

PARTICIPATIEVERSLAG

De Bank

Parkweg 127 te Voorburg

29 maart 2021

Waijer Projectrealisatie B.V.

Postbus 170

2270 AD Voorburg

INHOUDSOPGAVE

1.	Het Project	3
1.1	Locatie.....	3
2.	Belanghebbenden	4
2.1	Kaart	4
2.2	Omliggende percelen.....	4
2.3	Belangenvereniging	4
3.	Communicatie en participatie.....	5
3.1	Informatiebrief 18-12-2019	5
3.2	Participatiebijeenkomsten tijdens april en mei in 2020 (fase schetsontwerp).....	5
3.3	Informatiebrief 27-1-2021 (fase voorlopig ontwerp).....	6
4.	Bijlagen	8

PARTICIPATIEVERSLAG

1. Het Project

De ontwikkeling van 15 appartementen met als projectnaam De Bank.

Parkweg - Voorburg

Vogelvlucht impressie

Voorgesteld plan

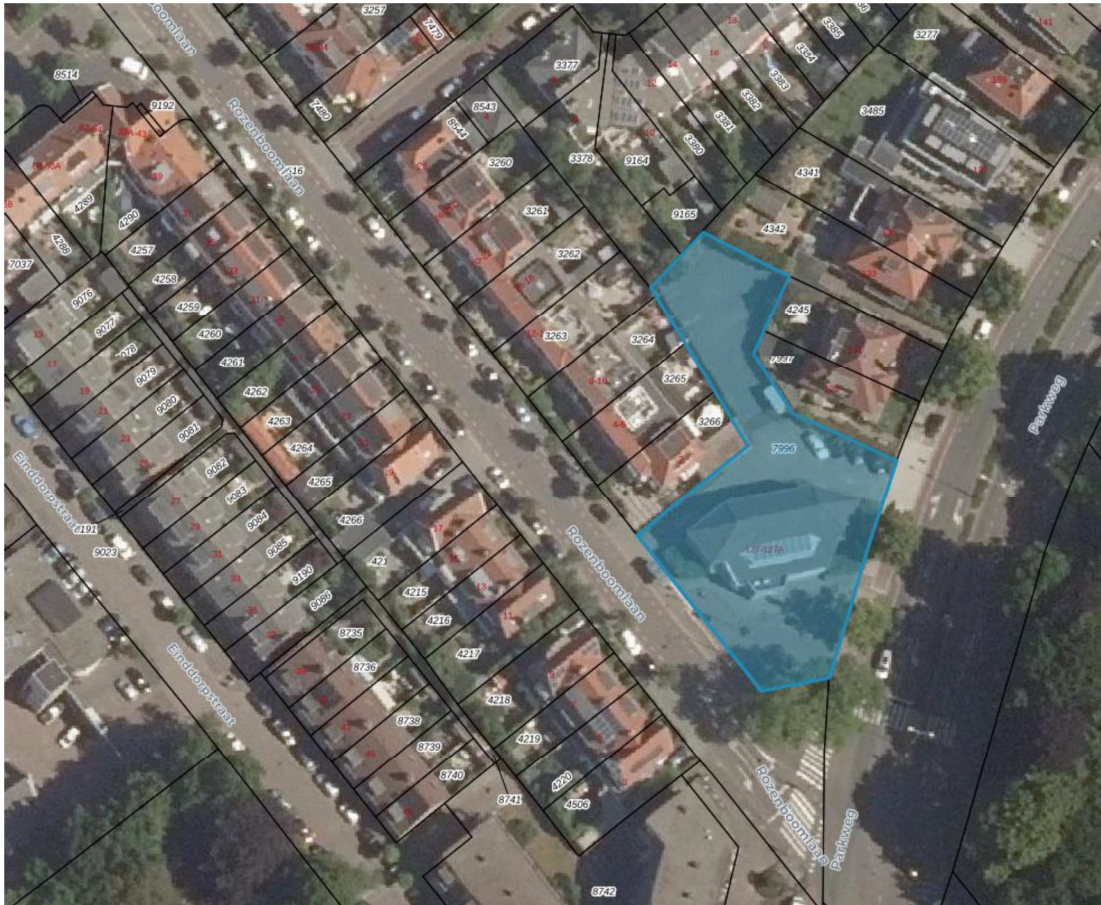


1.1 Locatie

Het adres van de locatie is Parkweg 127 en 127a, 2271 AH Voorburg.

2. Belanghebbenden

2.1 Kaart



2.2 Omliggende percelen

De percelen waarop de Parkweg 129 tot en met 133, de even nummers aan de Rozenboomlaan 2 tot en met 14 en de Doctor Blookerstraat 8 en 10 gevestigd zijn grenzen aan de locatie. De percelen waarop de oneven nummers aan de Rozenboomlaan 3 tot en met 9 gevestigd zijn, kijken rechtstreeks uit op de locatie. Alle eigenaren van deze percelen zien wij als direct belanghebbenden, deze eigenaren worden derhalve meegenomen in het participatieproces.

2.3 Belangenvereniging

Naast de eigenaren van de omliggende percelen zijn ook de Wijkvereniging Oud Voorburg alsmede de Stichting Mooi Voorburg als belanghebbende aangemerkt en als zodanig meegenomen in de communicatie en participatie.

3. Communicatie en participatie

3.1 Informatiebrief 18-12-2019

Bij de belanghebbenden is op 18 december 2019 een eerste informatiebrief bezorgd. In deze brief is gemeld dat Waaier Projectrealisatie de locatie heeft aangekocht met het doel hier een appartementengebouw te ontwikkelen en dat hiertoe een schetsontwerp zal worden vervaardigd dat ter beoordeling zal worden gepresenteerd.

3.2 Participatiebijeenkomsten tijdens april en mei in 2020 (fase schetsontwerp)

Op 16 april 2020 hebben alle belanghebbenden per brief een uitnodiging ontvangen om het schetsontwerp op locatie te komen beoordelen. Alle tekeningen waren hiervoor afgedrukt en uitgesteld in het voormalige bankgebouw (de locatie).

In april en mei hebben de eigenaren van de Parkweg [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Rozenboomlaan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en Doctor Blokkerstraat [REDACTED] alsmede de Stichting Mooi Voorburg in afzonderlijke afspraken de tekeningen besproken met [REDACTED] van Waaier Projectrealisatie.

In deze besprekingen zijn door de verschillende belanghebbenden de volgende opmerkingen gemaakt.

1. Parkweg [REDACTED]
 - a. De bezonningsstudie toont minder zon dan bewoners zelf ervaren.
2. Parkweg [REDACTED]
 - a. In de voortuin van deze woning ontstaat schaduw terwijl veel gebruik gemaakt wordt van dit deel van de tuin.
 - b. De bouwhoogte grenzend aan het perceel zou bij voorkeur een laag minder moeten zijn.
 - c. Uitzicht op de zonnepanelen op pergola's zal zorgen voor reflectie en is daarom niet wenselijk.
3. Rozenboomlaan [REDACTED]
 - a. Met deze ontwikkeling zal een deel van het uitzicht op het park dat er nu vanuit de achtertuin is verdwijnen.
 - b. De huidige beplanting rondom het gebouw en op het parkeerterrein overwoekert de omgeving.
4. Rozenboomlaan [REDACTED]
 - a. Met deze ontwikkeling zal een deel van het uitzicht op het park vanuit de woonkamer verdwijnen.
5. Rozenboomlaan [REDACTED]

- a. Het zicht dat wij vanuit de woonkamer op het park hebben komt met deze ontwikkeling deels te vervallen.
 - b. De waarde van onze woning zal mogelijk negatief worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling.
6. Stichting Mooi Voorburg
- a. De parkweg wordt gekenmerkt door veelal rode baksteen. Is het een overweging om dit als alternatief te testen?

Naast de genoemde opmerkingen gaven diverse belanghebbenden complimenten voor “het fraaie ontwerp”. Daarnaast zijn de omwonenden blij dat de route achter het huidige bankgebouw, die nu als sluiproute wordt gebruikt om het stoplicht te omzeilen, komt te vervallen.

Alle belanghebbenden zijn uitgenodigd om per email kenbaar te maken dat zij het schetsontwerp per mail zouden willen ontvangen. Alle personen die op deze uitnodiging zijn ingegaan, hebben het schetsontwerp aansluitend per email toegezonden gekregen en zullen ook toekomstige versies van het ontwerp blijven ontvangen.

3.3 Informatiebrief 27-1-2021 (fase voorlopig ontwerp)

Op 27 januari 2021 is een nieuwe informatiebrief bezorgd. In deze brief is een terugkoppeling gegeven van het op individuele basis gevoerde participatieoverleg met belanghebbenden, het met de gemeente gevoerde overleg en de doorgevoerde aanpassingen.

De aanpassingen bestaan in hoofdzaak uit de volgende.

- 1. De pergola met zonnepanelen op het parkeerterrein is vervallen.
- 2. De derde bouwlaag heeft een set back met daarop een dakterras gekregen.
- 3. In het programma zijn vier sociale en twee middeldure koopwoningen opgenomen, zoals met de gemeente overeengekomen.
- 4. Aan de Rozenboomlaan is één verticale rij buitenruimten vervallen als gevolg van de wijzigingen in het programma.
- 5. De entree is verplaatst van de Parkweg naar de Rozenboomlaan als gevolg van de wijzigingen in het programma.

Met deze wijzigingen is het ontwerp aangepast om zodoende de opmerkingen met betrekking op de schaduw (2a), bouwhoogte (2b) en zonnepanelen (2c) te beantwoorden. In het voorlopige ontwerp is ook de bezonningsstudie verder uitgewerkt (1a), heeft een hovenier alle beplanting gesnoeid (3b), is toegezegd dat er een plankostenscan (5b) gemaakt zal worden en is toegezegd dat het gebouw ook in andere kleuren metselwerk zal worden getoond bij de uitwerking van het VO. Hiermee is gereageerd op alle gemaakte opmerkingen, met uitzondering van de opmerkingen

met betrekking tot het uitzicht. Met betrekking tot deze opmerkingen is terug gekoppeld dat de beperkingen met betrekking tot het uitzicht binnen de voorgenomen ontwikkeling niet kunnen worden voorkomen, maar dat eventuele consequenties wél meegenomen zullen worden in de plankostenscan.

Daarnaast is in deze brief aangegeven dat de bestemmingswijziging is aangevraagd en dat hard gewerkt werd aan de uitwerking van het voorlopige ontwerp, met opnieuw het verzoek om eventuele interesse per email kenbaar te maken zodat het aangepaste ontwerp en eventueel anders nieuws per email kan worden gedeeld.

4. Bijlagen

1. Informatiebrief aankoop d.d. 18-12-2019
2. Uitnodigingsbrief participatiebijeenkomsten d.d. 16-4-2020
3. Informatiebrief aangepast ontwerp d.d. 17-1-2021

Bewoner(s)
Rozenboomlaan
Voorburg

Datum
18 december 2019

Ons kenmerk
133

Onderwerp
Rabobank – Parkweg 127

Behandeld door


Geachte heer/mevrouw,

De voormalige Rabobank aan de Parkweg 127 staat alweer enkele maanden leeg. Volgens ons is deze locatie zeer geschikt voor de ontwikkeling van een hoogwaardig appartementengebouw. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om dit deel van het centrum kwalitatief te versterken. Wij hebben daarom aan de Rabobank laten weten dat wij dit vastgoed graag van hen zouden verwerven.

Begin november heeft de Rabobank ons en enkele andere gegadigden voor de duur van twee weken in de gelegenheid gesteld om een (on)voorwaardelijk bod uit te brengen. Wij hebben van deze mogelijkheid, ondanks het korte tijdsbestek, vanzelfsprekend gebruik gemaakt. Na beoordeling van de ingediende biedingen heeft de Rabobank ons laten weten het gebouw aan ons te willen verkopen. Deze week wordt de definitieve koopovereenkomst getekend en de levering zal nog dit jaar plaatsvinden. Het als bijlage ingesloten persbericht zal later deze week worden gepubliceerd.

Waaijer Projectrealisatie is gevestigd aan de Sionsstraat 9 in Voorburg, op loopafstand van de locatie. Naast deze locatie ontwikkelen wij sinds 1991 hoogwaardig vastgoed in diverse plaatsen in Zuid-Holland. Zo hebben wij recent ook een koop- en ontwikkelingsovereenkomsten getekend voor het voormalige servicekantoor van de gemeente Leidschendam-Voorburg alsmede de Hoogvliet supermarkt nabij de Herenstraat.

Architectenbureau KOW zal voor ons een ontwerp vervaardigen. Dit ontwerp wordt gebaseerd op uitgangspunten die door de gemeente Leidschendam Voorburg zijn opgesteld en als uitgangspunt aan ons meegegeven zijn door de Rabobank. Met de stedenbouwkundige en de welstandscommissie van de gemeente hebben wij inmiddels informeel overleg gehad. Van hen hebben wij een positieve terugkoppeling gehad op onze plannen. Begin volgend jaar verwachten wij de nodige vooronderzoeken te kunnen hebben uitgevoerd waarna wij een schetsontwerp zullen vervaardigen



Wij begrijpen hoe belangrijk een zorgvuldige inpassing op deze locatie voor u en de Gemeente Leidschendam Voorburg is. Graag zouden wij in dit kader een afspraak met u inplannen om kennis te maken en een en ander te bespreken.

Hoogachtend,

WAAIJER PROJECTREALISATIE B.V.



Bijlage: Persbericht

Bewoner(s)
Rozenboomlaan
Parkweg
Doctor Blookerstraat

Datum
16 april 2020

Ons kenmerk
133

Onderwerp
Rabobank – Parkweg 127

Behandeld door
[REDACTED]

Geachte heer/mevrouw,

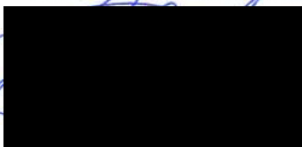
In december heeft u van mij een brief ontvangen waarin ik heb aangekondigd een afspraak met u te willen maken zodra wij ons schetsontwerp gereed zouden hebben. Inmiddels hebben wij dit schetsontwerp vervaardigd.

Het bespreken van onze plannen zal door de Covid 19 pandemie wat beperkingen kennen. Anders dan wij voornemens waren betekent dit dat wij niet plenair zullen informeren, maar individueel. In de Rabobank zijn alle tekeningen neergelegd, zodat u deze op veilige afstand van ons kunt bestuderen. Omdat wij op loopafstand gevestigd zijn en ik op loopafstand woonachtig ben, zal ik proberen mijn agenda zoveel mogelijk op uw agenda af te stemmen. Al kan het zijn dat ik oppasdienst heb en mijn dochter mee neem naar onze afspraak, het zijn bijzondere tijden.

Graag verneem ik van u op welke tijdstippen u de tekeningen met mij door wilt spreken. Ik reserveer voor iedere afspraak standaard een half uur. Mijn voorkeur gaat uit naar kantooruren, maar in de avond heb ik ook ruimte in mijn agenda. Indien mogelijk ontvang ik van u graag een vergaderverzoek op [REDACTED]

Hoogachtend,

WAAIJER PROJECTREALISATIE B.V.



Bewoner(s)
Rozenboomlaan
Parkweg
Doctor Blookerstraat

Datum
27 januari 2021

Ons kenmerk
133

Onderwerp
Rabobank – Parkweg 127

Behandeld door


Geachte heer/mevrouw,

Zoals u weet hebben wij in december 2019 de voormalige Rabobank aangekocht. Onze plannen hebben wij uitgewerkt tot een schetsontwerp en in april 2020 op locatie gepresenteerd.

Tijdens de presentatie zijn door omwonenden enkele opmerkingen gemaakt. Zo is opgemerkt dat de door ons gepresenteerde pergola met daarop zonnepanelen, ter plaatse van het parkeerterrein, als onwenselijk wordt gezien. Deze hebben wij daarom laten vervallen, in de huidige plannen worden zonnepanelen alleen nog op het dak geplaatst. Daarnaast is ons door bewoners aan de Parkweg gevraagd om de schaduw in de voortuinen te reduceren. Om aan deze wens tegemoet te komen hebben wij het gebouw op de 3^e bouwlaag (2^e verdieping) aan deze zijde terug laten springen. Ter plaatse van deze sprong voegen wij een dakterras toe.

Na het verwerken van de genoemde aanpassingen hebben wij onze plannen voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft van ons verlangd dat wij sociale en middeldure woningen aan het programma toevoegen. Het programma is daardoor gewijzigd van 15 duurdere koopwoningen naar 4 sociale, 2 middeldure en 9 duurdere koopwoningen. Deze wijziging heeft er toe geleid dat wij de entree hebben verplaatst van de Parkweg naar de Rozenboomlaan en dat in de gevel aan de Rozenboomlaan één van de twee verticale rijen uitragende buitenruimten is komen te vervallen.

Op 18 december 2021 hebben wij een bestemmingswijziging aangevraagd bij de gemeente. Deze procedure wordt in een termijn van zes maanden behandeld. In deze aanvraag worden primair het programma en het volume vastgelegd. In de komende maanden zullen wij ook een omgevingsvergunning aanvragen waarin wij het ontwerp, de materialisatie en dus de uitstraling van het gebouw verder hebben uitgewerkt en vastgelegd. Aan de eerste stap van deze uitwerking, het voorlopige ontwerp, wordt op dit moment hard gewerkt. Zodra dit ontwerp gereed is verstrekken wij dit ontwerp per mail aan u, wij zijn benieuwd naar uw feedback.



Indien u het voorlopige ontwerp na voltooiing wenst te ontvangen, vernemen wij dat graag via  In het geval wij eerder per mail contact hebben gehad, zult u de tekeningen ook zonder nader verzoek van ons ontvangen.

In de loop van komende week zal ook een voorloper van de projectwebsite bereikbaar worden via www.debankvoorborg.nl. Op deze website kunt u zich als belangstellende aanmelden op de nieuwsbrief. Op deze website zullen wij in een later stadium ook informatie zoals plattegronden en koopsommen van de woningen communiceren.

Als u deze of andere zaken persoonlijk met ondergetekende wilt bespreken via een online afspraak, ben ik daar uiteraard gaarne toe bereid. Telefonisch ben ik eventueel ook rechtstreeks bereikbaar op .

Hoogachtend,

WAAIJER PROJECTREALISATIE B.V.

