



Presentatie huidig
ontwerp &
vraagstukken

Vlietweg 3
Leidschendam

8 maart 2023

Voorwaarden

- Het plan sluit aan bij (kwaliteits)normen van beleid (bijvoorbeeld t.a.v. verkeer, groen etc.) en beleidsvoornemens van de gemeente Leidschendam-Voorburg
- We streven naar een kwalitatief goed en passend woongebouw volgens het 1828-concept.
- We bouwen voor jongeren van 18 tot 28 jaar, een doelgroep die zeer moeilijk aan een geschikte woning kan komen.
- Het plan is financieel haalbaar.

Beleidskaders

- Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040
- Nota Parkeernormen
- Groenstructuurplan
- Huisvestingsverordening 2019
- zie voor een volledig overzicht: www.lv.nl/beleid-en-visie)

Kaders gemeente

Intentie overeenkomst

- De gemeente heeft aangegeven in hoofdlijn positief te staan tegenover het plan
- Overeenstemming over de stedenbouwkundige inzet, footprint en bouwhoogte
- Overeenstemming over het beoogde woonprogramma
- Aandacht voor werken op de begane grond

Aandachtspunten (ambtelijk) 16-11-2022

- Wel bedrijfsruimte, geen wonen op begane grond
- Gebouw moet zich vormen naar de omgeving
- Aan de achterzijde is een rechte in plaats van een getrapte afronding gewenst
- Parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein
- Onderzocht kan worden of een deel van het parkeren achter de loods ingepast kan worden

Ontwikkelingsvisie

Intentie overeenkomst, 19 mei 2022



Situatie toekomstig



Vogelvlucht impressie vanuit het noorden



Ooghoogte impressie vanuit het oosten

Ontwerp

Stand van zaken, 6 januari 2023

1828 CONCEPT



EEN EIGEN WONING

Woonconcept voor starters tussen
18 en 28 jaar

Betaalbare huurappartementen
mét eigen keuken en badkamer

Huurtoeslag mogelijk



ELKAAR ONTMOETEN

Gemakkelijk leeftijdsgenoten
ontmoeten in de
gemeenschappelijke ruimte

Plek om te werken, studeren, koffie
drinken, film kijken en meer



DELEN IS HET NIEUWE HEBBEN

Spullen delen die je niet dagelijks
nodig hebt

Wasmachine, boormachine,
deellauto en meer

Duurzaam

1828

Lelidshendam

1828 PROGRAMMA



LEVEN

Grote centrale ruimte

Gedeelde voorzieningen

Tuin voor bewoners



WONEN

138 appartementen

Eenkamerwoningen
van circa 25 m²

Tweekamerwoningen
van circa 37 m² & 50 m²

Circa 85% sociale huur

Circa 15% middeldure huur



WERKEN

Flexibele werkruimtes

Interne en externe huurders

Los verhuurbare werkplekken &
ateliers

128

Leidschendam

Derde gevel aan driehoekig plein

Markante kop aan rotonde

Groene zuidzijde grenzend aan nieuwe Goo-park

Groene oever en verbinding aan westzijde

STEDENBOUW

VLIETWEG 3



ONTWIKKELKADER OVERGOO PLATTEGROND



ONTWIKKELKADER OVERGOO VOGELVLUCHT



SITUATIE



STEDENBOUWKUNDIGE PLATTEGROND



BODEM



1. Rivierwaterleiding, beton, 1400 mm beschermingszone 9 meter
2. Drinkwatertransportleiding, 1200 mm beschermingszone 9 meter
3. Drinkwatertransportleiding, 450 mm beschermingszone 5 meter

WATERLEIDINGEN

128

Leidschendam

STEDENBOUW BEZONNING

21 MAART



9:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 SEPTEMBER



9:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 JUNI



9:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 DECEMBER



9:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



16:00 uur

DEZE BEZONNING-
STUDIE IS OP BASIS
VAN HET LAATSTE
ONTWERP, MAAR KAN
- BIJVOORBEELD DOOR
UITKOMSTEN VAN HET
PARTICIPATIEPROCES -
NOG VERANDEREN.

PARKEERVRAAG

Gebaseerd op cijfers autobezit 1828 doelgroep

0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers

Dubbelgebruik parkeerplaatsen door verschillende type parkeerders

Rekening houden met huidige parkeersituatie

DEZE PARKEERSTUDIE IS OP BASIS VAN HET LAATSTE ONTWERP, MAAR KAN - BIJVOORBEELD DOOR UITKOMSTEN VAN HET PARTICIPATIEPROCES - NOG VERANDEREN.

VERKEER

PARKEREN & MOBILITEIT

OVERZICHT PARKEERVRAAG PER DOELGROEP EN DAGDEEL

Functie	Totaal	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeerbehoefte bewoners (inclusief reductie deelauto's)	34,1	17,0	17,0	30,7	27,3	34,1	20,4	27,3	23,9
Parkeerbehoefte bezoekers	13,8	1,4	2,8	11,0	9,7	0,0	8,3	13,8	9,7
Parkeerbehoefte commerciële dienstverlening	6,3	6,3	6,3	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Parkeerplaats deelauto's	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Totaal	56,2	26,7	28,1	44,0	38,2	36,1	30,7	43,1	35,5

(Empaction, 2022)



VISUALISATIE PARKEREN NIEUWE SITUATIE

CIJFERS AUTOBEZIT

Leeftijdsklasse	Eenpersoons-huishoudens	Tweepersoons-huishoudens
18 tot 28 jaar	0,2	0,62
28 tot 33 jaar	0,38	0,79

(CBS)

MOBILITEITSCONCEPT

- Kwalitatief aanbod van deelmobiliteit
- Reductie autobezit van 20%
- Mobiliteit als integraal onderdeel van 1828 woonconcept

PARKEERAANBOD

- 45 openbare parkeerplaatsen toegevoegd, waarvan 44 openbare parkeerplaatsen benodigd

(Parkeernotitie Vlietweg 3 Leidschendam, Empaction)

- Ruime inpandige fietsen- en scooterstalling

PARKEERDRUK

- 2 tellingen om bezetting van parkeerplaatsen te meten
- Straten binnen 200 meter rondom Vlietweg
- Huidige situatie voldoende parkeerplaatsen volgens meting Empaction
- Drukste momenten in de avond/nacht

(Parkeernotitie Vlietweg 3 Leidschendam, Empaction)

Download "Parkeernotitie Vlietweg 3 Leidschendam" op www.vlietweg3leidschendam.nl

1828

Leidschendam

1828 Leidschendam
als herkenningspunt
aan de rotonde

Vriendelijk
gevelbeeld

Van werkgebied
naar
woonwerkgebied

DEZE VISUALS ZIJN
UITGEWERKT OP
BASIS VAN HET
LAATSTE ONTWERP,
MAAR KUNNEN -
BIJVOORBEELD DOOR
UITKOMSTEN VAN HET
PARTICIPATIEPROCES -
NOG VERANDEREN.

ARCHITECTUUR IMPRESSIES



1828

Leidschendam

138 appartementen

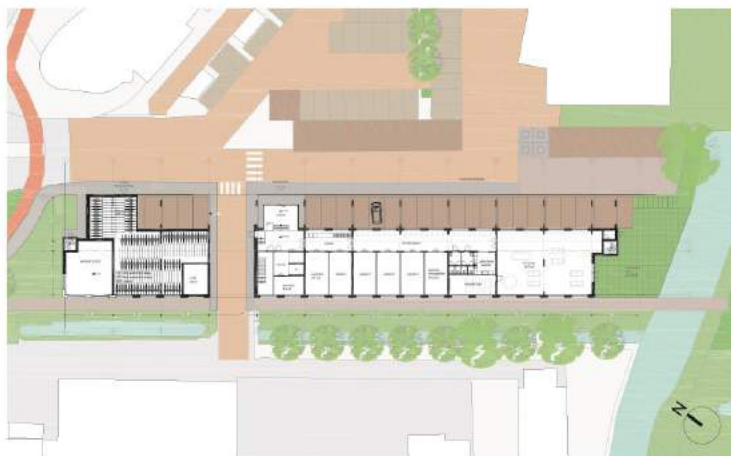
4 verdiepingen +
setbacklaag

CO-work spaces

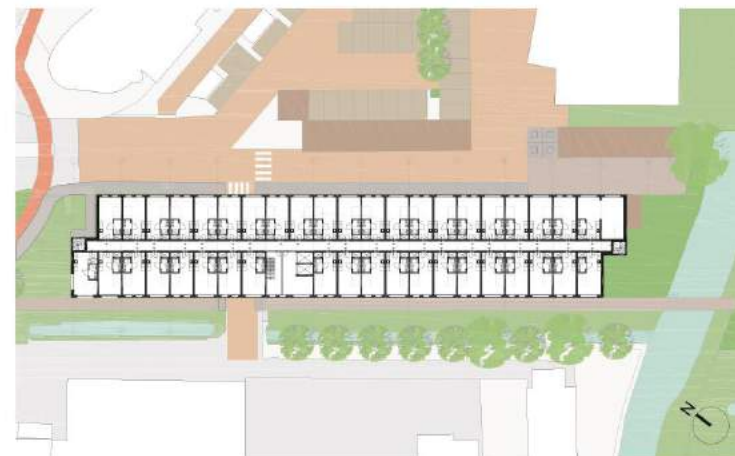
Gedeelde
buitenruimte

DEZE PLATTEGRONDEN
ZIJN UITGEWERKT
OP BASIS VAN HET
LAATSTE ONTWERP,
MAAR KUNNEN -
BIJVOORBEELD DOOR
UITKOMSTEN VAN HET
PARTICIPATIEPROCES -
NOG VERANDEREN.

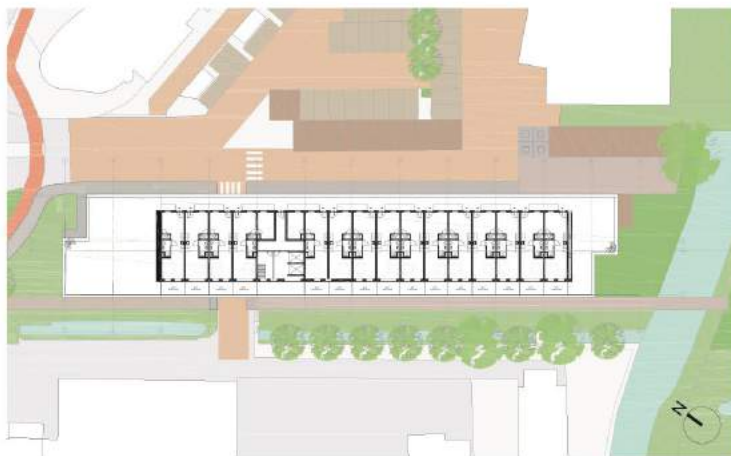
ARCHITECTUUR PLATTEGRONDEN



BEGANE GROND



1E - 3E VERDIEPING



4E VERDIEPING



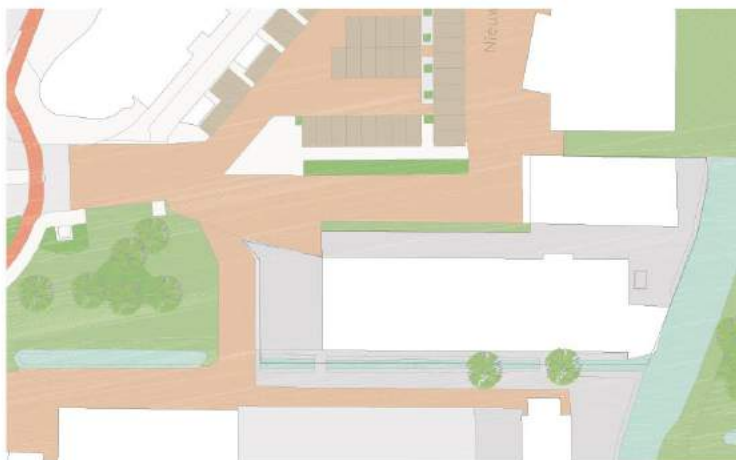
REFERENTIEFOTO'S INTERIEUR APPARTEMENTEN

1828

Leidschendam

ARCHITECTUUR

VERGELIJKING MET HUIDIGE SITUATIE



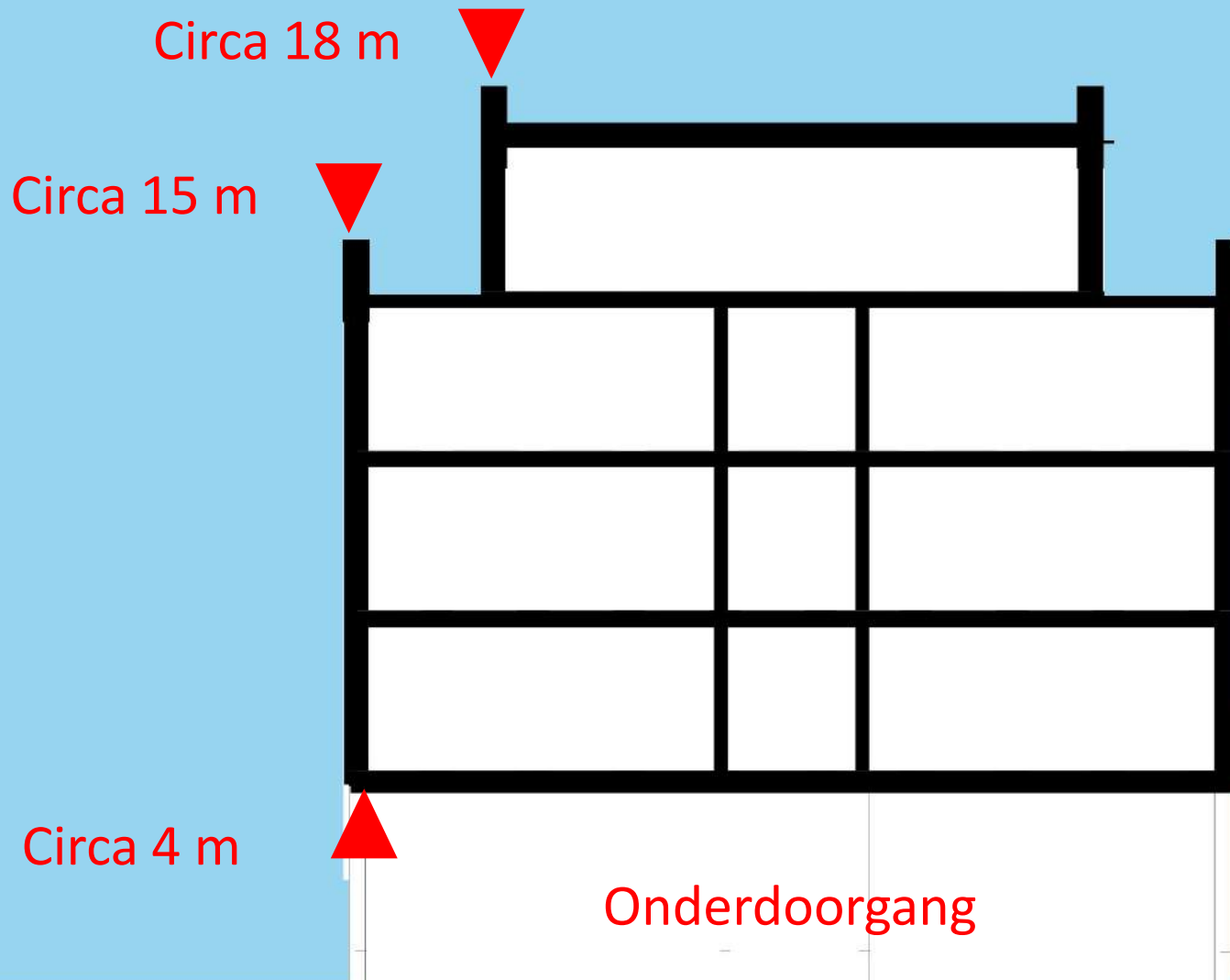
SITUATIETEKENING HUIDIGE SITUATIE



SITUATIETEKENING 1828 LEIDSCHENDAM



DEZE PLATTEGRONDEN
ZIJN UITGEWERKT
OP BASIS VAN HET
LAATSTE ONTWERP,
MAAR KUNNEN -
BIJVOORBEELD DOOR
UITKOMSTEN VAN HET
PARTICIPATIEPROCES -
NOG VERANDEREN.



Schematische doorsnede met hoogtes