

| | | |
|---------------------|---|---|
| Sfeerverslag | - | inloopavond ihkv participatie |
| Project | - | Damlaan |
| Datum inloopavond | - | 22 september 2022 (19.00 – 20.30 uur) |
| Locatie | - | De Binnenhof, Damhouderstraat 2a Leidschendam |
| Aanwezig | - | Gemeente, ontwikkelaar, architect, omwonenden |

Op 22 september 2022 heeft een informatie-/inloopavond plaatsgevonden inzake de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Damlaan 38-42 te Leidschendam, inclusief de plek van het voormalig postkantoor en de nummercentrale.

Wat eraan voorafging

Op de plek van het voormalig postkantoor en de nummercentrale heeft SDJ Vastgoedontwikkeling in opdracht van Damlaan Ontwikkeling BV een plan gemaakt voor totaal 55 woningen, gelegen aan de Damlaan 38-42. Tijdens een inloopbijeenkomst wil de ontwikkelaar de planuitwerking voor deze locatie met de bewoners en omwonenden delen aan de hand van informatiepanelen. Er is tijdens de inloopavond gelegenheid tot het stellen en beantwoorden van vragen. Er is voldoende tijd en ruimte om in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de gemeente, ontwikkelaar en architect.

Inloopavond

Op 7 informatiepanelen zijn de volgende thema's gepresenteerd: architectuur, woonprogramma, parkeren, situatietekening, bezonning, vragen & planning.

Op het informatiepaneel met vragen & planning stond ook een QR code. Bij het scannen van de QR code komt men op de webpagina www.damlaanontwikkeling.nl

Op de webpagina zijn de informatiepanelen te raadplegen en is er de mogelijkheid om vragen ook digitaal te stellen en beantwoorden. Tijdens de inloopavond kon men ook ter plekke een reactie geven door middel van het invullen van een formulier. Met de reacties en opmerkingen hoopt de ontwikkelaar te weten te komen wat men van het plan vindt en meer gevoel te krijgen bij hetgeen dat eventueel speelt in de omgeving van het plangebied en daar met bewoners en omwonenden over van gedachten te wisselen.

Er zijn 23 aanmeldingen geregistreerd. In totaal hebben 47 personen de inloopavond bezocht.

Planning

De reacties en opmerkingen naar aanleiding van de inloopavond worden geïnventariseerd en gepubliceerd door de ontwikkelaar en waar mogelijk verwerkt in de planvorming. Om te laten zien wat er met de inbreng is gedaan, zal begin 2023 een 2^e inloopavond worden georganiseerd. In het eerste kwartaal 2023 zal het participatietraject met de buurt worden afgerond. Eind eerste kwartaal 2023 zal de RO-procedure worden opgestart. In kwartaal 3 van 2023 is de start van de verkoop gepland.

Deze planning is onder voorbehoud. Eventuele vertragingen zijn hierin niet opgenomen.

Reacties

Er zijn 4 vragen gesteld aan de bezoekers, te weten:

- Wat vindt u van de gekozen architectuurstijl?
- Op de begane grond aan de Damlaan is een mengvorm van wonen en werken bedacht. Welke (bedrijfs) activiteiten zou u graag op deze locatie zien?

- Heeft u nog suggesties om het plan verder te verbeteren?
- Heeft u nog aanvullende vragen of opmerkingen?

De reacties waren overwegend positief. Er is o.a. aangegeven dat het geheel een ware upgrade voor het Damcentrum is en men blij is met het initiatief. De gekozen architectuurstijl vinden de meeste mensen mooi, passend en goed en in lijn met de recente nieuwbouw zoals Molenpad en Voorburgs Kwartier. De bouwhoogte zou lager mogen (in lijn met Damlaan). Als (bedrijfs-) activiteiten aan de Damlaan worden door de buurt suggesties gedaan als een kaas-, bloemen- en schoenenwinkel, traiteur, poelier, Hema, Kruidvat en betaalbare winkels voor een groter publiek. Er is genoemd dat het Damcentrum een bestemming zou moeten zijn die ook mensen van iets verder weg trekt. Er is ook gevraagd of er plek is voor een ontmoetingscentrum voor sociaal culturele activiteiten (jeugd/ouderen). Het toevoegen van horeca- en kapperszaken en nagelstudio's is niet gewenst. Andere mensen geven aan het liefst hoofdzakelijk woningen te zien aan de Damlaan en geen winkels of bedrijfsactiviteiten.

Vraag & Antwoord

In onderstaande tabel is een overzicht van de gestelde vragen, antwoorden en suggesties weergegeven.

| | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|
| 1 | Komen er ook woningen voor sociale woningbouw | Neen, er komen wel veel betaalbare woningen (onder de NHG grens). |
| 2 | Is het mogelijk om de bovenaanzichten op de website te plaatsen | De bovenaanzichten zijn opgenomen in de presentatie welke op de website terug te vinden is. |
| 3 | Is volgens NEN 6068 de beoogde bouw toegestaan ten opzichte van de huidige (gevel)situatie van het theater | Het plan zal moeten voldoen aan de regelgeving, waar brandveiligheid ook onderdeel van is. Het plan wordt uitvoerig getoetst en de nodige maatregelen, om bijvoorbeeld brandoverslag te voorkomen, zullen worden opgenomen. |
| 4 | Is volgens NEN 6068 de beoogde bouw toegestaan ten opzichte van de realisatie van plan Rijnlandstraat-Noord | Het plan zal moeten voldoen aan de regelgeving, waar brandveiligheid ook onderdeel van is. Het plan wordt uitvoerig getoetst en de nodige maatregelen, om bijvoorbeeld brandoverslag te voorkomen, zullen worden opgenomen. |
| 5 | Is het mogelijk bij verkoop van de woningen duidelijk aan te geven aan de kopers dat het complex direct naast / in de buurt van een kleinschalig en goed bezocht theater is gelegen | Ja. Dat zullen we duidelijk maken op de verkoopdocumentatie. |
| 6 | Zal er tijdige en voldoende afstemming plaatsvinden ten tijde van de bouw ter voorkoming van hinder voor het theater. | Ja. Er zullen naar behoefte overleg momenten worden ingepland tussen betrokkenen om de uitvoering en de uitvoeringsplanning te bespreken. |

| | | |
|----|--|---|
| | Alle vluchtroutes moeten te allen tijde toegankelijk en bruikbaar zijn | Uiteraard blijven vluchtroutes toegankelijk en bruikbaar. |
| 7 | Blijft de breedte van de steeg volledig gehandhaafd na realisatie van de bouw | De huidige breedte van de steeg blijft gehandhaafd. De nieuwe bebouwing aan de Damlaan zal nagenoeg op dezelfde positie staan als het bestaande, maar dan een stuk minder diep de steeg in. De fysieke scheiding in de vorm van een hek zal verdwijnen. Daardoor wordt de steeg ter hoogte van de nummercentrale breder. Deze breedte zal worden doorgezet naar de Rijnlandstraat. De nieuwe balkons aan de nummercentrale vallen niet voorbij het huidige hekwerk. |
| 8 | Komen er obstakels in de steeg die toe- en afvoer van materieel kunnen beperken | Er zal rekening worden gehouden met de nodige ruimte voor bereikbaarheid voor toe- en afvoer materiaal in de steeg. Het doel is om de steeg een opknopbeurt te geven. De exacte invulling en vorm hiervan zal in goed overleg gaan met de belanghebbenden. De beelden zoals opgenomen in de presentatie geven een eerste gedachte weer in welke richting dat kan zijn. Ten tijde van bouw zal de breedte van de steeg (tijdelijk) beperkt kunnen worden. |
| 9 | Heeft de beoogde planontwikkeling een nadelig effect op de beoogde nieuwbouwplannen aan de Rijnlandstraat-Noord. | Neen, dit zal geen nadelig effect hebben. |
| 10 | Balkons aan de kant Damlaan vergroten, nu wel erg klein terwijl dit de zonkant is. | Dit gaan we onderzoeken. |
| 11 | De woningen in de steeg bij het theater lijken onaantrekkelijk i.v.m. het beperkte uitzicht | Het uitzicht van deze woningen is inderdaad minder aantrekkelijk dan dat van de andere woningen in het plan. |
| 12 | De toegangsweg is niet geschikt voor verkeersbewegingen voor 70+, auto's en fietsen. Dit gaat in combinatie met de autolift zorgen voor verkeersopstoppingen. Een apart inrijpunt ter hoogte van de doorsteek zou logischer zijn. Er wordt ook betwijfeld of de auto's uit de parkeervakken onder de daktuinen en uit de autolift de draai kunnen maken de weg op. | Een apart inrijpunt is ontwerptechnisch niet gewenst. Op piekmomenten zal het drukker zijn. Er is voldoende ruimte voor auto's om deze draai te maken. |
| 13 | We zouden graag zien dat galerijen afgesloten zijn (glazen pui) en/of dat er geluidswerende materialen worden | De galerijen zullen niet helemaal worden afgesloten. Bij de verdere ontwikkeling zullen we inventariseren hoe we het geluidsniveau en eventuele hinder |

| | | |
|----|--|--|
| | gebruikt om de weerkaatsingen van geluid tegen te gaan. | daarvan kunnen beperken en binnen de geldende normen kunnen ontwerpen. |
| 14 | Het pad achter de huizen aan de Rijnlandstraat is eigen terrein (hier zijn nu deels parkeerplaatsen voorzien) en er is geen recht van overpad. | Wij zullen dit bespreken met betrokkenen. |
| 15 | Het zou, vanuit historisch oogpunt, leuk zijn als de aanduiding "St. Willibrordusschool" dat er als sinds 1915 op staat en volgens zeggen nog steeds achter de huidige gevel zit, ergens te zien zal zijn | Een goede en interessante suggestie, die wij ter overweging meenemen in de verdere uitwerking. |
| 16 | Openbaar parkeerterrein dat in de avonduren kan worden afgesloten tegen ongenode gasten | Dit gaan we onderzoeken. |
| 17 | Koplampen van auto's die uit de autolift komen, schijnen in het donker bij voortduring de tuinen en huiskamers van de aanliggende percelen in. Graag bij stilstaan. | Op het binnenterrein komt een nieuwe kleine datacentrale ter vervanging van gebruik van de huidige nummercentrale. Deze bebouwing zal al voor een groot deel de eventuele hinder door koplampen opvangen. We zullen de impact van de koplampen verder bestuderen en dragen zorg om toekomstig hinder te voorkomen hiervan. |
| 18 | Maak betaalbare woningen | Wij ontwikkelen in het plan betaalbare woningen (onder de NHG grens). |
| 19 | Er wordt nu rekening gehouden met ca 70 parkeerplaatsen. Dat betekent dus heel veel rijbewegingen aan 1 zijde naast hoekhuis Rijnlandstraat 36. Dat betekent veel fijnstof, veel beweging, veel geluid dat niet wenselijk is, zeker niet ter hoogte van de tuin. | Wij verwachten dat de hinder mee zal vallen. |
| 20 | Is de garage via een sluis te koppelen aan de openbare parkeergarage aan de Rijnlandstraat | Dit zou technisch mogelijk zijn maar is niet gewenst. |
