

Aanwezig:

Omwonenden/wijkteam

mevrouw M. Bossers (penningmeester / secretaris Stichting Wijkteam Ockenrode-Nijenrode e.o.)

de heer W. Dolle (voorzitter a.i. Stichting Wijkteam Ockenrode-Nijenrode e.o.)

(in de verslaglegging wordt gesproken van het Wijkteam)

de heer A. van der Drift (namens bewoners Haaghuishof en Kleigaarde)

de heer S. Kuiper (bestuurslid, Nijenrode 35)

de heer A.J. Cool (belanghebbende, Nijenrode 1)

mevrouw C. Stijnen (belanghebbende, Ockenrode 14)

Dhr. A. Barends (belanghebbende Nijenrode 3)

Dhr. H. van der Water (belanghebbende, Haaghuishof 16)

Projectontwikkelaar/architect:

Dhr. D. Van der Plas sr. (Holdingmij Van der Plas b.v.)

Dhr. D. Van der Plas jr. (Holdingmij Van der Plas b.v.)

Dhr. B. Mannot (architectenbureau Groosman Partners)

Gemeente Leiderdorp:

de heer C. Wassenaar (wethouder)

de heer R. van de Loo (senior beleidsmedewerker afdeling Beleid en Projecten)

de heer H. van der Bijl (beleidsmedewerker afdeling Beleid en Projecten)

Het verslag wordt opgemaakt door dhr. Van der Bijl.

Start: 17:35 uur

Wethouder Wassenaar heet iedereen welkom.

Het verslag wordt na enkele opmerkingen van het wijkteam en dhr. Mannot vastgesteld.

Vervolgens worden de actiepunten van de vorige bijeenkomst doorlopen.

- *Uitwerking parkeren op buitenterrein in combinatie met kelder. Dhr. Mannot laat een uitwerking zien van het idee om de parkeerkelder uit te breiden en het parkeren op de buitenruimte verdiept aan te leggen met eromheen een haag en een mogelijke overkapping. Het dek boven de uitbreiding van de parkeergarage wordt zo uitgevoerd dat dit niet kan worden bewandeld zoals bij de rest van de daktuin op het parkeerdek wel het geval is. Ook heeft dhr. Mannot het idee van het wijkteam uitgewerkt waarin werd gevraagd om een ingang aan de zijde van de Rosarium te maken. In dit ontwerp moeten de bezoekers die op het buitenterrein aan de achterzijde willen parkeren eerst door de parkeergarage heen rijden waar ze aan de achterzijde weer omhoog het terrein oprijden. Praktisch gezien is deze oplossing omslachtig voor de bewoners en bezoekers van het nieuwe gebouw. Een ander nadeel van deze variant is dat door de ruimte die de inrit inneemt er geen ruimte in het profiel overblijft om het voetpad en een (tweezijdig bereden) fietspad goed in te passen tussen gebouw en rosarium. De motie van de VVD om ruimte te reserveren voor een eenrichtingsweg voor auto's is in dit ontwerp niet uitvoerbaar.*

Het wijkteam vraagt of de ingang niet verder naar de Rijn kan worden verplaatst zodat er wel genoeg ruimte kan zijn voor een inrit plus een eenrichtingsweg. De architect zegt dat er ook dan niet genoeg ruimte is om een goede inpassing te maken. Het zou ook betekenen dat de hele zijde langs het rosarium weer bestraat wordt, dit in tegenstelling tot het stedenbouwkundige ontwerp waarin het gebied tussen gebouw en rosarium juist groener zou worden.

Het wijkteam vindt het voordeel van de ingang aan het rosarium dat de auto's gebruik kunnen maken van het bestaande verkeerslicht aan de Van der Valk Boumanweg. De variant waar

gebruik wordt gemaakt van een in/uitrit naast Van der Valk Boumanweg 69 vindt het wijkteam verkeersonveilig. Een externe deskundige heeft dit aan het wijkteam bevestigd. De gemeente geeft aan dat haar deskundige dit ontkent, maar wil graag de visie van de deskundige van het wijkteam horen. De gemeente oppert om beide deskundigen hierover met elkaar van gedachten te laten wisselen. Het wijkteam zal zo spoedig mogelijk het externe advies leveren, maar kan op dit moment nog geen harde datum hiervoor geven. Gedacht wordt aan uiterlijk 2 weken.

Het ontwerp zou indien noodzakelijk kunnen worden aangepast door via een ventweg (zoals geschetst) naar de kruising te rijden en dan met behulp van de verkeerslichten de kruising over te steken. In het ontwerp is deze ruimte aanwezig, het is namelijk niet de bedoeling dat er in deze strook bouwwerken worden gerealiseerd. Het ontwerp van de buitenruimte aan deze zijde is nog aan veranderingen onderhevig, dit gebied kan wat betreft voetpad, parkeren en desnoods dus ook nog met een ventweg, worden geoptimaliseerd.

Het wijkteam kan nu niet al een gezamenlijke voorkeur uitspreken voor een variant, hierover moet intern en met andere leden van klankbordgroep worden gesproken, dinsdag aanstaande zullen zij hun voorkeur terugkoppelen aan de gemeente.

- **Reactie milieudienst op stankoverlast.**
Er bestaat volgens de Milieudienst een onterechte vrees voor stankoverlast door auto's op het buitenterrein. Stankoverlast ontstaat vooral als auto's langdurig stilstaan voor een stoplicht of file. Als alle 29 auto's tegelijk zouden starten en wegrijden zou dat maar heel even duren en er vindt direct (afhankelijk van de wind) vermenging van de uitlaatgassen met de lucht plaats.
- **Reactie architect, ontwikkelaar op idee dubbele parkeergarage.**
Het idee voor de dubbele ondergrondse parkeergarage is weliswaar technisch en theoretisch mogelijk, maar vanwege de kosten niet te realiseren.
Het idee voor een dubbele parkeergarage is niet nader onderzocht omdat de uitwerking onder punt 1 al voorzag in genoeg parkeerplaatsen in de kelder. Het wijkteam gaf in de vergadering van 30 januari aan dat de eerste uitwerking van 60/61 parkeerplaatsen in de kelder, niet conform het besluit van de Raad is. In de uitwerking gepresenteerd op 4 maart is de parkeerkelder uitgebreid naar 72 plaatsen. Dit betekent dat het aantal plaatsen bovengronds 18 i.p.v. 29 zal zijn, eveneens conform het besluit van de Raad. Het wijkteam geeft nogmaals nadrukkelijk aan dat de wijk dit raadsbesluit niet steunt, dus noch met de randvoorwaarden, noch met de daarmee beoogde bebouwing instemt, maar het een principieel punt vindt dat de uitwerking in ieder geval niet mag afwijken van het raadsbesluit.

Het wijkteam denkt dat misschien omwonenden hier een garage willen kopen/huren. De ontwikkelaar dhr. Van der Plas vertelt dat hij veel projecten heeft ontwikkeld waar een groot gedeelte van de parkeergarage permanent niet wordt gebruikt c.q. verhuurd. In een stad als Amsterdam met (duur) betaald parkeren zou zoiets wel denkbaar zijn. Geen van de aanwezigen zou inderdaad een parkeerplaats willen huren en zij verwachten ook niet veel animo.

- **Hoe wordt er voor gezorgd dat huurders ook parkeren op eigen terrein?**
Parkeerplaatsen worden dmv koppelverhuur aan huurders verhuurd. Alle bewoners beschikken daardoor over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Er wordt bovendien door gemeente en ontwikkelaar bevestigd dat het binnenterrein met de parkeerplaatsen voor bezoekers niet vrij toegankelijk zal zijn, maar zal worden afgesloten met een hek. Bezoekers worden nadat ze zich aangemeld hebben door de bewoner binnengelaten.
- **Aantal verkeersbewegingen garage+tankstation**
Het aantal verkeersbewegingen is 350-400 per dag. Het in- en uitrijden in de huidige situatie vanaf het tankstation (ook) richting de Laan van Ouderzorg levert volgens de gemeente geen problemen op. Thans zijn er dus meer verkeersbewegingen dan er in de nieuwe situatie zouden komen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning per etmaal) Onderdeel is besproken bij eerste punt.
Vanuit de klankbordgroep wordt deze positieve voorstelling van zaken door de gemeente betwist. Er wordt op gewezen dat de berekening van het aantal verkeersbewegingen in de

nieuwe situatie zeer discutabel is¹. Daarnaast wordt de gemeente erop gewezen dat het uitrijden richting Laan van Ouderzorg en Spanjaardsbrug in toenemende mate problemen ondervindt als gevolg van meer verkeer en filevorming voor de stoplichten bij de kruising Van der Valk Boumanweg/Laan van Ouderzorg.

- Architect heeft alternatief voor een ingang aan de zijde van het rosarium uitgewerkt. *Onderdeel is besproken bij eerste punt.*
- Aparte voetgangeringangen zijde Ockenrode
Dhr. De Jong van Kuiper Compagnons heeft het plan beoordeeld en de aparte ingangen als positieve toevoeging genoemd op het door hem bedachte stedenbouwkundige ontwerp. Het hele plan sluit naar de mening van de stedenbouwkundige goed aan bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die eerder zijn opgesteld.

Het wijkteam geeft aan dat ze bang is dat door de voetgangeringangen in de twee bouwblokken aan de Ockenrode er meer parkeeroverlast ontstaat in de Nijenrode. Deze parkeeroverlast kan ontstaan omdat verwacht wordt dat bezoekers van de twee blokken aan de Ockenrode even snel hun auto op de Nijenrode/Ockenrode parkeren in plaats gebruik te maken van het parkeerterrein behorend bij het appartementengebouw. Het wijkteam denkt dat de bestaande parkeeroverlast hierdoor toe neemt. De gemeente heeft de parkeersituatie in de buurt bekeken en geeft aan dat er in het gebied (vanaf Tollenaersingel tot MEAS) 69 woningen zijn, 96 parkeerplaatsen en 39 garages. Indien de garages als 0,8 worden gerekend is er in totaal 1,84 pp. per woning beschikbaar

Het wijkteam reageert hierop dat nu het gemiddelde voor de wijk (Nijenrode, Ockenrode en Van der Valk Boumanweg) is uitgerekend, maar dat er in de Nijenrode per woning minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Bovendien klopt het gemiddelde niet; garages aan de twee pleintjes op de Nijenrode en het plein aan de Ockenrode zijn in handen van eigenaars van buiten de wijk, die een deel van de garages aan huurders van buiten de wijk verhuren. Hierop is door gemeente en bewoners geen invloed uit te oefenen. Bijvoorbeeld het pleintje naast Nijenrode 7 en 9; van de zes huurgarages zijn er op het moment 2 verhuurd aan niet-buurtbewoners

De gemeente geeft aan dat vooral aan de Van der Valk Boumanweg er weinig parkeerplaatsen zijn per woning. In de Nijenrode kan nog aan twee kanten worden geparkeerd. Aan de Ockenrode liggen 13 woningen met 28 parkeerplaatsen, exclusief de 20 garages op het binnenterrein. Een overloop vanuit de Nijenrode zou hier kunnen worden opgevangen, men kan dan alleen niet voor de eigen woning parkeren.

De architect geeft aan dat er 15 appartementen via de twee voetgangeringangen worden ontsloten. Indien bezoekers van deze appartementen allemaal in de wijk parkeren in plaats van op de parkeerplaats zou dit (op basis van de norm van 0,3 bezoekerparkeerplaatsen per appartement), om 5 auto's gaan die hun plek zouden kunnen vinden aan de Ockenrode.

Het wijkteam oppert om de Nijenrode eenrichtingsverkeer te maken zodat de straat, waar aan beide kanten wordt geparkeerd, gemakkelijker kan worden bereden. De gemeente wil de mogelijkheden van het eenrichtingsverkeer op de Nijenrode wel bekijken. Het wijkteam wil echter eerst intern en met bewoners van de buurt hierover een standpunt bepalen.

Naast de parkeeroverlast vindt het wijkteam dat de voetgangerstoegang aan de zijde van de bouwblokken niet overeenkomt met het stedenbouwkundige plan van Kuiper Compagnons. Hier werd toch duidelijk gesproken over ononderbroken openbaar groen tot aan de gevel, de voetpaden zijn hier een inbreuk op. De gemeente vindt de ingreep zeker niet zo groot als wanneer er een eenrichtingsweg wordt aangelegd, zoals vanuit het wijkteam is voorgesteld. Het wijkteam wijst erop dat de buurt onder voorbehoud het ontwerp van de buitenruimte van Kuiper Compagnons steunt. Voorwaarde is dat de gemeente een goed alternatief voor de ontsluiting

1 Voetnoot Wijkteam: Zoals ook al bij de bezwaren tegen een eerder bouwplan van 72 woningen en door de fractie van GL in de commissievergadering van 22 augustus 2006 is aangegeven.

beschikbaar heeft, voor het geval ontsluiting van de wijk in de nieuwe situatie problemen oplevert.

De architect geeft aan dat het huidige plaatje een te groot gedeelte voetpad weergeeft. Het voetpad kan veel smaller dan getekend, (wordt 1,2 ipv 3 m).. Het groen aan deze zijde blijft openbaar groen en de entreepadjes kunnen heel mooi met lage hagen worden geflankeerd zodat het voorgestelde groene karakter behouden blijft.

De leden van de klankbordgroep zullen buiten deze bijeenkomst nog overleggen over de voetgangersentree's aan de Ockenrode. Dinsdag 11 maart zal een reactie worden gegeven over dit punt samen met de overige discussiepunten.

- Aantal parkeerplaatsen Nijenrode/Ockenrode
Zie vorige punt.
- Vastleggen van afspraken over inrichting binnen- en buitenruimte in koopovereenkomst
Het wijkteam wil dat bewoners en eigenaren van de nieuwe woningen bij aanvang van hun contract verklaren akkoord te gaan met afspraken over de inrichting van de binnen- en buitenruimte en over mogelijke wijzigingen daarin en hiertegen in voorkomende gevallen geen bezwaar te zullen maken. Dit betreft met name het weer openstellen van de Ockenrode indien de motie van de VVD alsnog wordt uitgevoerd. Voorgesteld is dat dit in de koopovereenkomst wordt opgenomen. De gemeente en projectontwikkelaar geven aan dat het niet mogelijk is om door middel van privaatrechtelijke afspraken publiekrechtelijke mogelijkheden te ontnemen. Wel wordt in de koopovereenkomst genoemd dat de mogelijkheid bestaat dat het fietspad in een eenrichtingsweg kan worden veranderd. Hierdoor zijn potentiële bewoners van te voren hiervan op de hoogte, zodat ze willens en wetens het appartement hebben gekocht. De rechter zal in een beroepsprocedure hier desnoods een oordeel over moeten vellen. Vanuit de klankbordgroep wordt nogmaals benadrukt dat gewaarborgd dient te zijn dat de toekomstige bewoners en eigenaren bekend zijn met gemaakte afspraken over de inrichting van de buitenruimte en over mogelijke wijzigingen daarin en dat deze daarom juridisch zo goed mogelijk en duidelijk moeten worden vastgelegd. De projectontwikkelaar zegt dit toe.

Toegevoegde opmerking wijkteam: Van belang hierbij is dat dit niet (alleen) in de prospectus wordt opgenomen, zoals op 4 maart aangegeven door de projectontwikkelaar, maar zeker in het contract. Het wijkteam betwist niet het recht van nieuwe bewoners om bezwaar te maken, maar wil een waarborg dat men op de hoogte is van de mogelijkheid, bij aankoop van de woning, zoals hier beschreven

Na het doorlopen van de actiepunten volgen nog enkele onderwerpen:

De gemeente vertelt dat het parkeerterrein van de MEAS-locatie verhuurt is aan de eigenaar van de Autofabriek. Deze stalt en verkoopt auto's. Het wijkteam denkt dat er niet wordt beschikt over de juiste vergunningen en vraagt de gemeente dit te onderzoeken. De gemeente zal de afdeling handhaving verzoeken het terrein te bekijken en te bepalen welke vergunningen nodig zijn. De Milieudienst is in dit kader ook getipt. De gemeente hoopt op korte termijn het wijkteam hierover te informeren, in ieder geval binnen 2 weken.

Dhr. Cool merkt op dat de bouwblokken 3 meter dieper zijn dan de schetsen uit het stedenbouwkundige beeld van KuiperCompagnons, waardoor het binnenterrein aanmerkelijk kleiner is en het ruimtelijke beeld van KuiperCompagnons geweld wordt aangedaan. De gemeente reageert hierop dat het plan overeenkomt met de randvoorwaarden zoals die door de raad zijn vastgelegd. Het wijkteam reageert hierop dat dat niet juist is: Aan de Raad is voorgelegd het beeld/plan van KuiperCompagnons waarbij het te bebouwen vlak duidelijk en ondubbelzinnig is begrensd. Dat de gemeente daar een tekening bij heeft gemaakt waarbij uitsluitend de buitengrenzen en niet de begrenzingen naar het binnenterrein zijn aangegeven, is daarbij irrelevant. Omdat het te bebouwen terrein ondubbelzinnig is vastgesteld en daarmee ook de resterende open binnenruimte is deze binnenruimte gelijk aan de binnenruimte in het ontwerp van het wijkteam (afgezien van het derde blok aan de Ockenrode). Om deze reden was het wijkteam bereid mee te praten over de inrichting van de buitenruimte en het (duidelijk begrensde) binnenterrein.

De tekening en randvoorwaarden worden getoond door de gemeente, hierop is te zien dat de diepte van het plan hier niet van afwijkt. Deze tekening en randvoorwaarden zijn onderdeel van het raadsbesluit en dus volgens de gemeente wel degelijk relevant. Het is bekend dat het wijkteam niet akkoord is met die randvoorwaarden maar desondanks bereid was mee te praten over de buiteninrichting welke gaat over de parkeerplaatsen en de zo groen mogelijke inpassing van het geheel in dat gebied. De ontwikkelaar geeft aan dat in het plan van KuiperCompagnons sprake was van lange galerijen die aan het gehele gebouw vastzaten. De galerijen zijn in de huidige opzet niet aanwezig voor de laatste twee bouwblokken langs het water, dit betekent wel dat er binnen het bouwblok meer ruimte moet worden gebruikt voor trappenhuizen en een liftschacht. De buitenmuur is daardoor inderdaad wat naar achteren geschoven.

Het wijkteam ging er vanuit dat ook de gehele binnenzijde door de randvoorwaarden was vastgelegd. Nu zou volgens het kaartje bij het raadsvoorstel de gehele binnenruimte kunnen worden volgebouwd. De gemeente geeft aan dat dit niet kan. Het stedenbouwkundige model van KuiperCompagnons is uitgangspunt, hierin is de binnenruimte open, dit model is vertaald in de randvoorwaarden zoals door de gemeenteraad is vastgesteld. Er is inderdaad nauwelijks maar nog wel enige speelruimte voor de architect. De stedenbouwkundige van KuiperCompagnons is in het raadsvoorstel als extern deskundige genoemd die de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan toetst. Deze stedenbouwkundige heeft het plan getoetst en geconstateerd dat het plan past binnen het door hem geschetste beeld. De gemeente zal de reactie van de stedenbouwkundige aan het wijkteam overleggen.

Het verslag zal uiterlijk vrijdag 14 maart worden verstuurd. Het wijkteam zal vervolgens de woensdag hierna op reageren. Dinsdag 10 maart zal het wijkteam haar reactie geven op het ontwerp van de buitenruimte zoals hier vandaag is besproken.

NB: hierover is dinsdag 11 maart contact gezocht met de heer Van der Bijl; het wijkteam heeft er een paar dagen langer voor nodig. Uiterlijk vrijdag wordt de reactie per mail en post verstuurd aan de heer Van der Bijl. Deze reactie en beide gespreksverslagen worden gevoegd bij het college- en raadsvoorstel. De planning is om in april het ontwerp van het gebouw en het voorlopige ontwerp van de buitenruimte ter instemming voor te leggen aan de commissie (15 april) en raad (28 april).

De bijeenkomst wordt afgesloten, het is 19:20 uur.