



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 20 juli 2021

Nummer 1536

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen Ontwikkeldkader Overgoo

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door P vd Ark

1. Gevraagd raadsbesluit

Het Ontwikkeldkader Overgoo vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

In mei 2019 heeft uw raad de Ontwikkelvisie Overgoo (lbabs nr 861) vastgesteld.

Deze Ontwikkelvisie is na een intensief participatietraject tot stand gekomen.

Na de vaststelling is gestart met de stedenbouwkundige uitwerking van deze visie naar het thans voorliggende Ontwikkeldkader Overgoo. Dit ontwikkeldkader is mede in opdracht van en in samenwerking met initiatiefnemer Impact Ontwikkeling IV BV (hierna "Impact") tot stand gekomen.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Hoofddoelen: Een economisch vitale gemeente en een Groene en duurzame woongemeente.

Subdoelen: Behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Een levendige leefomgeving met passende voorzieningen en activiteiten. Een aantrekkelijke leefomgeving voor mens, plant en dier. Aantrekkelijke variatie woningen en woonmilieus voor iedereen. Duurzaam, robuust en kwalitatief goed watersysteem. Duurzaam energiegebruik.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

In de Ontwikkelvisie zijn de ambities vastgesteld voor het ontwikkelen van een levendig en gemengd gebied. Een gebied waarin wonen, werken en voorzieningen samen komen en elkaar wederzijds versterken. Een gebied dat goed verbonden is met zijn omgeving en inclusief, duurzaam en klimaatbestendig ontwikkeld wordt. Het Ontwikkeldkader geeft hier nadere uitwerking aan en zal na vaststelling als toetsingskader dienen voor de bouwplannen en het inrichtingsplan. De belangrijkste elementen uit dit Ontwikkeldkader zijn hieronder kort samengevat.

Dragende structuren

Op basis van de uitgangspunten (randvoorwaarden) en ambities, vastgesteld in de Ontwikkelvisie voor Overgoo, is een stedenbouwkundig concept ontwikkeld dat de onderlegger vormt voor het Ontwikkelkader. Het stedenbouwkundig concept definieert enkele dragende structuren die samen het ruimtelijk raamwerk vormen voor het gebied en richtinggevend zijn voor de aanliggende bebouwing in de te ontwikkelen bouwkavels. Deze structuren creëren de condities voor een gemengde, duurzame, inclusieve en verbonden wijk. Deze structuren zijn:

1. De Shared-space
2. Het Goo-park en Goo-wetering
3. De Vliet
4. De Etalage.

De Shared-space is de centrale verbindende openbare ruimte en vormt de ruggengraat van de wijk. Deze ruimte is dynamisch door zijn functie als hoofdontsluiting maar ook door de mix aan functies.

Het Goo-park is een parkachtige ruimte aan de oostrand en een ontmoetingsplek voor de bewoners van Overgoo en de Oude Bleijk. Hier wordt voortgebouwd op de bestaande groene ruimte. De Goo-wetering wordt opgenomen in het Goo-park en verbreed tot ca. 15 meter. Het gezicht vanaf de Vliet en vanaf de verbindingsweg (de etalage) zijn beeldbepalend voor Overgoo.

Per dragende structuur worden de principes aangegeven voor de openbare ruimte en bebouwing. Deze principes zijn concreet vastgelegd in hoofdstuk 6 van de in het Ontwikkelkader opgenomen spelregelkaart.

Verkeer en ontsluiting

Het gebied wordt vanaf de Vlietweg ontsloten. De centrale ontsluitingsweg (vanaf de Vlietweg) wordt ingericht als Shared space gebied met aan het einde een keermogelijkheid. Voor gebruikers en bezoekers is er een directe verbinding vanaf de Noordelijke Verbindingsweg naar de parkeerhub voor Overgoo.

Hiermee wordt een deel van de autobewegingen uit het gebied geweerd, wat leidt tot minder autoverkeer in het Shared space gebied. De overige parkeervoorzieningen worden alleen ontsloten via de centrale ontsluitingsweg (Overgoo).

Mogelijk kan het gebied ook deels worden ontsloten vanaf de rotonde Vlietweg/Nieuwstraat. In een vervolgfase dient dit nader onderzocht te worden in relatie tot de eventuele toekomstige herontwikkeling van het aangrenzende gebied. Om het gebied niet te belasten zijn er geen doorgaande autoverbindingen door Overgoo.

Er komt een aansluiting op het bestaande snelfietspad langs de verbindingsweg, waardoor het gebied ook voor langzaam verkeer goed wordt ontsloten.

Parkeren

De parkeerhub is een centrale parkeervoorziening, voor bewoners, werknemers, bezoekers en andere gebruikers in het gebied. Door het parkeren zoveel mogelijk te centraliseren wordt het aantal verkeersbewegingen in het gebied gereduceerd om zo meer in te zetten op verblijven en ontmoeten in de openbare ruimte. De hub biedt ook ruimte aan deel- en huurauto's en fietsen en ook aan voorzieningen zoals een fietsenmaker, een pick-up point en een laad- en losfaciliteiten.

Uitgangspunt is dat parkeren zoveel als mogelijk in gebouwde voorzieningen plaatsvindt. De binnenhoven worden groen ingericht en dienen als een collectieve ontmoetingsplek voor bewoners. Voor de parkeeropgave is per bouwveld een aantal principe-oplossingen mogelijk, of een combinatie daarvan (zoals half-verdiept parkeren, deels onder bebouwing en onder een licht dek).

Tramhalte

In opdracht van het college heeft het bureau Movares een haalbaarheidsstudie gedaan naar de ruimtelijke en sociaal veilige inpassing van een nieuwe tramhalte op lijn 19, inclusief de aanleg van een langzaam verkeersverbinding met de Zeeheldenwijk. De haalbaarheidsstudie is bijgevoegd. Ook is een inschatting gemaakt van de kosten die daarmee gemoeid zijn. Conclusies uit de haalbaarheidsstudie zijn:

- Technisch zijn er geen grote belemmeringen om de tramhalte op deze locatie te realiseren. Er wordt in beperkte mate afgeweken van de huidige normen, waarvoor nog wel dispensatie verkregen moet worden bij HTM.
- De beoogde tramhalte ligt in een 'kom' tussen twee grote verkeerswegen. Voor de sociale veiligheid is het daarom essentieel om doorgaande zichtlijnen te creëren door de twee tunnels (circa 28 en 36 meter) heen. Slechts één tunnel realiseren wordt sterk afgeraden omdat de doorgaande fietsers en voetgangers langs de halte belangrijk zijn voor de sociale veiligheid.
- Openheid (en zicht op), verlichting en hoogwaardige inrichting van de 'kom' zijn voorwaarden voor een sociaal veilige halte en langzaam verkeersroute.

Nader onderzoek/overleg met HTM moet uitwijzen of een nieuwe tramhalte voldoende vervoerswaarde heeft en of de beperkingen voor de technische inpassing toelaatbaar zijn. Tevens moet gekeken worden of de kosten opwegen tegen de baten. Juist als nieuwbouw goed is ontsloten door openbaar vervoer, is de kans op minder autobezit groot. Wordt dit later pas gerealiseerd, dan is de keus voor een (extra) auto vaak al gemaakt. De halte zal bijdragen aan 1 van de ambities voor het gebied te weten het goed (beter) aansluiten op de omgeving. De halte doet dit zowel voor het openbaar vervoer als voor het langzaam verkeer, door het mede tot stand brengen van een nieuwe fietsroute door Leidschendam-Zuid die de Zeeheldenwijk, Overgoo en de Oude Bleijk verbindt.

Ook bij niet al te grote extra vervoerswaarde, is er dus een groot belang om deze extra halte toch aan te leggen en het liefst zo vroeg mogelijk.

Ondanks de grote kosten die daarmee gemoeid zijn, ca. € 13 miljoen (plus bandbreedte van +/- 30%), is het college daarom voorstander van de aanleg. Met de betrokken partijen (HTM, MRDH, Impact) zal de haalbaarheid van tramhalte Overgoo (financieel en uitvoeringstechnisch) nader in beeld gebracht worden. Als dit goed uitpakt, zal bij de kadernota 2023 een voorstel, inclusief dekking van de kosten, worden ingediend.

Programma

In Overgoo wordt een gemengd programma gerealiseerd met wonen, werken en voorzieningen. Voor het wonen is tenminste 30% van het aantal woningen sociale huur. Naast starters en één à tweepersoonshuishoudens wordt ook ruimte gezien voor emptynesters/senioren die vaak een groter en luxer appartement willen en ook voor gezinnen (grote woning) in het gebied. Er is ruimte voor ca. 700 woningen. Het maximale programma is 95.000 m2 bruto vloeroppervlak (excl. parkeren) waarvan minimaal 22.500 m2 werkprogramma en de rest wonen. De verhouding tussen wonen ca 74% en werken ca. 24%, wijkt af van de verhouding waar de Ontwikkelvisie vanuit is gegaan, namelijk 40% wonen en 60% werken.

Deze nieuwe verhouding is ingegeven door de ruimtelijke context, lokale en regionale maatschappelijke opgaven, de marktvraag voor werkprogramma op deze locatie, de financiële haalbaarheid van het plan en de grootte van het plangebied. De in te passen commerciële, bedrijfsmatige en maatschappelijke functies moeten zich ruimtelijk goed kunnen verhouden tot de woonfunctie en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Hieronder vallen onder meer de invulling van zowel de openbare ruimte als de bebouwingsplinten, en de daarmee gepaard gaande belevingswaarde/ruimtelijke kwaliteit op ooghoogte. Daarmee kan een evenwichtige functiemix (magic mix) met inbegrip van een substantieel programma aan werkfuncties en voorzieningen, tot stand komen. In de vervolg overeenkomst zullen nog afspraken worden vastgelegd over de borging van het aandeel werkprogramma. Impact heeft verder reeds verkennende gesprekken gevoerd met de corporaties. De corporaties zijn zeker geïnteresseerd in dit gebied. Nadere overleggen zullen nog volgen waarbij ook de aangenomen motie over het onderzoeken of 40% sociaal programma mogelijk is zal worden betrokken.

Het werken en de voorzieningen in Overgoo zijn deels kleinschalig (50-250 m2 bvo per unit) afgewisseld met grote te compartimenteren (kantoor) vloeren (> 1000 m2 bvo per vloer) voor maximale flexibiliteit. Binnen dit programma is het o.a. mogelijk om ook de ondernemers uit het bedrijfsverzamelgebouw te huisvesten, met gedeelde faciliteiten. In de nog te sluiten vervolgovereenkomst met Impact zullen daarover nog nadere afspraken worden vastgelegd. Verder wordt gedacht aan een zorg cluster, een hospitality cluster (hotel, sport wellness) en ondersteunde (dag)horeca voorzieningen.

De Magic Mix wordt niet alleen bereikt door functies te bestemmen maar ook door flexibiliteit in te bouwen. Door in te zetten op multifunctionele plinten aan de Shared-

space is er flexibiliteit voor de toekomst. Zo kan het gebruik van de ruimte voor werkfuncties en voorzieningen in de toekomst meekleuren met veranderingen in markt en maatschappij.

Nadere onderzoeken noodzakelijk

Voor de verdere realisatie van de ontwikkelingen zijn aanvullende onderzoeken nodig met betrekking tot archeologie, bodemonderzoek, externe veiligheid, geluid en verkeer & parkeren. Dit laatste is met name gericht op de ontsluiting van het gebied, de belasting op de omgeving en (de inpassing van) de benodigde parkeerplaatsen.

Communicatie

Op 1 juli 2021 heeft een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Deze bijeenkomst is druk bezocht, waarbij vooral veel zorgen zijn geuit over het aantal toekomstige woningen, de bouwhoogte en verwachte verkeersoverlast als gevolg van de toevoeging van dit programma. Deze zorg werd vooral ingegeven door de verkeersdrukte in Leidschendam-Zuid als gevolg van de opening van The Mall of the Netherlands. Het verslag van de avond staat, in de vorm van een vragen en antwoorden overzicht (Q&A), op de website "In gesprek met LV".

Gebleken is dat een digitale informatiebijeenkomst, wanneer er veel zorgen leven, niet ideaal is. Daarom is in overleg met Impact afgesproken om eind augustus of begin september nog een fysieke inloopbijeenkomst over het Ontwikkelkader te organiseren op locatie. Dan is er meer ruimte voor persoonlijke vragen en toelichting.

Vervolgafspraken

Zoals gezegd is het Ontwikkelkader in samenwerking met Impact tot stand gekomen. De komende periode wordt gewerkt aan het maken van afspraken in een vervolg of anterieure overeenkomst over de realisatie van het Ontwikkelkader, de daarbij behorende financiële afspraken, waaronder plankostenverhaal en verkoop van de gronden en de te doorlopen planologische procedure(s). Gezien het aantal huidige eigenaren in het gebied is dat vrij complex. Tussen de ontwikkelende partijen zullen afspraken gemaakt moeten worden over het te realiseren programma en de bijdragen aan de gemeenteschappelijke kosten zoals de inrichting van het openbaar gebied en voorzieningen, zoals de parkeerhub. Uitgangspunt is dat Impact naar de gemeente optreedt en met / namens de overige eigenaren de grondexploitatie en realisatie coördineert. De gemeente zal dan tegen marktconforme prijzen de benodigde bouwgrond aan Impact verkopen. Daartoe zal een taxateur worden ingeschakeld.

Planning

In grote lijnen ziet de planning er als volgt uit:

Augustus/september 2021	inloopbijeenkomst op locatie
Oktober 2021	vaststelling Ontwikkelkader door de raad

Datum 20 juli 2021
Nummer 1536
Pagina 6/6

t/m 2 ^e kwartaal 2022	overeenkomst tussen Impact / eigenaren en gemeente en afspraken met corporaties over sociaal programma
Vanaf 1 ^e kwartaal 2022	Nadere onderzoeken en uitwerking naar bouwplannen / bestemmingsplan
Vanaf 2023	start bouw

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
Bijlage 1.	Ontwikkelkader Overgoo concept 14 juli 2021
Bijlage 2.	Haalbaarheidsonderzoek Leidschendam tramhalte Overgoo 17 maart 2021