

Maandag 9 januari 2023: Actiegroep Vlietweg3 in gesprek met wethouder Bianca Bremer.

Afgelopen maandag heeft Actiegroep Vlietweg3 een ontmoeting gehad met wethouder Bianca Bremer waarbij de wederzijdse standpunten en inzichten zijn uitgewisseld. Het gesprek verliep in een goede sfeer waarna de Actiegroep de hoop heeft uitgesproken dat het bezoek tot nieuwe inzichten heeft geleid bij de wethouder. De Actiegroep heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een kistje te overhandigen met 558 handtekeningen van omwonenden die tegen het ontwerp in de huidige vorm zijn.



Actiegroep Vlietweg3 is geen “not in my backyard” organisatie maar een partij die graag meedenkt om een goede oplossing te vinden welke passend is voor alle belanghebbenden. En met alle belanghebbenden bedoelen we ook zeker de jongeren die recht hebben op een goede huurwoning tegen een marktconforme prijs!

Bijgevoegd een overzicht van zaken waar we tegenaan zijn gelopen. Tegenstrijdigheden, geschonden toezeggingen en op sommige vlakken een mate van tunnelvisie. Het wordt vervolgd met een overzicht van de aankomende (juridische) acties maar nog veel belangrijker...met een naar onze mening passende oplossing!

Op de site van GBLV komen we van wethouder Bianca Bremer de volgende drie uitspraken tegen:

Onze gemeente heeft alles in zich om de beste gemeente van Nederland te zijn, mits we de kernen beter verbinden en meer naar onze inwoners luisteren.

We moeten veel meer gebruik maken van de denkkraft van onze inwoners.

Minder praten, meer doen.

Indachtig het bovenstaande hoopt de Actiegroep op daadkrachtig handelen van de wethouder zodat alle stakeholders tevreden aanwezig kunnen zijn bij het slaan van de eerste paal voor een 1828 appartementencomplex in Overgoo!

www.actiegroepvlietweg3.nl

Ten eerste: Actiegroep Vlietweg3 onderschrijft de noodzaak voor realisatie van woningen voor jongeren in onze gemeente. Daar is geen enkele discussie over!

Ten tweede: Actiegroep Vlietweg3 weet al meer dan 10 jaar dat er nieuwbouw zal gaan plaatsvinden op de locatie Vlietweg 3. Bebouwen op zich is dus ook geen discussiepunt.

Wel vindt Actiegroep Vlietweg3 dat de gemeente zich moet opstellen als een betrouwbare partner en dat afspraken en toezeggingen uit een recent verleden moeten worden nagekomen.

Vlietweg 3 + Overgoo = één project:

Omdat de doorlooptijd van Overgoo lang zou zijn behandeld de wethouder project Vlietweg 3 als een losstaand project dus niet als onderdeel van project Overgoo. Dit is in strijd met eerder gemaakte afspraken en toezeggingen. Zie onderstaande interne e-mails welke zijn verkregen middels een Woo verzoek.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: dinsdag 7 april 2020 19:28
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@leidschendam-voorborg.nl>
Onderwerp: RE: presentatie Vlietweg 2

[REDACTED]

Jullie bedankt!
Goed verhaal en goeie match met buurman Overgoo denken wij.
In de bijlage de Ontwikkelvisie, vastgesteld in mei vorig jaar.
Tot spoedig

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Stedenbouwkundige
[REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



(n.b. Vlietweg 2 heeft hier waarschijnlijk betrekking op project Santpoort-Noord)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 23 maart 2021 14:04
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Voortgang 1828 Leidschendam

Ha [REDACTED],

Wij hebben jullie inderdaad ondergebracht bij Overgoo... ☺
Ben benieuwd naar de plannen.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider
[REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Maximale bouwhoogte:

Naast het schenden van de afspraak m.b.t. het toevoegen van perceel Vlietweg 3 aan project Overgoo overruled de gemeente nu ook ineens de afspraken en toezeggingen over de maximaal toegestane bouwhoogte. Het onderstaande komt van de gemeentelijk website www.ingesprekmetlv.nl
Een site met als motto **“Denk mee over Leidschendam-Voorburg”**

Leidschendam-Voorburg maken we met elkaar. Iedereen die woont of werkt in de gemeente kan meedenken. Zo houden we met elkaar Leidschendam-Voorburg mooi en levendig.

Vraag en antwoord informatiebijeenkomst 1 juli 2021:

Vraag: Klopt het dat er aan de Vliet bebouwd wordt tot 8 lagen?

Antwoord: Het plan gaat uit van diverse bouwhoogtes langs de Vliet. Het bestaande pand Vlietweg 16/17 heeft nu een maximale hoogte van circa 30 meter (dit staat gelijk aan circa 10 woonlagen). In de nieuwe plannen is hier de mogelijkheid om maximaal 11 lagen te maken, circa 35 meter hoog. Het hoogteprofiel loopt af richting Vlietweg 12, naar 3 á 4 bouwlagen. Met uitzondering van het accent op de hoek moet de gevel op de bovenste lagen terug liggen ten opzichte van de gevel van 1e bouwlagen. Dit noemen we 'set back'. Deze lijn en de bouwhoogtes die hierbij horen zijn op de spelregelkaart aangegeven. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is de spelregelkaart aangepast in die zin 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**.

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 met 8 bouwlagen. De schaal en **hoogte van de bebouwing die grenst aan de Oude Bleijk wordt aangepast op de woningen van de Oude Bleijk**. De maximale hoogte van de bebouwing per locatie in het gebied staat in de spelregelkaart, in het ontwikkelkader dat online staat.

Dit zijn dus keiharde toezeggingen uit 2021 van de gemeente-LV aan de omwonenden van Overgoo. Deze toezeggingen in 2022 negeren en Wibaut toestemming geven om 18 meter hoog te bouwen is ronduit onbehoorlijk. In eerdere brieven en gesprekken hebben we dit punt en de quotes al aangehaald maar werden gepareerd met lange volzinnen met veel academische en ambtelijke taal. Echter de gequoteerde antwoorden uit de Q&A vragen zijn helder en duidelijk. Wij houden de gemeente hier aan!

Parkeren:

Uit onderstaande mail blijkt dat de gemeente weet dat het autobezit in Leidschendam in lijn is met het landelijke gemiddelde. Actiegroep Vlietweg3 houdt derhalve vast aan de ondergrens van 0,9 parkeerplek per appartement. Bij een verlaging hiervan omdat er voor project 1828 bijzondere omstandigheden zouden gelden gaat de gemeente compleet voorbij aan het momenteel al schrijnende tekort aan parkeerplaatsen. Dit is voor de omwonenden onacceptabel. Een 0,9 parkeernorm blijft de eis. Wat geldt voor alle andere Leidschendamers en Voorburgers mag/moet ook gelden voor de inwoners van L'dam-Zuid!

date Tue, 19 Jul 2022 08:28:30 +0000
from [REDACTED]
to [REDACTED]@empaction.nl'; [REDACTED]; [REDACTED]@empaction.nl'; [REDACTED]; Ark,
[REDACTED]
subject gegevens nav overleg parkeren Vlietweg 3

Allen,

Navons overleg over parkeren bij de Vlietweg, zou ik aanleveren wat het autobezit in onze gemeente is.

Ik heb 2 databronnen, beide van het CBS die aangeven dat het gemiddelde van LV ongeveer overeenkomt met het landelijke autobezit.

[https://www.cbs.nl/nl-nl/maatschappij/verkeer-en-vervoer/ov-monitor/hoe-bereikbaar-is-het-ov-afstand-tot-het-station-en-autobezit-per-gemeente-](https://www.cbs.nl/nl-nl/maatschappij/verkeer-en-vervoer/ov-monitor/hoe-bereikbaar-is-het-ov-afstand-tot-het-station-en-autobezit-per-gemeente)
https://leidschendam-voorburg.incijfers.nl/jive?workspace_guid=bffdaf10-918b-4d56-8cfd-9f2c4e2de4a6

De eerste geeft een bezit van 0,9 per huishouden aan, de tweede 1,0 per huishouden. Gaat allebei om 2020.

Mogelijk zit het verschil in particuliere en bedrijfsauto's. Belangrijk is in ieder geval dat het niet hoger ligt dan het landelijk gemiddelde van 1,0 per huishouden.

Verder zou ik nog de data van de parkeertelling toesturen van deze omgeving. De data zijn uit 2020.
Mochten jullie nog iets missen of vragen hierover hebben, laat dat dan weten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur Verkeer en Vervoer

T [REDACTED]
E [REDACTED]@leidschendam-voorburg.nl
Werkdagen: maandag, dinsdag en vrijdag

Parkeren, verkeer en MOTN:

Naast het laten maken van rapporten door verkeersdeskundigen bestaat er ook nog zo iets als gezond verstand. Met betrekking tot Mall of The Netherlands heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijk verkeer- en parkeeroverlast door bezoekers van dit winkelcentrum. De deskundigenrapporten gaven aan dat de overlast betrekkelijk en beheersbaar zou zijn. Onder de inwoners van LV met gezond verstand was echter de verwachting dat dit prachtige winkelcentrum door zijn hoge landelijke aanzuigende werking voor regelmatige verkeersinfarcten zou zorgen. De gemeente hield vast aan de rapporten met als resultaat dat veel verkeer in LV waaronder de Sytwende tunnel regelmatig muurvast staat. Sluipverkeer kiest dan voor alternatieven zoals Vlietweg en de Nieuwstraat met als gevolg dat het verkeer ook daar regelmatig vast staat. Nog meer luchtvervuiling, nog meer irritatie bij de omwonenden maar ook; bij een calamiteit is er voor hulpverlenende instanties geen doorkomen aan!



Sluipverkeer op de Vlietweg, in de Nieuwstraat en zelfs op de Delftsekade.

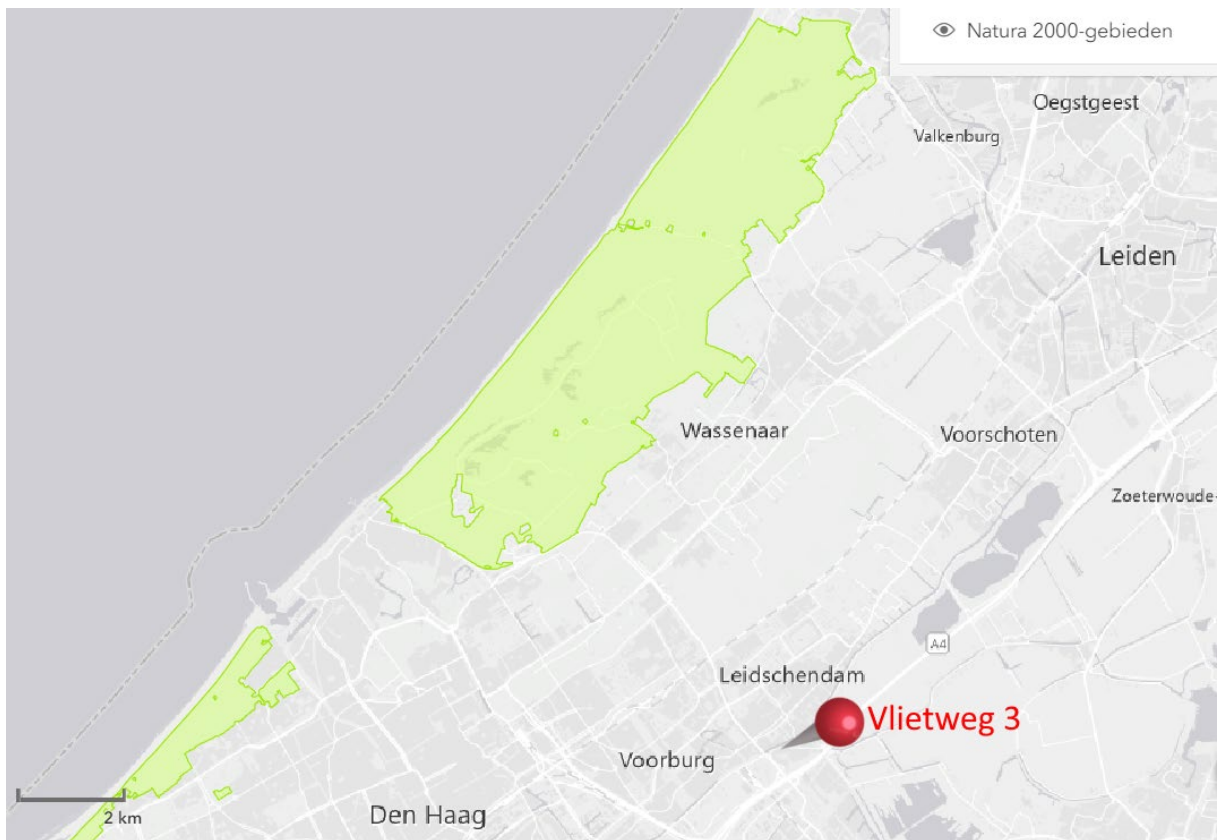
Rond MOTN is de parkeerdruk zo groot geworden dat bewoners van o.a. wijk De Heuvel in het weekend het liefst de auto niet meer gebruiken omdat ze anders bij thuiskomst moeten parkeren bij De Fluit of nog verder. Met betrekking tot het parkeren bij het 1828 gebouw wil de gemeente wederom de oren laten hangen naar door de projectontwikkelaar ingehuurde deskundigen. Indachtig het MOTN debacle zou de gemeente gezond verstand moeten laten prevaleren boven gekleurde rapportages. Om de parkeeroverlast rondom de Nieuwstraat niet nog meer te verstoren moet vastgehouden worden aan de door de hele gemeente gehanteerde norm van 0,9 parkeerplek per woning.

Gebruik MOTN als lessons learned!

Stikstofvergunning:

Conform de uitspraak van de Raad van State moeten alle bouwprojecten een stikstofvergunning hebben. Uitzonderingen hierop middels een zogenoemde bouwvrijstelling is volgens deze hoogste bestuursrechter in strijd met Europese natuurbeschermingsregels.

Rondom de gemeente Leidschendam-Voorburg liggen vijf verschillende Natura2000-gebieden. De gebieden Coepelduynen, Meyendel & Berkheide, Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen zijn gelegen langs de westkust en aangewezen als Habitatrichtlijngebied. De Wilck ligt tussen Zoeterwoude en Rijnwoude en is het enige gebied in de regio dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied.



De genoemde Natura2000-gebieden liggen binnen het uitstootbereik van project Vlietweg 3. De actiegroep zal uiteraard dit gegeven meenemen in het verweer tegen het afgeven van een stikstofvergunning, een bouwvrijstelling en een bouwvergunning.

Wat zijn de wensen/eisen van Actiegroep Vlietweg3 aan de gemeente Leidschendam-Voorburg:



Te hanteren bebouwingslijn vanaf de Nieuwstraat.

1. Het opnemen van Vlietweg 3 in het project Overgoo conform reeds gemaakte afspraken en toezeggingen.
2. Het handhaven van de toegezegde bouwhoogten zijnde 8 mtr. bij de Nieuwstraat / Oude Bleijk en oplopend naar de etalage van Overgoo naast de NVW.
3. Het hanteren van een parkeernorm welke overeenkomt met de rest van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

De Actiegroep is momenteel al bijna 1 jaar in gesprek met zowel de gemeente als met de projectontwikkelaar maar er is tot nu toe geen enkele verandering te bespeuren t.o.v. de originele plannen. Daarnaast is burgerparticipatie een farce in deze! Dat heeft ertoe geleid dat de Actiegroep zich momenteel opmaakt voor een juridische escalatie van het conflict:

Indien de gemeente vasthoudt aan het project in de gepresenteerde vorm op perceel Vlietweg 3 dan eist de Actiegroep een uitvoerig en zorgvuldig opgestelde LeefbaarheidsEffectRapportage (LER).

Indien de gemeente het bestemmingsplan wijzigt en daarin een toegestane bouwhoogte van meer dan 8 meter opneemt zal bezwaar worden aangetekend. Als de Actiegroep in het ongelijk wordt gesteld volgt een gang naar de rechter.

Indien de gemeente een bouwvergunning afgeeft voor een bouwhoogte van meer dan 8 meter zal bezwaar worden aangetekend. Als de Actiegroep in het ongelijk wordt gesteld volgt een gang naar de rechter.

Indien de gemeente een bouwvrijstelling geeft voor een noodzakelijke stikstofvergunning zal bezwaar worden aangetekend. Als de Actiegroep in het ongelijk wordt gesteld volgt een gang naar de rechter.

Tegen het toestaan van het door de projectontwikkelaar aantal ingetekende parkeerplekken (indien onder het LV gemiddelde van 0,9) zal bezwaar worden aangetekend. Als de Actiegroep in het ongelijk wordt gesteld volgt een gang naar de rechter.

Indien de gemeente het perceel grond (voorheen bekend als Vlietweg 7) niet openbaar te koop aanbiedt maar onderhands verkoopt aan, of uitruilt met de projectontwikkelaar zal bezwaar worden aangetekend. Als de Actiegroep in het ongelijk wordt gesteld volgt een gang naar de rechter.

Indien de gemeente het perceel grond achter het gebouw Vlietweg 2 (kadaster H 4697, Gemini Development) niet openbaar te koop aanbiedt maar onderhands verkoopt aan, of uitruilt met de projectontwikkelaar zal bezwaar worden aangetekend. Als de Actiegroep in het ongelijk wordt gesteld volgt een gang naar de rechter.

In alle gevallen volgt na de gang naar de rechter, indien nodig, een hoger beroep en wederom indien nodig, verdere vervolgstappen.

Bij veel bouwprojecten zijn er bezwaren en protesten waarbij bewoners en belanghebbenden zich organiseren om sterk te staan en natuurlijk zijn de gemeente en de projectontwikkelaar bekend met deze processen. Dit soort georganiseerde protesten kosten echter veel tijd, en vervolgacties geld en dat is vaak de reden dat veel van deze initiatieven vroegtijdig worden beëindigd.

Maar niet in het geval van project 1828 aan de Vlietweg 3! Zowel binnen de Actiegroep als in de achterban zijn diverse personen aanwezig waarbij de factoren tijd, kennis en middelen geen rol spelen.

Het eerste in uw bezit zijnde schrijven van ons advocatenkantoor Hoens & Souren getuigt hier van.

Natuurlijk zit niemand te wachten op een langlopend conflict maar door het ontbreken van burgerparticipatie en omdat wij als belanghebbenden totaal niet gehoord worden laat de gemeente ons geen andere keus. Wij zullen dan ook alle ambtelijke en juridische middelen aanwenden die ons ter beschikking staan om deze onaanvaardbare inbreuk op onze woonomgeving en woongenot te voorkomen. De gevolgen voor de doorlooptijd van project 1828 zijn evident.

***Een goed alternatief welke voor alle
belanghebbenden een passende oplossing is:***

Actiegroep Vlietweg3 heeft al eerder aangegeven dat het 1828 project voor alle belanghebbenden beter gesitueerd kan worden in Overgoo. Daar waar de projectontwikkelaar bereid was om deze optie nader te onderzoeken heeft de gemeente/wethouder deze optie geblokkeerd met voor betrokkenen onbegrijpelijke argumenten. Belangrijkste reden zou gelegen zijn in niet gelijklopende doorlooptijden waardoor het te lang duurt om woningen voor de beoogde doelgroep te realiseren.

In tegenstelling tot de gemeente denkt Actiegroep Vlietweg3 in oplossingen en niet in problemen. Met onderstaande voorstel denken wij wederom een goede oplossing te bieden om project 1828 in Overgoo te situeren.

In Overgoo is sprake van meerdere eigenaren waardoor adequaat doorpakken lastig zou zijn. Een oplossing is gelegen in het opdelen van het totale project Overgoo in fases waardoor de gemeente haar eigen grondpositie versneld kan gaan ontwikkelen.



Vorbereiding:

1. Wibaut moet contractueel vóór 31 januari 2023 de grond van dhr. Rob Groenewegen afnemen en zal dit ook doen.
2. Gemeente LV ruilt vervolgens haar grondpositie in Overgoo met perceel Vlietweg 3 van Wibaut met bijbetaling van Wibaut voor de extra metrage tegen een markconforme prijs.
3. Na afronding van het juridische en administratieve traject krijgen we de fase “Aanvang Project” waarbij in de uitvoering onderstaande faseverdeling gebruikt kan worden:



Als bovenstaande notariële, juridische en administratie zaken zijn afgerond kan het project overgaan naar de opstartfase van het project:

1. De gemeente LV als eigenaar van Vlietweg 3 sloopt alle opstallen op het perceel.
2. Vlietweg 3 wordt gereed gemaakt voor bouwverkeer t.b.v. project 1828 in Overgoo.

Het totale project Overgoo wordt opgedeeld in vier fases te weten:

Fase 1: Wibaut ontwikkeld dit deel van Overgoo en realiseert een appartementencomplex met minimaal 200 appartementen volgens het 1828 concept. Bouwhoogte en parkeren zoals opgenomen in de spelregelkaart in het ontwikkelkader Overgoo 1 juli 2021.

Fase 2: Het herontwikkelen van dit deel van Overgoo wordt uitgevoerd waarbij de toegangsroute voor het bouwverkeer over Vlietweg 3 beschikbaar blijft.

Fase 3: Dit deel van Overgoo kan nu ontwikkeld worden. Aanvoer kan via de Vlietweg zodat perceel Vlietweg 3 afgesloten kan worden.

Overgoo is nu herontwikkeld conform het ontwikkelkader. De gemeente heeft nu voldoende tijd gecreëerd om met dhr. Willem v/d Berg van Vlietweg 9 tot een voor beide partijen passende oplossing te komen. Hierna kan Fase 4 aanvangen en kan perceel Vlietweg 3 herontwikkeld worden waarbij nog steeds een maximale bouwhoogte van 8 meter en zelfvoorzienend parkeren de eisen zijn.

Wij realiseren ons dat dit een hele summiere opsomming is van een complex project maar zonder denkrichting geen plannen en zonder plannen geen bevredigend eindresultaat.

Voordeel 1: Met deze oplossing en door het grotere oppervlakte van het perceel in Overgoo kunnen er minimaal 200 appartementen gerealiseerd worden voor de jongeren i.p.v de 140 op Vlietweg 3. Een toename van bijna 45%.

Voordeel 2: Met deze oplossing kan in het gunstigste geval in 2023 de eerste paal al in de grond. Vasthouden aan de plannen voor Vlietweg 3 zorgt door bezwaarprocedures en diverse gangen naar de rechter voor een vertraging van tussen de 3 en 5 jaar!

Voordeel 3: Alle stakeholders zijn winnaar met deze oplossing.

www.actiegroepvlietweg3.nl