

VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST INITIATIEF HOOGVLIET

08-04-2024

DATUM	:	DONDERDAGAVOND 21 MAART
TIJD	:	TUSSEN 19.00 EN 21.00 UUR
PLAATS	:	FLORENCE, KLAVERWEIDE 54, 2272 BV VOORBURG

AANLEIDING

Hoogvliet Beheer is eigenaar van het winkelcentrum aan de Klaverweide in Essesteijn Voorburg Leidschendam. Dit winkelcentrum is sterk verouderd en hard toe aan vernieuwing. Behalve het vernieuwen van de supermarkt, biedt dit de kans om de verblijfskwaliteit, uitstraling van het gebied en de veiligheid te verbeteren, en ook de ambitie te onderzoeken om maatschappelijke problemen als wonen, zorg en parkeren aan te pakken. Hoogvliet Beheer is samen met VABO Ontwikkeling en Vastgoedgilde initiatiefnemer.

In afstemming met de gemeente Leidschendam-Voorburg is ervoor gekozen de omgeving vroegtijdig te betrekken bij het initiatief om wensen, behoeften, vragen en opmerkingen te inventariseren. Zodat dit vervolgens kan helpen bij de eerste stappen in de planvorming en de verdere uitwerking. Dietz Strategie & Communicatie begeleidt het participatieproces. Voor deze avond zijn 359 uitnodigingsbrieven verstuurd aan de directe omwonenden van het winkelcentrum. Er waren voor de avond 78 aanmeldingen. Uiteindelijk bezochten ruim 90 bewoners de inloopbijeenkomst.

OPZET BIJEENKOMST

De inloopbijeenkomst duurde van 19.00 tot 21.00 en had een vrije doorloop. De meeste bezoekers kwamen in het eerste uur. In de zaal waren drie informatiepunten ingericht met elk vijf borden. De thema's waar op de borden aandacht aan werd besteed, waren:

- Vernieuwing van het winkelcentrum; winkelcentrum is sterk verouderd en aan vernieuwing toe, kans tot vergroten verblijfskwaliteit, uitstraling en veiligheid, mogelijkheid tot toevoeging woningen
- Haalbaarheid van de ambities: financiële haalbaarheid, voldoen aan wet- en regelgeving, passende uitstraling bij het gebied, wens vanuit initiatiefnemers en gemeente voor sociale en middeldure woningbouw.

- Rol van de gemeente: kansen in versterken omgeving, toetsen aan beleid, bijdragen aan maatschappelijk opgaven (woningnood, parkeergelegenheid, vergroten veiligheid) en toezicht houden op omgevingsdialoog.
- Vervolgstappen: nu een eerste kennismaking met de directe omgeving en ophalen reacties, daarna een terugkoppeling van de avond, vervolgens zullen er afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemers over samenwerking gemaakt moeten worden, later kunnen de plannen uitgewerkt worden naar een voorlopig ontwerp.

Bij de borden stonden de initiatiefnemers en de gemeente om een toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Zo werden er veel gesprekken gevoerd waar bezoekers reageerden op de ambities en ideeën.

Op verschillende tafels in de zaal lagen vraag-/reactieformulieren. Hierop konden de mensen hun vragen en reacties kwijt. De vragen zijn gerubriceerd en beantwoord door de initiatiefnemers, en als bijlage bij dit verslag gevoegd.

REACTIES, AANDACHTSPUNTEN EN INBRENG

De reacties, aandachtspunten en inbreng die door de bezoekers werden gegeven, gingen – op hoofdlijnen – over de volgende onderwerpen:

Vernieuwing winkelcentrum:

- Het vernieuwen van het winkelcentrum werd door meerdere bewoners als positief ervaren. Enkelen gaven aan dat de huidige situatie voldoet.
- Bewoners geven aan dat een supermarkt op deze plek in de wijk van belang is.
- De supermarkt is ook een belangrijke sociale ontmoetingsplek; voor sommigen (bewoners van de Mantel) is het een dagelijks uitje. Zo hechten deze bewoners aan de doorgang van De Mantel.
- De bewoners hechten eraan dat de supermarkt op één of andere manier openblijft tijdens de verbouwing.
- Enkele bewoners geven aan overlast te ervaren in de huidige wijze van laden en lossen van de Hoogvliet.
- Enkele bewoners vroegen zich af of de huidige winkeliers aanblijven.
- Het behoud en de toevoeging van groen werd als belangrijk ervaren.
- De veiligheid en inrichting van de openbare ruimte kan volgens bewoners een slag verbeterd worden; (looppad/ fietspad langs de Hoogvliet/ Klaverweide). Minder donkere plekken (bv. rondom de loopbrug), aanpak criminaliteit.



- De loopbrug is een belangrijke oversteek, maar is verouderd en zou ook vernieuwd kunnen worden.

Haalbaarheid ambities:

- Mensen erkennen het belang van woningen toevoegen in Voorburg maar zetten vraagtekens waarom nieuwbouw juist op deze plek moet.
- Zij zijn beducht dat hoogbouw effect heeft op lichtinval, uitzicht en privacy, en daarmee op hun woon-/leefklimaat. Aspecten die zij met name waarderen aan de huidige woonplek.
- Bewoners vrezen dat hun woningwaarde daalt na toevoegen van woningen op de vernieuwde Hoogvliet.
- Bewoners vragen zich af hoeveel woningen er uiteindelijk nodig zijn om tot een financieel haalbaar plan te komen. Zij stellen ook vragen over welke randvoorwaarden er gelden voor nieuwbouw op een plek als deze - kan en mag nieuwbouw zo dicht op bestaande bebouwing staan?
- Veel bewoners ervaren parkeren in de huidige situatie als een probleem. Bewoners staan positief tegenover het idee om ondergronds parkeren toe te voegen. Het zou goed zijn daarbij ook breder te kijken – dus niet alleen voor capaciteit van nieuwe bewoners en de Hoogvliet. Let wel op dat verdiept parkeren voor sommigen mensen ook een barrière kan zijn.
- Enkele bewoners benoemen naast parkeren, de verkeersdruk als probleem. Gesuggereerd werd om de ingang van de parkeergarage aan de kant van de Monseigneur v. Steenlaan te onderzoeken.
- Het toevoegen van zorg in combinatie met zorg Florence werd als positief benoemd. Bewoners suggereerden zelf om de voorzieningen van De Mantel (Florence) zo mogelijk beschikbaar te maken voor nieuwe bewoners.

Rol van de gemeente:

- Enkele bewoners vroegen zich af hoe in hoeverre de gemeente betrokken is bij het initiatief en hoe de gemeente aankijkt tegen het initiatief.
- Ook gaven enkele bewoners aan dat de verkeerssituatie al erg druk is.



Vervolgstappen

- Bewoners spraken hun waardering uit dat ze vroegtijdig betrokken worden bij de plannen. Meerdere bewoners vonden de plannen nog niet ver genoeg uitgewerkt om een mening te geven over het initiatief. Meer duidelijkheid in de plannen en planning is voor hen gewenst.
- Enkele bewoners gaven aan dat de ook de bredere omgeving betrokken moet worden.

HOE NU VERDER?

De reacties, aandachtspunten en inbreng helpen de initiatiefnemers bij de verdere planvorming voor het initiatief Nieuwbouw Klaverweide. De volgende stap in de uitwerking zal wederom aan omwonenden worden voorgelegd. In aanloop naar deze bijeenkomst ontvangt u hiervoor een uitnodiging.



BIJLAGE

VEEL GESTELDE VRAGEN:

Vernieuwing winkelcentrum:

- Het is een rustige buurt, hoe komt de situatie er uit te zien?
Omdat het initiatief nog zich nog in een vroeg stadium bevindt, hebben wij hier op dit moment nog geen beeld van. Als eigenaar van het winkelcentrum ziet Hoogvliet Beheer hier wel kansen om de veiligheid, verblijfskwaliteit en uitstraling van het gebied te verbeteren. Ook biedt dit de mogelijkheid om maatschappelijke problemen als wonen, zorg en parkeren aan te pakken.
- Het park is al vies aan het worden, hoe wordt dit verbeterd?
Het park hoort weliswaar niet bij het plangebied, maar overlast in de omgeving willen we voorkomen en waar mogelijk verbeteren. Graag gaan wij verder in gesprek met omwonenden en de gemeente over hoe de verblijfskwaliteit verbeterd kan worden.
- Hoe wordt ingezet op een veilige buurt – hoe wordt criminaliteit tegengegaan?
Veiligheid is een van de verbeterkansen die we zien voor dit gebied. We willen dat de plannen hieraan bijdragen. In afstemming met de gemeente, wijkagent en de omgeving willen we onderzoeken hoe we hiervoor tot concrete verbeteringen kunnen komen.
- Hoe worden de bestaande voorzieningen als de kapper, bloemist en restaurants betrokken?
De huidige huurders van Hoogvliet Beheer zijn van tevoren geïnformeerd over het initiatief en de inloopbijeenkomst. Hoogvliet Beheer wil graag dat deze winkeliers in de toekomst ruimte houden om te blijven ondernemen. Hier worden zij bij betrokken.

Haalbaarheid ambities:

- Wat wordt de hoogte van de ontwikkeling?
Dat weten we nu nog niet. Op dit moment zijn er de ideeën en ambities zoals besproken tijdens de inloopbijeenkomst. Met uw reacties hierop willen wij als initiatiefnemers deze plannen verder gaan uitwerken. Deze uitwerking moet wel voldoen aan de uiteindelijke kaders en randvoorwaarden vanuit de gemeente. Daarnaast moet het plan financieel haalbaar zijn, voldoen aan wet- en regelgeving en passen bij de uitstraling van het gebied.



- Hoeveel woningen komen er?

Dat weten we nu nog niet. Op dit moment zijn er de ideeën en ambities zoals besproken tijdens de inloopbijeenkomst. Met uw reacties hierop willen deze plannen verder gaan uitwerken. De gemeente wil dat de plannen bijdragen aan het oplossen van de woningnood. Hierbij hebben de initiatiefnemers en de gemeente ambitie om woningen toe te voegen in de sociale en middeldure sector. Deze uitwerking moet wel voldoen aan de uiteindelijke kaders en randvoorwaarden vanuit de gemeente. Daarnaast moet het plan financieel haalbaar zijn, voldoen aan wet- en regelgeving en passen bij de uitstraling van het gebied.

- Hoe groot wordt de afstand van de bebouwing tot de huidige woningen?

Dat is nu nog niet bekend. Op dit moment zijn er de ideeën en ambities zoals besproken tijdens de inloopbijeenkomst. Met uw reacties hierop willen deze plannen verder gaan uitwerken. De uitwerking vindt plaats binnen de kaders van het perceel van Hoogvliet Beheer.

- Wat is het effect van maximaal 1 woonlaag?

De effecten hiervan zijn vooralsnog onbekend. Verdere uitwerking van de plannen moet hier antwoord op gaan geven.

- Hoeveel parkeerplekken komen er?

Hoeveel parkeerplekken er komen is afhankelijk van de uiteindelijke plannen. Hierin wordt de parkeernorm van de gemeente aangehouden. De ambitie is om de parkeerproblemen die er nu zijn op te lossen, zowel voor nu als in de toekomst.

Rol van de gemeente:

- Hoe kan de huidige infrastructuur meer verkeer aan?

Een verkeerskundig onderzoek moet hier uitsluitsel over geven.

- Hoe kijkt de gemeente aan tegen de plannen?

De gemeente kijkt positief naar de vernieuwing van het winkelcentrum, het toevoegen van woningen en ziet kansen in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De plannen moeten bijdragen aan maatschappelijke opgaven als de woningnood, parkeerdruk en vergroten van de veiligheid.



Vervolgstappen

- Waarom wordt er nu geïnformeerd over dit initiatief?

De omgeving willen we – in afstemming met de gemeente – graag vroegtijdig betrekken bij het initiatief. Vandaar dat we deze avond hebben georganiseerd om kennis te maken met u en om de eerste ambities en ideeën met u te delen. De ideeën bevinden zich in een vroeg stadium en daarom gaan wij nu graag met u in gesprek, zodat we reacties mee kunnen nemen in de planuitwerking.

- In welk stadium zijn de plannen en hoe ziet de planning eruit?

De ideeën bevinden zich in een vroeg stadium.

- Wanneer en hoelang wordt er gebouwd?

Dat is een onderwerp dat we pas later in het proces kunnen invullen. Dat heeft alles te maken met hoe de definitieve plannen eruit komen te zien.

- Is een noodsupermarkt tijdens de bouwperiode een optie?

Wanneer het zover is dat er gebouwd kan worden, zullen de winkels waarschijnlijk enige tijd dicht moeten. De mogelijkheid om een noodsupermarkt neer te zetten is iets dat onderzocht moet worden.

- Hoe wordt overlast tijdens de bouwperiode beperkt?

Overlast moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bijvoorbeeld door een oplossing te bieden voor het sluiten van de winkels, of door bouwverkeer te beperken. Hoe dit precies aangepakt wordt, is nu nog niet te zeggen. Dat is uiteindelijk afhankelijk van de planvorming. Wanneer we daar meer over weten, kunnen we ook gericht zoeken naar mogelijkheden hiervoor.

- Wat worden de (huur)prijzen?

Dat weten we op dit moment nog niet. Verderop in het proces wordt dit duidelijker. Wel is er de ambitie voor het toevoegen van woningen de woonvisie van de gemeente te volgen. Dat betekent dat we streven naar minimaal 20 - 30% sociale huurwoningen en minimaal 20% middeldure huur/koopwoningen. Verder hebben we de ambitie om alle koopwoningen onder de NHG-grens te houden.

- Kan ik mij al opgeven als geïnteresseerde?

Via de mail kunt u uw interesse kenbaar maken.

