voor wonen, werken en recreatie. Na het aanpassen van het bestemmingsplan waarbij ook de mogelijkheid moet worden geboden voor kleinschalige detailhandel, horeca, kinderopvang en sporten ontstaat er een leefgebied voor 18 tot 28 jarigen waar alle wenselijke voorzieningen gegroepeerd zijn.



De kantoren met de nummers 1 t/m 5 kunnen worden omgebouwd tot appartementen, werkplekken en de overige omschreven voorzieningen. Op de nummers 6, 7 en 8 zijn ruim voldoende

parkeerplaatsen aanwezig en op 9 is ruimte voor sport en ontspanning. Het is een centrale ontmoetingsplek met picknick banken, BBQ's en wellicht een bescheiden podium voor muzikale uitvoeringen. Wonen, werken en leven gecombineerd op één Campus.

Naast de huisvestingsproblematiek voor jongeren is er nog een probleem wat aandacht behoeft. Namelijk senioren die in een afbetaald en veel te groot huis wonen nadat de kinderen zijn vertrokken maar die nergens heen kunnen omdat er simpelweg ook voor deze doelgroep te weinig gebouwd wordt. De locatie Vlietweg 3 kan hier wellicht uitkomst bieden. Op dezelfde bouwvlek waarop het vijf bouwlagen tellende 1828 complex is bedacht kunnen twee bouwlagen worden gerealiseerd met luxe appartementen voor zelfstandig wonende senioren uit Leidschendam-Voorburg. Deze doelgroep is vermogend en is zeker bereid om te verhuizen vermits het gaat om hoogwaardige luxe appartementen. Te denken valt aan parkeren in een ondergrondse garage met één parkeerplek per appartement. Op de begane grond 20 ruime luxe appartementen met een kleine privé tuin en een centrale fietsenberging met oplaad mogelijkheden voor elektrische fietsen en scootmobiel. Op de 1^e verdieping 25 luxe appartementen met een privé terras. Het gaat dan op 45 appartementen wat zorgt voor het vrijkomen van 45 woningen elders in Leidschendam-Voorburg wat vervolgens weer zorgt voor een grotere doorstroming.

Met de oplossing voor een 1828 Campus en een senioren zelfstandig wonen complex zijn alle eerder beschreven bezwaren geëlimineerd en wordt er een bijdrage geleverd aan het verminderen van twee maatschappelijke problemen.

Het verkrijgen van de kantoorpanden aan de Overgoo zal wellicht een uitdaging zijn maar als de taxatiewaarde wordt vermeerderd met 10% kan dit wellicht een motivatie zijn voor de eigenaren om te verkopen. Een negatief argument zou kunnen zijn dan het dan te duur wordt maar "beter duur dan niet te koop".

De transformatie van deze kantoren naar een 1828 Campus is uiteraard ook een kostbare onderneming maar er zijn zowel landelijk als in Europees verband veel subsidie potten beschikbaar. Is hiervoor te weinig expertise aanwezig dan kan dat eenvoudig ingehuurd worden. Ga eens praten met de specialisten van PNO Consultants in Den Haag. Zij hebben een uitstekend track record en kunnen jullie gids zijn in subsidieland.

<https://www.pnoconsultants.com/nl/>

ik heb het gehad over Vlietweg 3 en Overgoo maar er zijn nog veel meer locaties te bedenken voor een 1828 complex. Wat te denken van het voormalig kantoor van Interpolis aan de Vliet? (nr. 10 op de kaart). Of het veld van de Voorburgse rugby club aan De Star of het veld aan de Bachlaan in de driehoek oude raadshuis, nieuwe raadshuis en Mariënpark?

Ergo; er zijn meerdere opties en betere mogelijkheden om een 1828 project te realiseren.

Ondergetekende en een meerderheid van de omwonenden zijn fel gekant tegen het realiseren van het 1828 complex in de huidige vorm op locatie Vlietweg 3.

De wetgever voorziet gelukkig in vele mogelijkheden om de besluitvorming met betrekking tot dit project juridisch aan te vechten en we zullen zeker van al deze mogelijkheden gebruik gaan maken. Laat onverlet dat we dit middel bij voorkeur niet willen inzetten en dat we er met dialoog en in gezamenlijkheid tot een oplossing kunnen komen die in ieders belang is.

Een reactie afwachtende verblijf ik, hoogachtend,

R.C. Smeijers