

Aan de omwonenden van de Vlietweg 3

Toelichting ontwikkeling Vlietweg 3 Leidschendam Uitnodiging inloopbijeenkomst 11 januari 2023

Geachte heer/mevrouw,

Amsterdam, 19 december 2022

Tijdens de bijeenkomst van 6 september jl. heeft u verzocht om ook naar andere mogelijkheden te kijken als het gaat om de ontwikkeling van de locatie Vlietweg 3. De afgelopen tijd hebben wij uw suggesties zorgvuldig onderzocht. In deze brief licht ik het resultaat toe. Tijdens een bijeenkomst op 11 januari 2023 beantwoord ik graag uw vragen hierover.

Doelgroep

Het concept 1828 is gericht op de huisvesting van jongeren, omdat juist die doelgroep de grootste moeite heeft om een betaalbare woning te vinden. Vanuit de omgeving is aangegeven dat de vrees is dat deze doelgroep voor overlast zorgt. 1828 is een co-living concept; waar wij in geloven en waar we ons voor inzetten is om al in een vroeg stadium heel actief te bouwen aan een community. Ook in Leidschendam zijn we al in gesprek met de mogelijke toekomstige bewoners. Door goed te luisteren, kunnen we maximaal inspelen op hun behoeftes en zorgen voor een bewonersgroep die verantwoordelijkheid neemt voor de eigen leefomgeving. Graag verwijzen wij u naar de website leidschendam.1828.nu/woonpanel waar jongeren uit het woonpanel zelf vertellen hoe zij het wonen in 1828 Leidschendam voor zich zien. Voor, tijdens en na de ontwikkeling willen wij ons inspannen voor een intensief contact tussen zittende en nieuwe bewoners. Omdat wij zelf eigenaar zijn en blijven, zorgen we bovendien -vanuit een gedeeld belang- voor een helder aanspreekpunt, zodat eventuele problemen snel verholpen worden.

Alternatief op Overgoo

Het huidige plan voor de locatie Vlietweg 3 bestaat uit een gebouw van 4 bouwlagen en een vijfde laag met setback (terugliggende bebouwing ten opzichte van de gevel) met in totaal 140 wooneenheden. Onder de huidige marktomstandigheden is dit volume een ondergrens voor een haalbare businesscase. Dit betekent dat er weinig ruimte is om het gebouw te verkleinen. We hebben de afgelopen maanden gesprekken gevoerd met de gemeente en grondeigenaren om te kijken of er op Overgoo een 1828-vestiging zou kunnen worden gerealiseerd, vanuit de gedachte dat de locatie Vlietweg 3 dan mogelijk met een ander programma zou kunnen worden ontwikkeld.

Wij denken dat Overgoo op zich een goede locatie is voor een 1828-vestiging. Dat zou een groter gebouw kunnen zijn wat de haalbaarheid ten goede zou komen. Wat ons betreft verkeert Overgoo

echter nog te veel in een beginfase en is de planning te onzeker. Het betreft een complex plan, met vijf eigenaren in het gebied en een groot gemixt programma van wonen, werken en gezamenlijke parkeergarages. Wij schatten in dat dit plan, met veel onderlinge afhankelijkheden en in de huidige marktomstandigheden lastig realiseerbaar is op korte termijn. Te onzeker in ieder geval voor ons als ontwikkelaar en zeker ook voor de bijna 2.000 jongeren die zich hebben aangemeld voor 1828 in Leidschendam.

Alternatieven op de huidige locatie

De ontwerpers hebben onderzocht of het mogelijk is om het gebouvvolume te verkleinen en, zo ja, of dit tegemoetkomt aan bezwaren uit de buurt. Daarbij zijn we uitgegaan van de volgende punten:

- De huuropbrengst moet voldoende zijn om het project haalbaar te maken (sluitende businesscase);
- Vanuit het gemeentelijk beleid krijgt 'werken' naast 'wonen' een plek op deze locatie;
- Vanuit de gemeente moet voldaan worden aan realisatie van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Graag lichten we de verschillende onderzochte opties toe:

Optie 1: Minder woningen

In het huidige ontwerp zijn 140 woningen opgenomen. Deze woningen vallen voor 85% in het sociale segment. Met minder woningen en dus minder huuropbrengsten zal het project niet haalbaar zijn.

Optie 2: Geen bedrijfsruimtes

In het huidige gebouwonwerp zijn bedrijfsruimtes opgenomen voor verhuur aan kleine en/of startende bedrijven. Het weglaten van de bedrijfsfunctie in het ontwerp zou het gebouw kleiner kunnen maken. Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat ook 'werken' een plek moet blijven krijgen op de locatie, om te voorkomen dat met het oplossen van de woningnood tekorten in de huisvesting van bedrijven worden gecreëerd. De optie om een gebouw te realiseren zonder ruimte voor werken vervalt daarmee.

Optie 3: Parkeren elders

Onder het gebouw zijn 24 parkeerplekken voorzien. Als we deze parkeerplaatsen ergens anders kunnen realiseren, kan het gebouw kleiner worden.

NB. Ook een combinatie van optie 1 en 2 hebben wij onderzocht, maar die valt af, gezien het beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg ten aanzien van werken.

Verder onderzoek naar optie 2 'Parkeren elders'

Gezien bovenstaande blijft optie 2 -parkeren elders- over als denkrichting voor het doen van aanpassingen aan het gebouw. Als we het parkeren (deels) elders oplossen, kunnen we het gebouw mogelijk lager of korter maken. In de openbare ruimte is weinig tot geen plek voor extra parkeerplekken. Het gemeentelijk beleid is om de parkeerbehoefte van een ontwikkeling zoveel mogelijk binnen het eigen plangebied op te lossen. Daarom is gekeken naar de mogelijkheid om aanvullende grond in de omgeving te verwerven, waaronder de grond rondom de loods op Vlietweg 2. Dit terrein van 1.400 m² is in eigendom van de gemeente. Het is vervuilde grond, afgedekt met een leeflaag. Om dit terrein geschikt te maken voor parkeerplaatsen moet de vervuilde grond worden verwijderd. Dit kost circa € 250.000 exclusief btw. Ondanks de hoge kosten willen wij dit graag verder onderzoeken. Zo willen we kijken of er bijvoorbeeld subsidie voor de sanering te vinden is.

Conclusie

We doen ons best om tot een ontwikkeling te komen die beter aansluit op de wensen vanuit de omgeving. Wij realiseren ons dat de uitkomsten zoals gepresenteerd in deze brief niet voor iedereen een bevredigend resultaat oplevert. Wel hopen we met een creatieve oplossing mogelijkheden te vinden voor aanpassing van het plan. Wij zouden graag samen met u hierover verder van gedachten wisselen.

Klankbordgroep

Graag gaan wij met belanghebbenden nader in gesprek. U kunt zich tijdens de bijeenkomst aanmelden voor de klankbordgroep of per mail via info@vlietweg3leidschendam.nl. Wij behouden ons het recht voor om een selectie van deelnemers te maken ten behoeve van een representatieve vertegenwoordiging en werkbare groeps grootte.

Uitnodiging bijeenkomst 11 januari

Graag lichten wij de inhoud van deze brief toe tijdens een inloopbijeenkomst op woensdag 11 januari 2023. Tijdens de bijeenkomst tonen we diverse thema's op panelen; stedenbouw, architectuur, verkeer/parkeren (resultaten parkeeronderzoek), 1828-concept en vervolgproces/participatie. U kunt een route lopen langs de panelen en vragen stellen aan de projectteamleden. U bent welkom tussen 19.00 en 21.00 uur in Partyboerderij Hydra, Broekweg 125, Den Haag. Vooraf aanmelden is niet nodig.

Met vriendelijke groet,
namens het projectteam Vlietweg 3,
Ernest van der Meijde