Leidschendam-
Voorburg

Bestuur VvE Synthese
R.C. Smeijers

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
Telefoon 14 070
@Gemeente_LV
www.lv.nl/contact
www.lv.nl

Datum 14 juli 2022
Ons kenmerk 869861
Uw brief/kenmerk 18 maart 2022
Contactpersoon P. vd Ark
Telefoon 14 070
Bijlagen 1
Onderwerp Realisatie 1828 complex Vlietweg 3

Geacht bestuur,

Allereerst dank voor uw brief, het is goed dat u uw zienswijzen weergeeft zodat wij daarop in kunnen gaan. Ik loop de door u aangesneden thema's kort langs.

**Bezonning/schaduw werking en privacy:**
De bezonningssimulatie heeft het probleem visueel gemaakt en 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.
Daarbij is sprake van verlies aan privacy en uitzicht, de kortste kant is slechts 18,3 m verwijderd van de beoogde nieuwbouw.

Reactie:
De gemeente streeft naar een optimale woon en leefomgeving voor iedereen. De gemeente zet daarbij in op verdichting om te voldoen aan de woningbouwopgave die de gemeente en regio zichzelf heeft gesteld. De ontwikkeling van deze jongerenwoningen levert een bijdrage aan het oplossen van de woningkrapte in het algemeen en die voor jongeren in het bijzonder. De ontwikkeling past in de ontwikkeling rond het gebied Overgoo als meer stedelijk woonmilieu.
Uit de studie blijkt dat het aantal zonuren op enkele balkons op 21 maart minder wordt, gekeken naar de hele dag staan de balkons vooralsnog een groot aantal uur in de zon. Naar verwachting zal in de maanden mei t/m augustus zo goed als geen sprake van vermindering van het aantal zonuren zijn.

Er is daarom geen sprake van een onaanvaardbare afname van zonuren. Ook ten aanzien van privacy is de gemeente van mening dat impact van deze ontwikkeling de woonkwaliteit van de aangrenzende bebouwing niet onevenredig aantast.

**Bouwhoogte**
U geeft aan dat een bouwhoogte van 15 meter niet in verhouding staat tot de 8 meter hoogte van het complex van Synthese. Daarbij zijn in het verleden aanvragen om vergunning voor het realiseren van een extra woonlaag afgewezen op grond van het bestemmingsplan, met als onderbouwing schaduwwerking op de woningen Nieuwstraat aan de overzijde. Wat geldt voor de bewoners van Synthese (maximale bouwhoogte van 8 meter) moet dan ook gelden voor andere objecten in de directe omgeving, anders is er sprake van willekeur.

Reactie:
De afwijzing van destijds had te maken met het profiel van de Nieuwstraat, waarbij dit door de hoogteverschillen uit balans zou raken. De voorgestelde ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van het profiel van de Nieuwstraat en vormt een opmaat naar of een sluitstuk van de ontwikkeling die in Overgoo gaat plaatsvinden. Hierdoor is er geen sprake van willekeur maar van een inpassing van bebouwing die afgestemd is op de plek en op de toekomstige ontwikkelingen. De hoogte van het beoogde gebouw is ten opzichte van de bestaande bebouwing 2 lagen hoger, waarbij de bovenste laag middels een teruggelegde gevel minder impact heeft dan 5 massieve bouwlagen. Het gebouw oogt daarom niet als 5 lagen, maar als 4. De afstand en daarmee de verhouding is door de Gemeente Leidschendam-Voorburg als inpasbaar beoordeeld. Bij de rotonde aan de Vliet is het hoogteverschil het sterkst waarneembaar. Aan deze zijde is er een andere ruimtelijke dynamiek die meer gericht is op de Vliet. Hier passen meer robuuste gebouwen die onderling en samen met de Vliet een eigen karakter vormen. De overgang op de locatie van 1828 naar de bestaande bebouwing aan de Nieuwstraat past binnen dat karakter, waarbij de onderlinge verschillen in bouwhoogtes en gebruik van materialen juist ook weer bijdragen aan die dynamiek aan de Vliet. Daarmee is de genoemde overgang vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en nodig om meer eenheid in het gebied te krijgen en daarmee een goede aansluiting te maken op de ontwikkeling in Overgoo.

**Parkeerdruk**
Zowel tijdens de twee informatiebijeenkomsten als bij het woensdagmiddag overleg van 2 maart is herhaaldelijk aangegeven door bewoners dat de parkeerdruk momenteel al heel erg hoog is en dat na het realiseren van het 1828 project in de huidig vorm deze druk alleen maar verder toe zal nemen.
Extra parkeeroverlast kan eenvoudig voorkomen worden door vast te houden aan de door de overheid gehanteerde landelijk parkeernorm van 0,9 parkeerplekken per appartement.

Beide eerder door Wibaut gebruikte rekenmodellen zijn helaas doorspekt met aannamen maar op aannamen kan men geen beleid baseren. Wel op feiten zoals van een onafhankelijk instituut als CROW.
Als de cijfers van het CROW worden aangehouden komen we uit 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.

Reactie:
Uitgangspunt bij elke bouwontwikkeling in de gemeente is dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat er geen extra parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan ontstaat (Nota Parkeerbeleid 2021). Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de vastgelegde parkeernomen. Er kunnen bij een ontwikkeling redenen zijn om daarvan af te wijken, bijvoorbeeld als het type woning, de doelgroep of de locatie daartoe aanleiding geven. Ook het stimuleren van een lager autobezit bij een ontwikkeling, bijvoorbeeld door inzet van deelauto's, kan hierbij een rol spelen. Eén en ander dient echter wel goed onderbouwd te worden.
Wibaut is momenteel bezig het voorstel voor Vlietweg 3 verder uit te werken en van een onderbouwing te voorzien. Gelet op het type ontwikkeling kunnen wij ons voorstellen dat een verlaging ten opzichte van de reguliere parkeernorm op zijn plaats kan zijn. Wij kunnen op dit moment nog niet zeggen in hoeverre het voorstel, zoals gepresenteerd op de informatiebijeenkomst, goedgekeurd kan worden. De gemeente wacht nog op een nadere onderbouwing en rapportage van het verkeerskundig bureau van Wibaut. Tenslotte wil ik in reactie op uw opmerking over de huidige parkeerdruk nog toevoegen dat in de beoordeling van het voorstel ook de huidige parkeerdruk wordt meegenomen.

**Ontwikkelkader Overgoo.**
In het Ontwikkelkader Overgoo is op pagina 9 het volgende opgenomen met betrekking tot geluidshinder:
"*Wanneer een aaneengesloten, geluid afschermend gebouw op de noord-, west- en zuidranden van het plangebied wordt gerealiseerd is in een fors deel van het binnen gebied woningbouw mogelijk, zonder overschrijding van de maximale grenswaarde (waarbij dove gevels nodig zijn). Voorwaarde is wel dat de gebouwhoogten in het binnen gebied niet de gebouwhoogte 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 geluid afschermend en het binnen gebied 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 gerekt 1828 gebouw van 15 meter hoog. Dit

gebouw zal zorgen voor een klankkast effect in het binnen gebied van Overgoo waardoor de maximale grenswaarde voor geluid zeker zal worden overschreden.

Reactie:
Het realiseren van woningbouw is bij een overschrijding van de maximale grenswaarde voor geluid niet onmogelijk, maar wel onwenselijk gezien de extra zware geluidmaatregelen die dan nodig zijn (dove gevels) en kosten die daarmee samenhangen. Om in het binnen gebied te voldoen aan de maximale grenswaarde moet de bouwhoogte niet hoger zijn dan de eerstelijnsbebouwing; een aflopende hoogte is niet vereist.
Het plan 1828 wordt niet hoger dan de eerstelijnsbebouwing. Gezien de ligging achter de (hogere) panden aan Overgoo en de grotere afstand tot de Noordelijke Verbindingsweg, N14 en A4 is overschrijding van de maximale grenswaarde niet aannemelijk.

**Ontwikkelkader en bouwhoogte**
Daarenboven komt het volgende uit het Q&A verslag van de informatiebijeenkomst van 1 juli 2021. Daaruit blijkt dat grenzend aan de Oude Bleijk geen bebouwing van 8 bouwlagen komt. 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!

Reactie:
De door u genoemde gebieden betreffen verschillende woon- en leefmilieus. Het kopiëren van de uitgangspunten van Overgoo naar deze locatie is dan ook niet aan de orde.
Binnen het project Overgoo worden er verschillende leefmilieus en overgangen naar de omgeving gecreëerd. M.b.t. de Oude Bleijk is er voor gekozen om de relatie te zoeken met het bestaande woonmilieu en het Bleijkse Bos. Hiermee kan het project Overgoo optimaal gebruik maken van de groene kwaliteiten van Leidschendam Zuid. Hoge bebouwing aan die zijde zou die relatie bemoeilijken en zou m.b.t. maat en schaal daarmee uit de toon vallen. Dat betekent overigens niet dat dezelfde bouwhoogte als van de Oude Bleijk wordt aangehouden. Aan de rand van de Oude Bleijk worden in Overgoo woningen toegestaan van 4 bouwlagen en op 1 plaats 5 bouwlagen. Zie verder ook de eerdere reactie over bouwhoogte.

**Ontwikkelkader en doelgroepen**
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. Het 1828 concept sluit daar toch perfect op aan? Waarom dan op een steenworp afstand een concurrerend concept ontwikkelen, met een duidelijke overlap op Overgoo? 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 seniorenappartementen komen op locatie Vlietweg 3.

Reactie:
Het 1828 concept past op zichzelf ook prima in Overgoo, mogelijk komt daar nog meer jongerenhuisvesting, maar dat is nu nog niet bekend.
Wibaut heeft echter op Overgoo geen grondposities in bezit, wel op de locatie Vlietweg 3. Daarbij is gezien het woningtekort geen sprake van concurrentie maar eerder van aanvulling.

**Ontwikkelkader en parkeren**
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.
De projectontwikkelaar van Vlietweg 3 probeert 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.

Reactie
Elk bouwplan is anders en de parkeerbehoefte kan verschillen al naar gelang de specifieke kenmerken van de ontwikkeling, de omgeving of eventueel aanvullend aangeboden mobiliteitsdiensten. Alle bouwplannen worden getoetst aan de vastgestelde parkeernormen, waar alleen van afgeweken kan worden, als daar een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt. Uitgangspunt daarbij is dat een nieuwe ontwikkeling in principe in haar eigen parkeerbehoefte voorziet en niet mag leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving.

Zoals gezegd is er op dit moment nog geen definitief parkeervoorstel van de ontwikkeling Vlietweg 3 ingediend, en wachten wij op de nadere onderbouwing van Wibaut.

Het definitieve parkeervoorstel maakt uiteindelijk onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor Vlietweg 3, waarop u als omwonenden de mogelijkheid heeft uw zienswijze kenbaar te maken. In aanloop daarnaartoe willen we, zowel de gemeente als de ontwikkelaar, met u in gesprek blijven, zodat het definitieve parkeervoorstel zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de wensen van alle betrokken partijen.

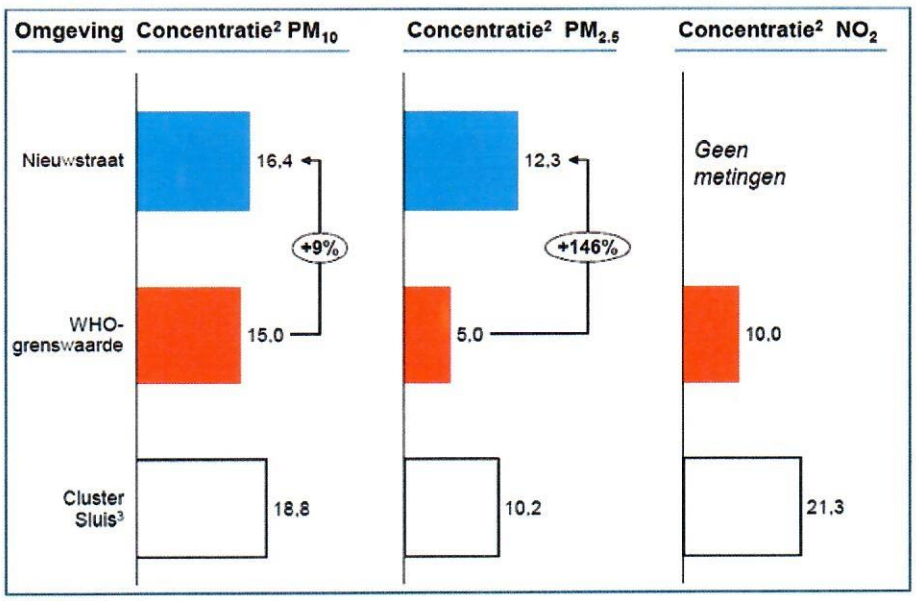
**Luchtkwaliteit**

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

Overzicht met fijnstof- en stikstofstations

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, PM2.5, 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 gevarenzone) en met het clustergemiddelde (witte balk), zowel voor fijnstof PM10, PM2.5, 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 daar bijbehorende 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.

Reactie:
De wettelijke (door Europa opgelegde) normen voor de luchtkwaliteit vormen het juridische toetsingskader bij besluiten over bouwplannen. In dat toetsingskader

(hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) is bepaald dat een bouwplan wat betreft het aspect luchtkwaliteit vergund kan worden als:

1. het bouwplan niet of 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. 'Niet in betekenende mate' is gedefinieerd als een toename van de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) die niet hoger is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 (≤ 1,2 µg/m3).
2. én ter plaatse van dat bouwplan in het jaar van vergunningverlening en in de 10 jaar daarna geen normoverschrijdingen zullen optreden.

Vanwege de beperkte omvang van het plan 1828 en de (te verwachten) luchtkwaliteit ter plaatse kan op voorhand aangenomen worden dat het plan voldoet aan deze voorwaarden.

De recent aangescherpte WHO-advieswaarden zijn geen onderdeel van dit toetsingskader. De gemeente kan dus een vergunning niet weigeren als de luchtkwaliteit nog niet voldoet aan de WHO-advieswaarden. De WHO-advieswaarden fungeren voor gemeenten, provincies en het Rijk als streefwaarden die alleen te bereiken zijn door algehele emissiereductie via ingrijpende maatregelen/ transities bij alle belangrijke sectoren. De gemeente heeft zich aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord en geeft uitvoering aan verbetermaatregelen. De gemeentelijke aanpak luchtkwaliteit is beschreven in het Actieplan Luchtkwaliteit 2019 -2022 en het Uitvoeringsplan Schone Lucht Akkoord 2021. Deze kunt u vinden op https://www.lv.nl/beleid-en-visie.

Tot slot wijs ik erop dat de beantwoording van deze brief nog geen definitief bestuurlijk standpunt van de gemeente betreft. Het bouwplan is nog in ontwikkeling en wordt pas in een later stadium integraal afgewogen. Pas daarna wordt dit in procedure gebracht.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

ir. J.J.M. (Jeroen) van de Ven MCD
Ambtelijk opdrachtgever project Overgoo