STEDENBOUWKUNDIG PLAN OVERGOO-FLEETPARK

NOVEMBER 2023

BARCODE ARCHITECTS

FOCUS on IMPACT

Leidschendam-Voorburg

COLOFON

Stedenbouwkundig plan Overgoo-Fleetpark
november 2023

Barcode Architects
Scheepmakershaven 56
3011 VD Rotterdam
T: +31 (0)10 4256650
W: barcodearchitects.com

Focus on Impact
Westerlaan 62
3016 CK Rotterdam
T: +31 (0)10 2823131
W: impactvastgoed.nl

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	05
1. Uitwerking Ontwikkelkader	06
2. Stedenbouwkundige Uitgangspunten	08
3. Openbare ruimte & Bebouwing	12
4. Programma & Parkeren	24
5. Stedenbouwkundig plan binnen het ontwikkelkader	34

INLEIDING

Voor u ligt het document Stedenbouwkundig plan Overgoo-Fleetpark, een verdere uitwerking van het in 2021 vastgestelde Ontwikkelkader Overgoo. Barcode Architects heeft in dit document het ontwikkelkader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Dit is gebeurd in opdracht van Focus on Impact als vertegenwoordiger van een aantal eigenaren in het gebied en in nauwe samenwerking met de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het stedenbouwkundig plan kent verschillende (ruimtelijke) aanpassingen ten opzichte van het ontwikkelkader. Deze aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van uitgebreidere onderzoeken, voortschrijdend inzicht en verwerkte op- en aanmerkingen vanuit het participatietraject. Parkeernormeringen binnen de gemeente zijn veranderd en het kantoorpand dat gebruikt wordt door de politie (de grootste gebruiker van Fleetpark) komt eerder vrij dan voorzien was in het ontwikkelkader. Dit betekent dat een herijking mogelijk was voor onder andere programmering, bereikbaarheid en inrichting van het openbaar gebied. Door het beter concentreren van parkeerprogramma is meer ruimte ontstaan voor openbaar groen en water en is het mogelijk om bouwhoogte en functie beter af te stemmen op de omgeving van het plan. Hierdoor is naar onze mening de kwaliteit van het plan verbeterd ten opzichte van de uitwerking van het ontwikkelkader.

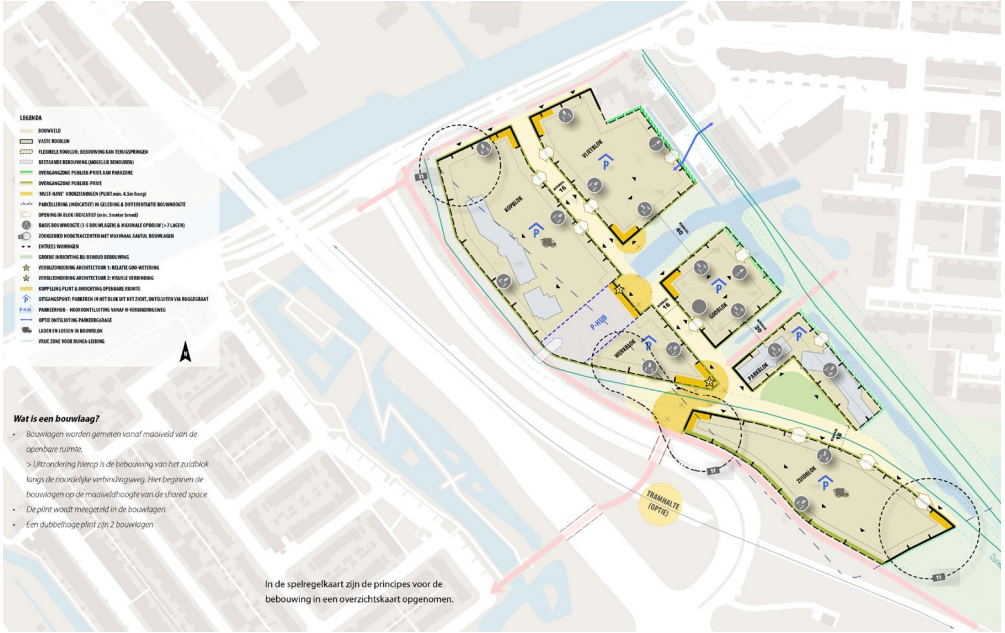
Leeswijzer:
Het in 2021 vastgestelde ontwikkelkader vormt het vertrekpunt. In hoofdstuk 1 wordt omschreven welke stappen er gezet zijn van het ontwikkelkader naar het huidige planconcept. In hoofdstuk 2 worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van het voorliggende plan toegelicht. Vervolgens wordt verder ingegaan op de opzet en kwaliteit van de openbare ruimte. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de opzet en maatvoering binnen het gebied met haar toekomstige bebouwing toegelicht. Hoofdstuk 4 sluit af met een toelichting van de programmering in het gebied en hoe wordt omgegaan met het parkeerprogramma.

1. UITWERKING ONTWIKKELKADER

Op 5 oktober 2021 is het Ontwikkelkader Overgoo met spelregelkaart voor de gebiedsontwikkeling vastgesteld door de Raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hierin zijn tevens de ambities op de volgende punten uitgeschreven:

1. De Magic Mix (synergie tussen functies);
2. Inclusief (voor verschillende bewoners);
3. Duurzaam (gezond, klimaatadaptief en flexibel);
4. Goed verbonden (aansluiting en interactie met zijn omgeving).

Na het vaststellen van het ontwikkelkader is initiatiefnemer vertegenwoordigt door Focus on Impact samen met de gemeente aan de slag gegaan met een verdieping van het stedenbouwkundige kader. Daartoe is opdracht gegeven aan Barcode Architects.

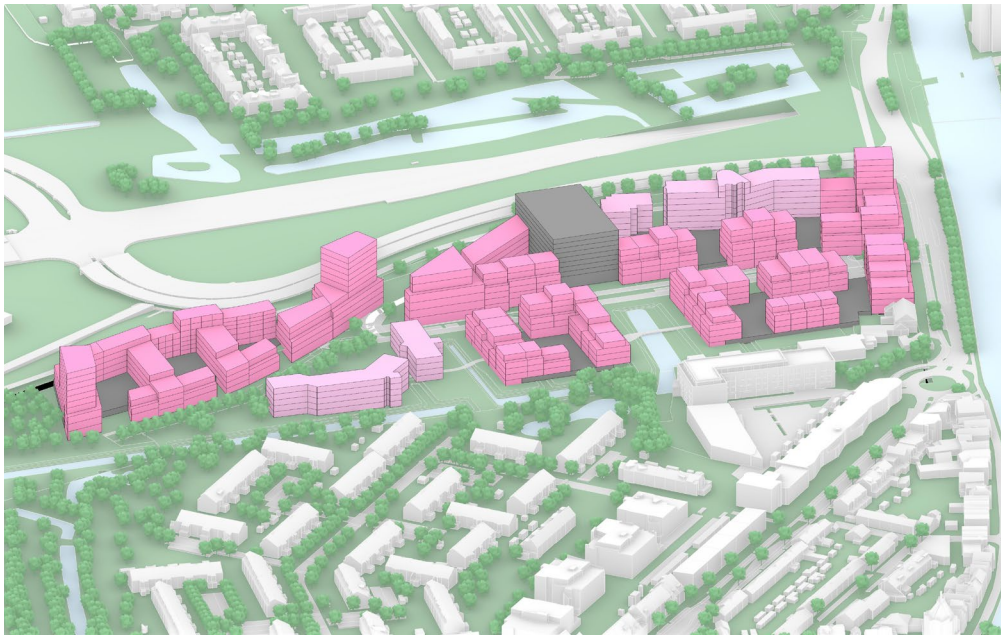


2019: Ontwikkelvisie

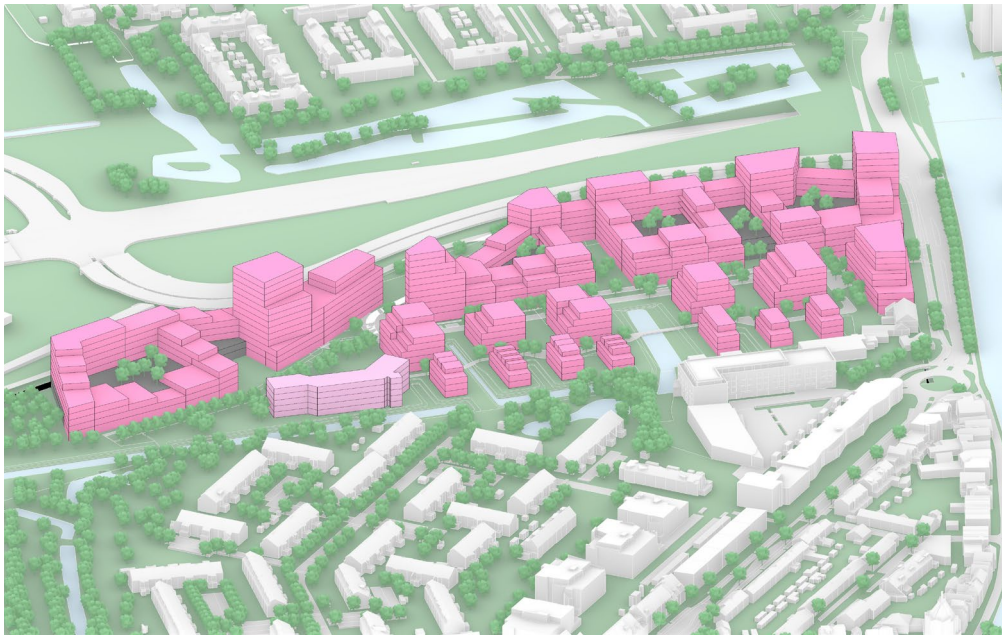
2021: Ontwikkelkader

De ontwikkelvisie is in 2019 in samenspraak met de omgeving opgesteld en goedgekeurd door de Raad.

Het ontwikkelkader is een verdere uitwerking van de ontwikkelvisie. Deze is in oktober 2021 goedgekeurd door de Raad. De spelregelkaart is bepalend voor de kaders waar het plan aan moet voldoen in het gebied.



2021: Ontwikkelkader



2023: Huidig ontwerp

Er is een volume opzet gemaakt behorende bij het ontwikkelkader en de spelregelkaart, deze ging uit van behoud van een aantal bestaande gebouwen in het plangebied.

Langs de Noordelijke Verbindingsweg was een grote mobiliteitshub voorzien. Door de schaal van het volume en de centrale ligging in het plangebied nam deze parkeerhub een prominente positie in. Woonblokken met (semi-)publieke binnenruimte werden elk voorzien van een half-verdiepte parkeergarage.

Het totale programma bestond uit 95.000 m² BVO. Daarbinnen was ruimte voor circa 770 woningen en 22.500 m² BVO aan voorzieningen en werkprogramma voor de buurt en haar omgeving.

Na vaststelling van het ontwikkelkader is er gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Tijdens de verdere uitwerking gaan wij er vanuit dat het vrijkomen van het kantoorpand van de politie en het begin van de bouw van de ontwikkeling steeds dichter bij elkaar komt te liggen. Dit kantoorpand en het naastgelegen pand zijn daardoor meegenomen in de herontwikkeling. Door de ruimte rond deze panden te betrekken in de planvorming ontstaat er meer ruimte om de massa's en het parkeren op een andere manier in te passen. Dit geeft de mogelijkheid dat er meer ruimte ontstaat voor veel hoogwaardig groen, tuinen en water voor de bewoners van de buurt. De nieuwe opzet zorgt voor een heldere stedenbouwkundige opbouw en gelaagdheid waarbij het parkeerprogramma integraal onderdeel is gemaakt van de gebouwen. Met het plan wordt beoogd een gevoel van wonen in een park te creëren, wat de leefkwaliteit in het gebied vergroot. Kwalitatief groen en levendigheid op straat zijn de belangrijkste uitgangspunten in het plan.
Het totale programma wordt circa 110.000 m² BVO. Dit is groter dan het volume zoals voorzien in het ontwikkelkader. Het totale woonprogramma bevat door de wijzigingen circa 975 woningen. Daarvan is 30% sociaal (circa 295 woningen) en 20% middeldure huur/koop (circa 195 woningen). De overige 50% van de woningen (circa 485 woningen) worden gerealiseerd voor de vrije sector.

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Het nieuwe stedenbouwkundige plan is opgebouwd vanuit een aantal verschillende uitgangspunten, die kort per thema worden uitgelicht. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de specifieke omstandigheden van de locatie en hebben als doel het huidige sleetse werkgebied te transformeren naar een vitaal en hoogwaardig woon-werkgebied.

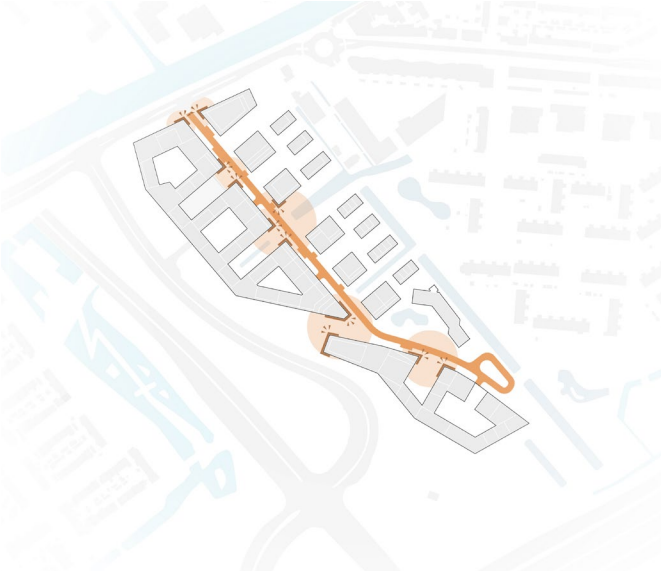
Het is van groot belang voor de kwaliteit van de wijk en omgeving dat de volgende thema's goed op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken:

- Bebouwing
- Ontsluiting
- Groen
- Water
- Verkeer

2.1 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

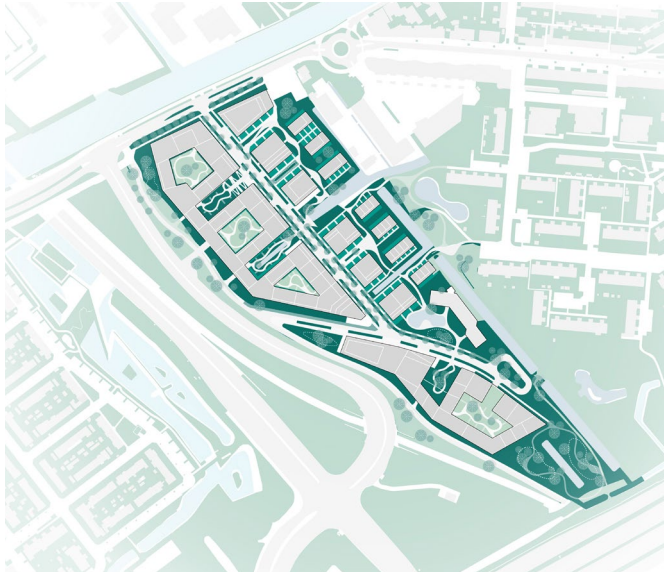
Bebouwing: Beschermende schil en relatie tot de omgeving

De hogere bebouwing langs de Noordelijke Verbindingsweg beschermt het achterliggende gebied tegen geluid. De schaal van de bebouwing loopt richting de Oude Bleijk geleidelijk aan af. Aan deze zijde komt het kleinschalige formaat van de grondgebonden woningen die aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing.



Ontsluiting: Een sterke ontsluitingsweg

Dit wordt een groene 18 meter brede laan ingericht voor fietsers en wandelaars, waarbij de auto te gast is. De ruimte is dynamisch, niet alleen door zijn functie als hoofdontsluitingsader, maar ook door de mix aan functies langs de randen. Wanneer je over de laan beweegt ervaar je de levendigheid van de mix van wonen, werken en voorzieningen.



Groen: Wonen in het park

Kwalitatief groen en levendigheid op straat zijn de belangrijkste uitgangspunten in het plan. Dit is gerealiseerd door het parkeren te concentreren en deze zoveel mogelijk uit het zicht op te nemen in de bebouwing. De bebouwing staat daardoor in een parkomgeving waar wandelpaden doorheen slingeren. Deze zijn te gebruiken door bewoners in het gebied maar ook door omwonenden en bezoekers.

Water: Een leesbaar landschap

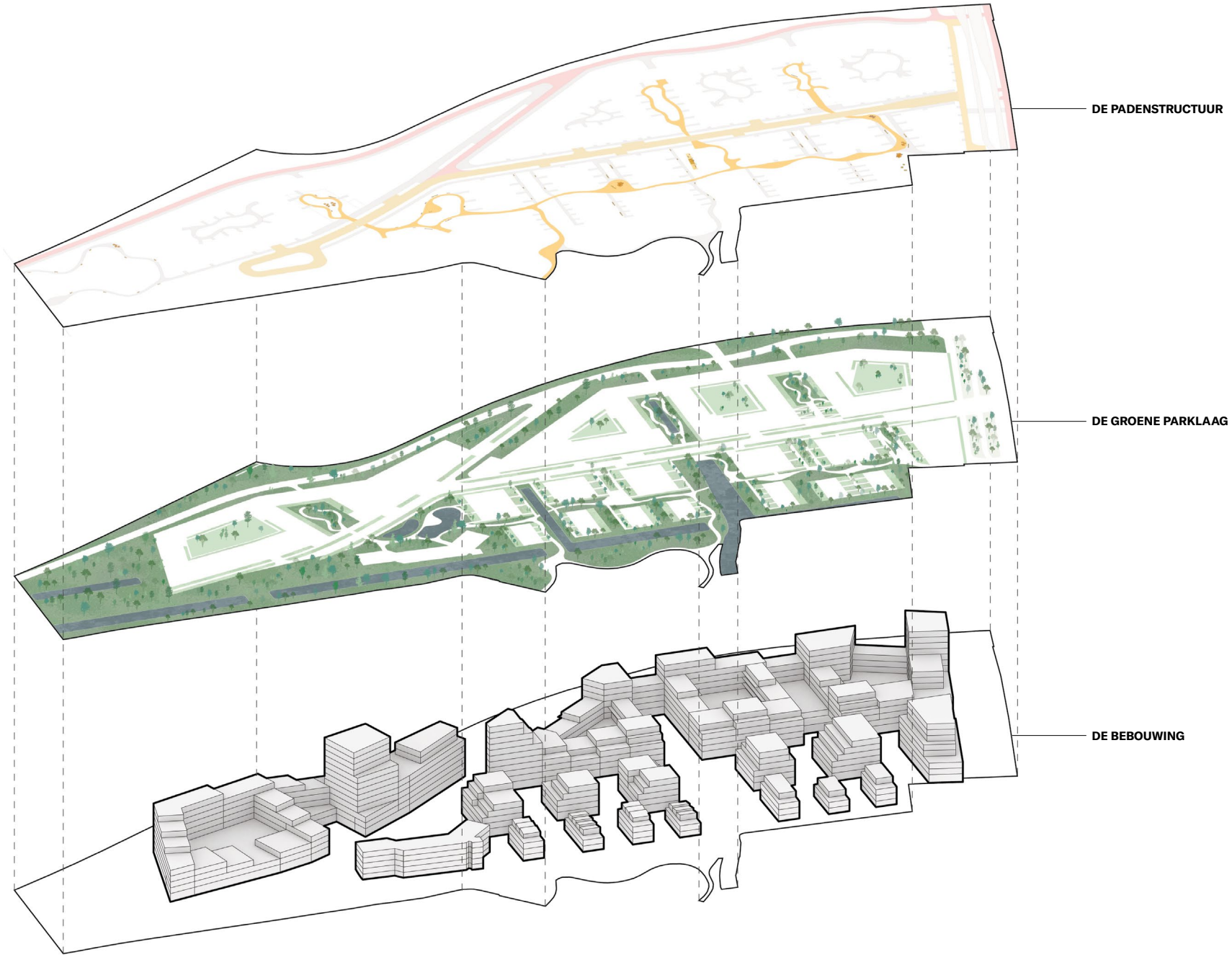
Er is veel aandacht voor water in dit plan. Dit is een grote kwaliteit in het gebied maar ook van belang voor de waterbergingsopgave. In het nieuwe plan is de kwaliteit van water en de watergangen meer zichtbaar gemaakt en daardoor ook beter te beleven . De bestaande sloten worden verbreed en nieuwe sloten worden aangelegd. De natuurlijke oevers worden onderdeel van het landschap en er worden speciale plekken ontworpen langs het water voor ontspanning en recreatie.

Verkeer: Auto's

Het parkeren wordt geconcentreerd en geplaatst binnen de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied vrij blijft van zichtbare parkeergarages. De grootste parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Noordelijke Verbindingsweg om op die manier een groot deel van de autobewegingen uit het gebied te weren.

Verkeer: Fietsers + Voetgangers

Het fietspad langs de Noordelijke Verbindingsweg (Leidschenveensepad) wordt deels vernieuwd voor een betere aansluiting op de nieuwe bebouwing en voor het inpassen van een veilige verbinding met de parkeergarage. Tussen de bebouwing door wordt het fietspad via een helling verbonden met de centrale laan van de nieuwe wijk. Vrijliggende wandelpaden kronkelen door het parklandschap en aan de oostzijde verbinden de paden het nieuwe woongebied met de bestaande woonwijk Oude Bleijk. Voor de veiligheid en het creëren van een aangename leefomgeving hebben fietsers en voetgangers prioriteit boven auto's in het plangebied.


DE PADENSTRUCTUUR
DE GROENE PARKLAAG
DE BEBOUWING

OPENBARE RUIMTE & BEBOUWING

Het nieuwe ontwerp kent drie fysieke lagen, elk van de lagen in het plangebied verbetert, verrijkt en laat het gebied beter aansluiten op de structuren van de bestaande omgeving.

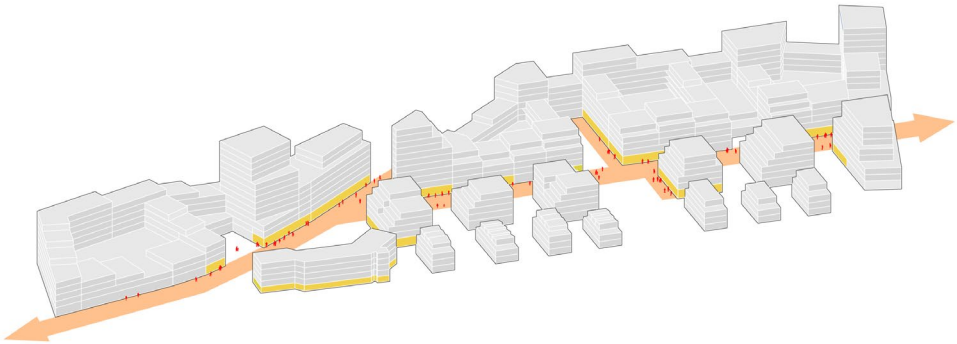
- De padenstructuur bestaat uit de centrale ontsluitingslaan, de fietspaden, trottoirs en wandelpaden, die samen het gebied ontsluiten, bereikbaar maken en verbinden met de omgeving.

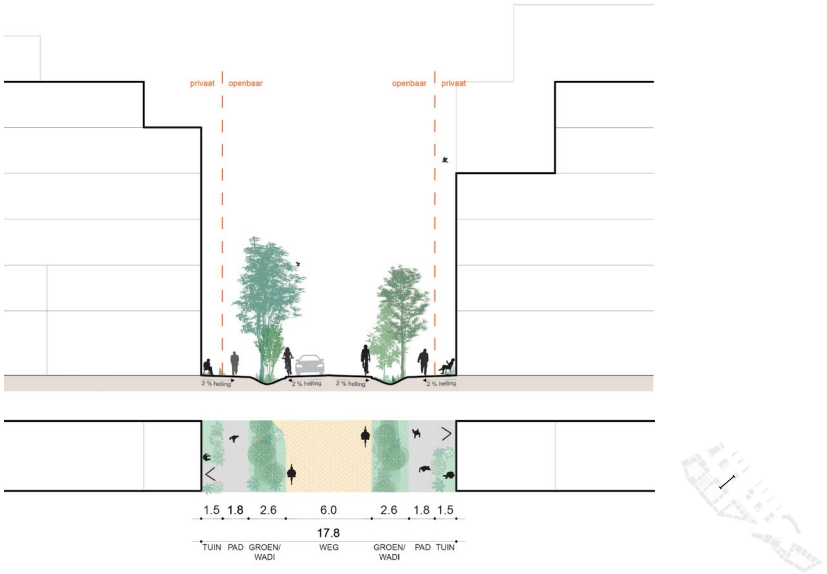
- De groene parklaag bestaat uit de intensieve vergroening met nieuwe vegetatie en bomen, groenzones met een variatie aan open en gesloten plekken en de vernieuwde watergangen.

- De bebouwing die aansluit op de specifieke wensen van het plan; de bescherming tegen het geluid van de weg, de variatie in bebouwing en het geleidelijk aansluiten op de schaal van de omgeving.

De lagen samen bepalen het karakter van de wijk en hoe mensen zich in de openbare ruimte voelen. De zorgvuldig ontworpen openbare ruimte is veilig, toegankelijk en aantrekkelijk.

3.1 DE HOOFDONTSLUITING





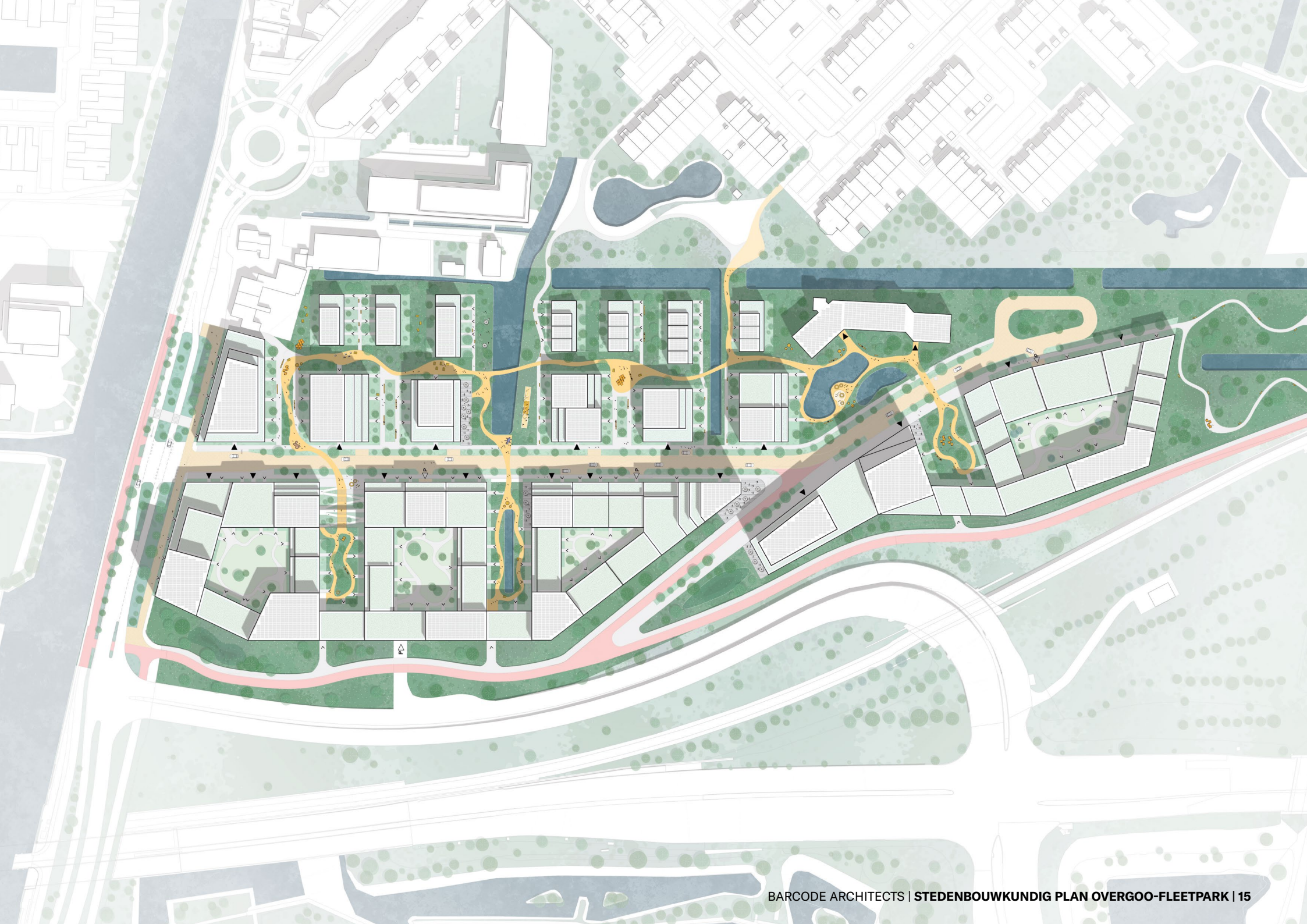
De hoofdontsluiting

De hoofdlaan is de centrale ontsluitings-as van het plangebied. Het is een groene 18 meter brede functioneel ingerichte openbare ruimte die plaats biedt voor fietsen, wandelen en verschillende modaliteiten (autoverkeer, laad- en losverkeer, nood- en hulpdiensten). Het is een aangenaam verblijfsgebied waar de auto te gast is. De ruimte is dynamisch, niet alleen door zijn functie als hoofdontsluitingsader maar ook door de mix van functies langs de route.

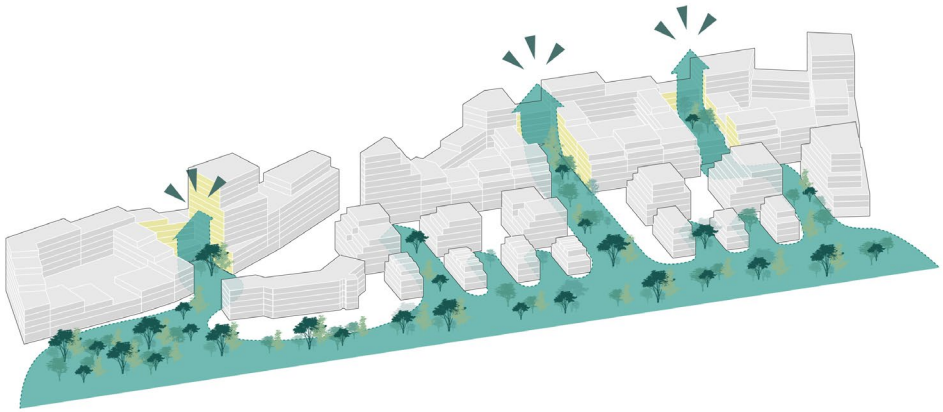
Langs de hoofdlaan ervaar je de levendigheid door de mix van wonen, werken en voorzieningen. Er zijn voordeuren van woningen en van de hoofdentree 's van de woongebouwen aan deze laan te vinden, maar ook voorzieningen, waaronder mogelijk een buurtsuper, gezondheidscentrum, koffietent en werkruimte in de vorm van atelierwoningen en kleine bedrijfsruimte. De bebouwing langs de hoofdontsluiting varieert in hoogte en zorgt voor een prettige beleving. Dit wordt versterkt door de groene binnenhoven en de watergang van de Goo.

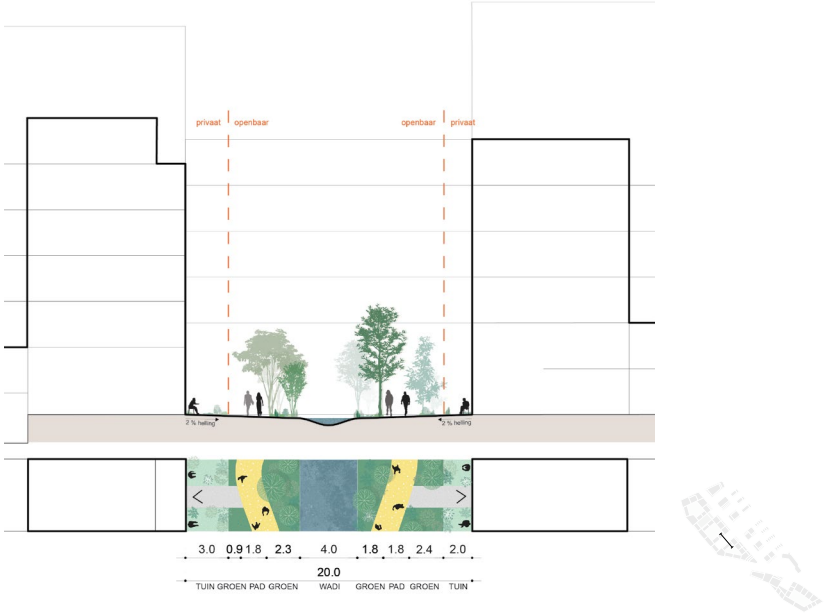
Profiel centrale laan

Het profiel heeft een afmeting van bijna 18 meter breed, waardoor er voldoende ruimte is voor een rijbaan voor auto- en fietsverkeer en aan weerszijden een groenstrook, stoep en overgangszone naar de bebouwing. De overgangszone wordt door de bewoners toegeëigend en maakt de ruggengraat tot een levendige ruimte. In de groenstroken is voldoende ruimte voor het realiseren van aantrekkelijk en klimaatadaptief groen, zoals volwassen bomen en wadi's. Tevens zullen er een beperkt aantal parkeerplekken worden gerealiseerd voor bezoekers.



3.2 GROENSTRUCTUUR





De Groene Parklaag

Het huidige werkgebied met de onbenutte groenstructuren wordt getransformeerd naar een gemengd woon-werkgebied met veel ruimte voor hoogwaardig groen. Het creëren van het gevoel van 'Wonen in een park' staat voorop. Dit is mogelijk omdat het parkeerprogramma in het plan is geconcentreerd in de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg. Hierdoor is in het plangebied veel ruimte en grond vrijgekomen voor kwalitatief hoogwaardig groen zoals volwassen bomen en wadi's.

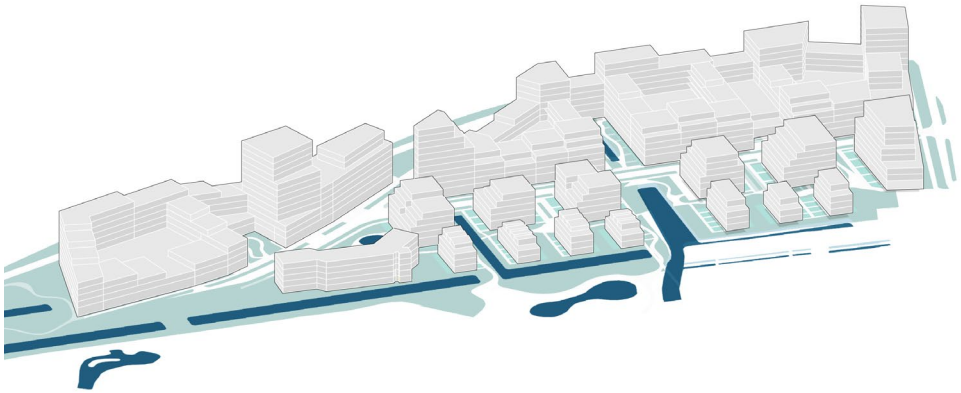
De aanwezige boomwaarden worden waar mogelijk zoveel mogelijk behouden en versterkt. De ecologische en klimaatadaptieve kwaliteiten van het Goo-park worden zo verbeterd. Het concept is om het groen van de Goo te laten doorsijpelen tot in de hoven van de bouwblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg. Alle bebouwing staat daardoor in een parkomgeving waar wandelpaden doorheen slingeren. Deze wandelpaden zijn te gebruiken door de bewoners, maar ook door direct omwonenden en bezoekers van het gebied. De vrije opzet van de losse bebouwing en het netwerk van paden zorgen voor een optimale doorwaarbaarheid van het plan.

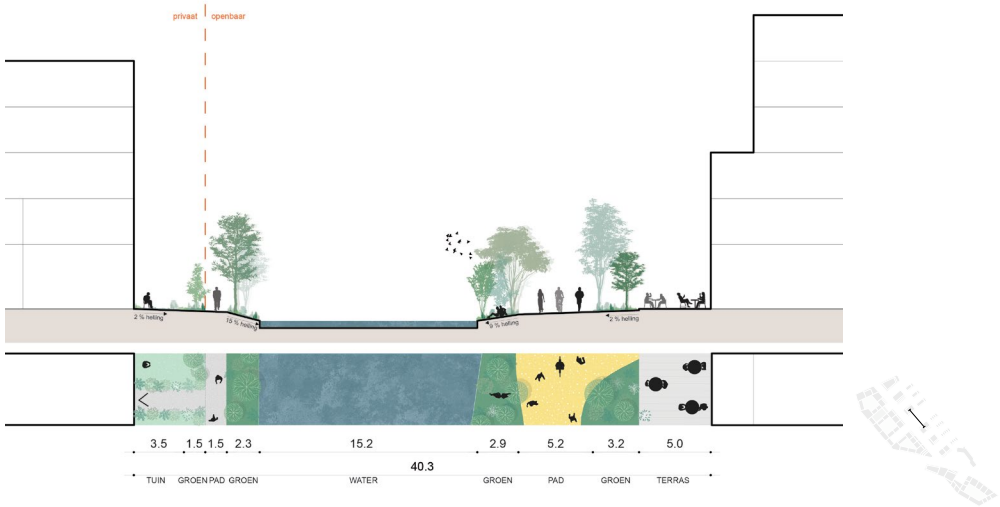
Het groen en de vegetatie wordt afgestemd op de behoeften en samenstelling van het gebied. De natuurinclusieve wijk is niet enkel een meerwaarde voor de beleving van de mens, maar wordt ontworpen voor alle levensvormen.

Profiel Groene hoven

De groene hoven tussen de woonblokken hebben een profiel van ten minste 20 meter breed. Dit profiel heeft voldoende ruimte voor privé voortuintjes en een rijke openbare groenzone in het midden van het hofje, met ruimte voor een wadi. De voordeuren van de woningen rondom de hoven zorgen voor de gewenste levendigheid en sociale interactie.

3.3 WATERSTRUCTUUR





De Waterstructuur

De Goo-wetering is een belangrijk onderdeel van het Goo-park zowel nu als in de toekomst. De watergangen worden verbreed en daarmee zichtbaarder gemaakt in het nieuwe plan. Niet alleen worden de sloten verbreed, er worden ook nieuwe sloten aangelegd om voldoende waterberging in het gebied te realiseren.

Daarnaast krijgen de watergangen ecologische oevers en worden er speciale plekken ontworpen langs het water voor ontspanning en recreatie. Naast de watergangen is er in het plan meer ruimte voor wadi's waarin regenwater wordt geborgen en gezuiverd voordat het water infiltreert in de ondergrond. De wadi's worden onderdeel van het landschap en kunnen worden gecombineerd met speel- of recreatievoorzieningen.

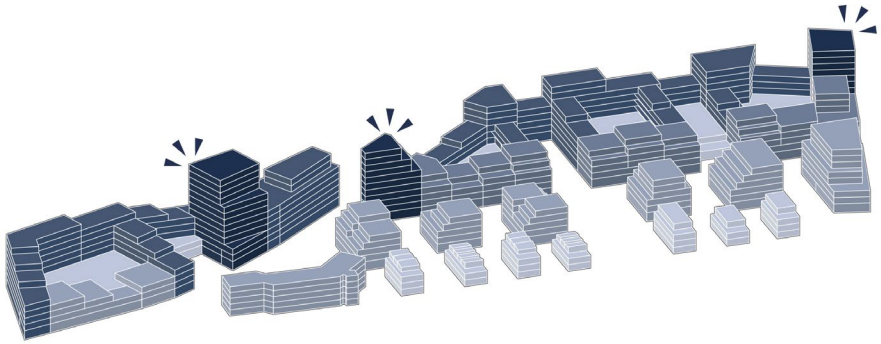
Daarnaast zullen de daken van de gebouwen en de groene hoven een belangrijke rol vervullen in het realiseren van een klimaatadapatief ontwerp. De daken kunnen mogelijk deels worden gebruikt als terras van de bewoners en voor het opwekken van zonne-energie, maar ook voor het opvangen van regenwater. Met behulp van de groene hoven en daken kan het water worden opgevangen, tijdelijk worden vastgehouden, vertraagd worden afgevoerd of worden hergebruikt.

Profiel De Goo

Rondom de watergang van de Goo heeft de openbare ruimte een profiel van 40 meter. Hier wordt de Goo verbreed en verbeterd, waarbij er voldoende ruimte is om een goede ecologische oever langs de Goo te creëren. Aan de noordzijde van de Goo, langs de hoofdontsluitingslaan is er ruimte voor een terrasfunctie met een goede oriëntatie op de zon.

bestaand water
verbrede/nieuw water
wadi's

3.4 HOOGTEACCENTEN EN SAMENHANG MET DE OMGEVING



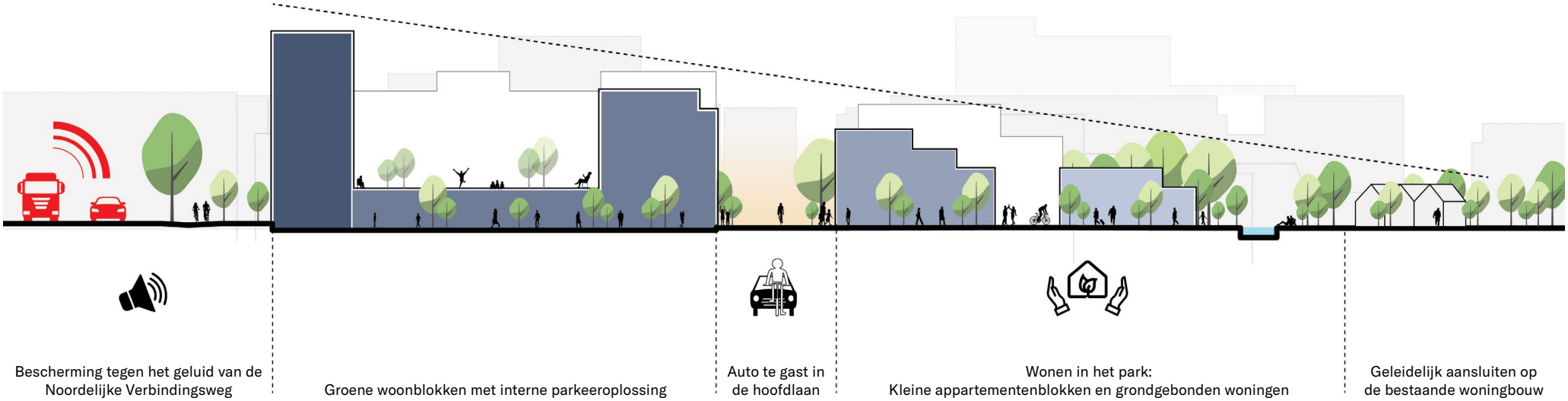
Variatie in bebouwing en aansluiting op de omgeving

Het plangebied heeft verschillende zijden en gezichten, waarbij de hoogte van de bebouwing is afgestemd op de omgeving. De bebouwing langs de Noordelijke Verbindingsweg is hoger en stoerder en vormt het gezicht van Overgoo dat te zien is vanaf de A4. De hoogtes langs de Noordelijke Verbindingsweg variëren van een basishoogte van 6 tot 8 lagen en hebben accenten van 11 en 13 lagen hoog. De hogere bebouwing beschermt tegelijkertijd de binnenzijde van het gebied tegen het geluid van het verkeer.
Het plan heeft, net als in het ontwikkelkaders, nog steeds drie hoogteaccenten die als verbijzonderingen het gebied karakter en herkenningspunten geven. Het accent wat in het ontwikkelkader in het zuiden van het gebied was gepositioneerd is in dit ontwerp verplaatst naar het einde op de zichtas van de centrale laan.

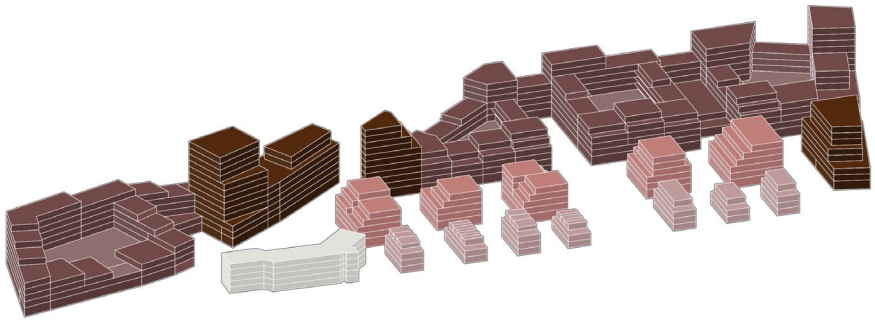
De bebouwing langs de centrale ontsluitingslaan varieert van 5 tot 6 lagen met af en toe verspringingen in het volume. Deze variatie zorgt voor een prettige beleving op ooghoogte en zorgt er voor dat de bebouwing niet overheerst en creëert derhalve een ervaring van “menselijke maat”. De grondgebonden woningen richting de Oude Bleijk bestaan uit 3 tot 4 lagen en sluiten aan op de hoogtes van de bestaande huizen aan de Oude Bleijk, het Goopad en De Schans.

Bescherming tegen geluid

De hogere bebouwing langs de Noordelijke Verbindingsweg beschermt het achterliggende gebied tegen geluid. Daardoor is de bebouwing aan deze zijde van het plan significant hoger dan de bebouwing achter de geluidsmuur. Bewoners in de achterliggende bebouwing ervaren zo veel minder geluidshinder van het autoverkeer.


Bescherming tegen het geluid van de Noordelijke Verbindingsweg
Groene woonblokken met interne parkeeroplossing
Auto te gast in de hoofdlaan
Wonen in het park: Kleine appartementenblokken en grondgebonden woningen
Geleidelijk aansluiten op de bestaande woningbouw

3.5 DIVERSITEIT EN KORRELGROOTTE



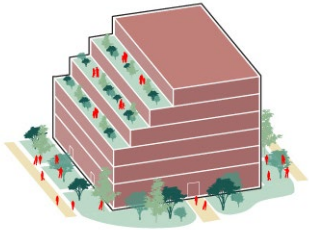
Variatie in korrelgrootte en menselijke schaal

Naast het aflopende hoogteverschil tussen de Noordelijke Verbindingsweg en de wijk De Oude Bleijk zit er ook een diversiteit in korrelgrootte tussen de gebouwen in het plan. De voetafdrukken van de gebouwen worden geleidelijk kleiner richting De Oude Bleijk. Doordat de gebouwen steeds minder groot worden, wordt het geheel meer poreus en is er meer ruimte voor groen rondom de bebouwing. In samenhang met de wandelpaden zorgt deze kleine korrelgrootte voor het aantrekkelijke doorwaadbare karakter en wordt het gevoel van wonen in het park versterkt.
De variatie in korrelgrootte resulteert in vier typologiën bebouwing die duidelijk herkenbaar zijn in het plan. De eerste en kleinste korrels zijn de korte rijtjes grondgebonden woningen die zowel een voor- en achtertuin aan de openbare ruimte hebben. De tweede typologie zijn de tussenkorrels, dit zijn de kleinere vrijstaande appartementenblokken langs de ruggengraat die speelse verspringingen hebben. De grootste korrels zijn de appartementenblokken met opgetilde binnentuinen tussen de hoofdlaan en de Noordelijke Verbindingsweg, die worden opgeknipt met kleine binnenhoven. De hoogteaccenten zijn onderdeel van de grootste korrel maar duidelijk herkenbaar vanwege afwijkende hoogte.
Door middel van het gebruik van de verschillende korrelgroottes ontstaat er een leesbare structuur in de wijk en een speels samenspel van bouwvolumes.

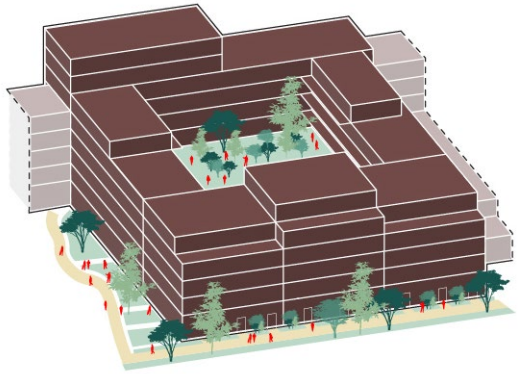
Goede aansluiting op het maaiveld

De aansluiting van de gebouwen op het maaiveld is een belangrijk aspect in de beleving en kwaliteit van de openbare ruimte. Deze overgangszone zorgt voor de gewenste levendigheid op straat en biedt tegelijkertijd de bewoners het gewenste gevoel van privacy. Deze aansluiting wordt op elke type bebouwing toegepast, de uitwerking en vormgeving is afhankelijk van de plek in het gebied.

Grondgebonden woningen

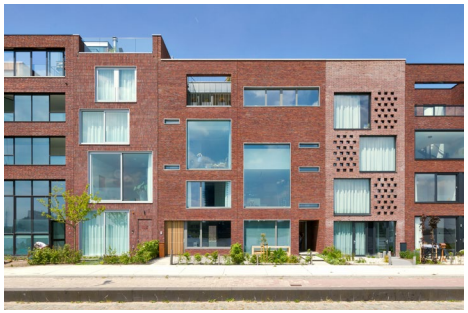


Vrijstaande appartementenblokken



Appartementenblok met binnentuin

Hoogteaccenten



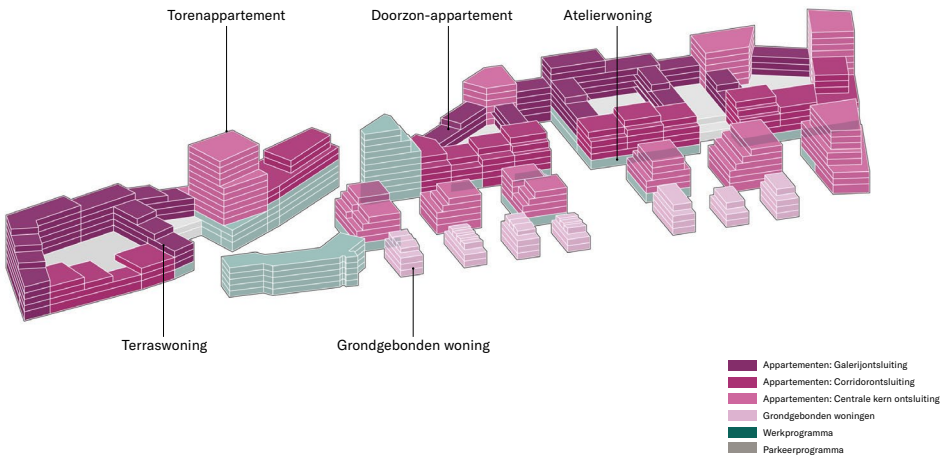
ZICHT VANAF DE HOOFDLAAN

PROGRAMMA & PARKEREN

Overgoo wordt een levendig woon-, werk- en verblijfsgebied. De wijk beschikt over tal van voorzieningen, waardoor de bewoners en gebruikers het als een buurt met een eigen identiteit ervaren. Het wordt een inclusieve moderne wijk die ruimte biedt aan verschillende doelgroepen, waarbij ook binnen de buurt een “wooncarrière” mogelijk is. Door aan het economische programma invulling te geven met kleinschalige commerciële units ontstaat er een synergie tussen wonen, werken en voorzieningen: een Magic Mix. De Magic Mix creëert meerwaarde voor de buurt.

De benodigde parkeerplekken voor dit programma worden allemaal binnen het gebied gerealiseerd, hierdoor ontstaat geen parkeerdruk voor de bestaande omliggende buurt. De parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk gebouwd gerealiseerd en zodoende uit het zicht opgelost. Deze opzet komt de kwaliteit van het openbare gebied ten goede en zorgt voor minder autoverkeersbewegingen door het gebied.

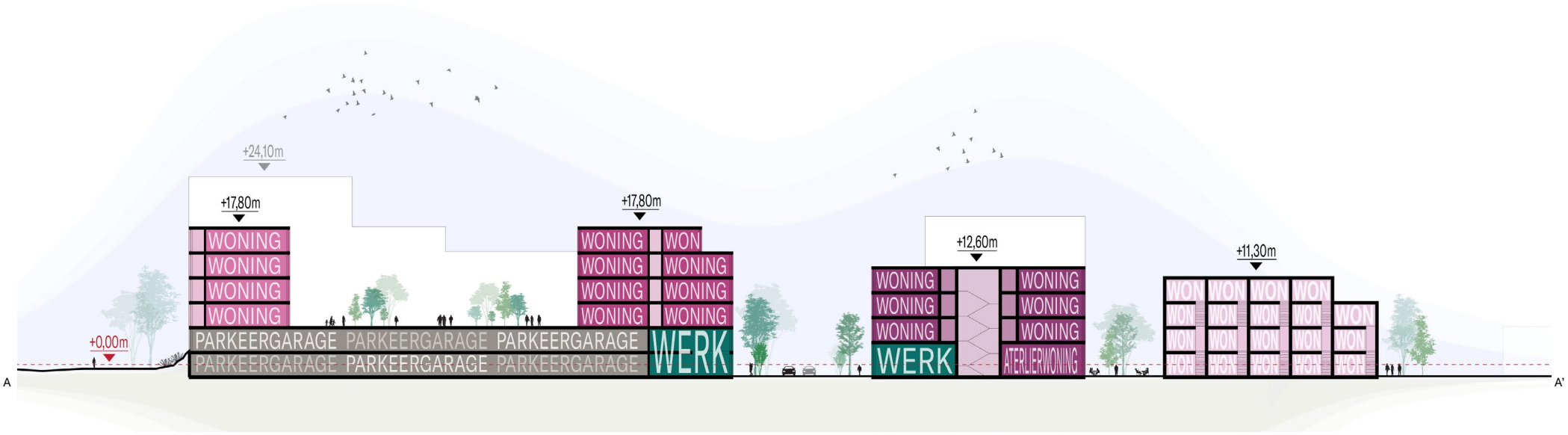
4.1 PROGRAMMA



Woonprogramma

Door de grote verscheidenheid aan woningtypologieën in het gebied wordt een gevarieerd woonprogramma gecreëerd. Dit biedt ruimte aan verschillende doelgroepen en voor alle inkomensgroepen, zowel in de koop als in de huursector. Door de diversiteit aan woningtypologieën (1-, 2-, 3-kamerappartementen, atelierwoningen, eengezinswoningen, grondgebonden appartementen) is er ruimte voor o.a. starters, gezinnen, zzp'ers met een bedrijf aan huis en senioren. De diversiteit aan bewoners is belangrijk voor de leefbaarheid in het gebied en geeft de mogelijkheid aan bewoners om op termijn te verhuizen binnen de buurt zelf.

Het totale woonprogramma bevat circa 975 woningen. Daarvan is 30% sociaal (circa 295 woningen) en 20% middendure segment (circa 195 woningen). De overige 50% (circa 485 woningen) komen in de vrije sector.

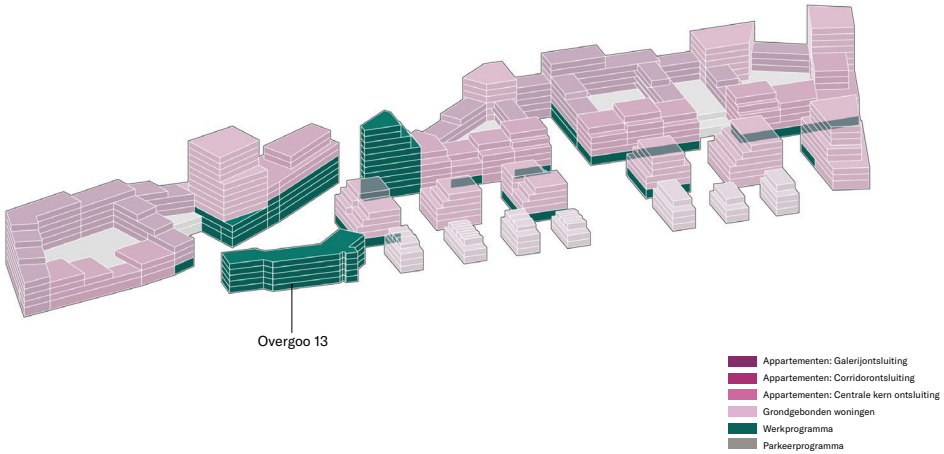


Torenappartement/Gallerijwoning

Terraswoning

Atelier/werkwoning

Grondgebonden woning

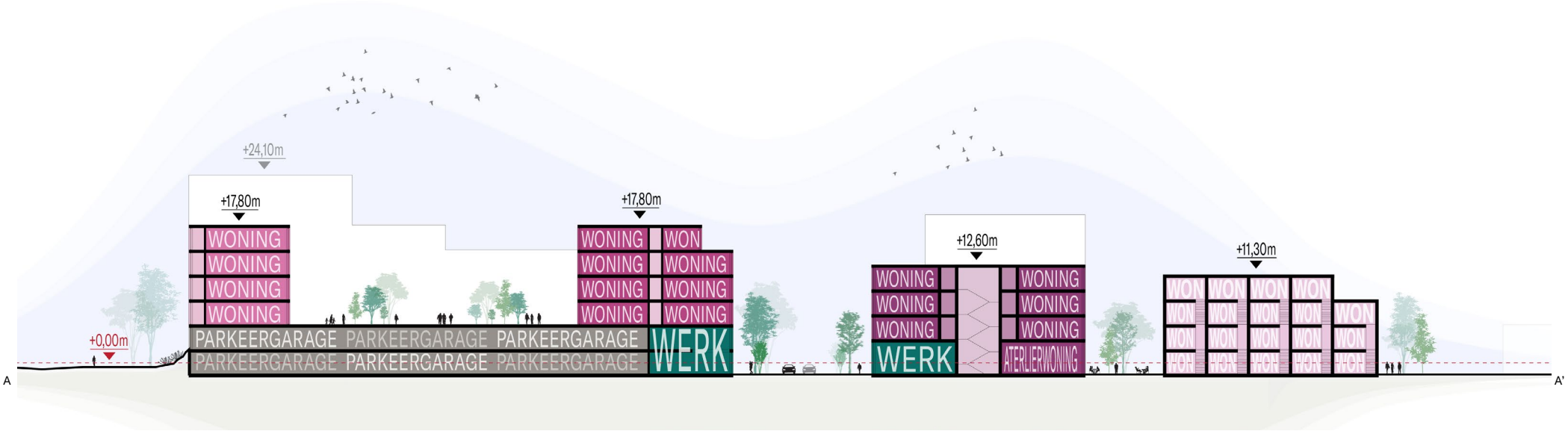


Economisch programma

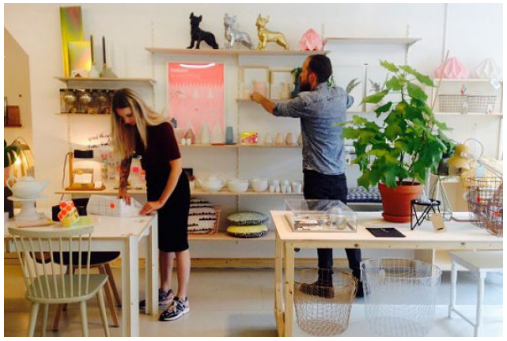
Het economische programma zal bestaan uit functies die ten goede komen aan het functioneren van de buurt. Doelstelling is dat een Magic Mix ontstaat en er synergie is tussen de verschillende gebruiksfuncties.

De voorzieningen die in de buurt komen zijn voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de bewoners van omliggende wijken, denk hierbij aan een koffietentje, een gezondheidscentrum met een fysiotherapeut, huisarts, tandarts en apotheek, een kinderopvang en wellicht een buurtsupermarkt. Tevens kunnen we voorstellen dat gemeenschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, kookstudio, mobiliteitshub met deelauto's, scooters en fietsen een plek kunnen krijgen binnen het gebied. Deze gemeenschappelijke voorzieningen kunnen eventueel worden gekoppeld aan een specifiek woon-zorg concept.

Na extern onderzoek is gebleken dat het niet aannemelijk is dat de 22.500 m^2 BVO aan economische functies zoals vastgelegd in het ontwikkelkader volledig gevuld kan worden. Het programma is daarom bijgesteld. Het doel is om een werk- en voorzieningenprogramma te realiseren van ongeveer 17.400 m^2. Voor de uitwerking van het kantoor en bedrijvenprogramma zal onderzocht worden of dit goed kan aansluiten bij de vraag. Uitgangspunt is het terugbrengen van een bedrijfsverzamelfunctie, waar startende bedrijven kunnen worden ondergebracht. Een andere uitwerking is het realiseren van atelierwoningen waardoor zzp'ers en kleine zelfstandigen de mogelijkheid krijgen om wonen en werken op één locatie te combineren. Tevens is er ruimte voor kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimtes die aansluiten bij de locatie en haar bewoners en gebruikers.



Café

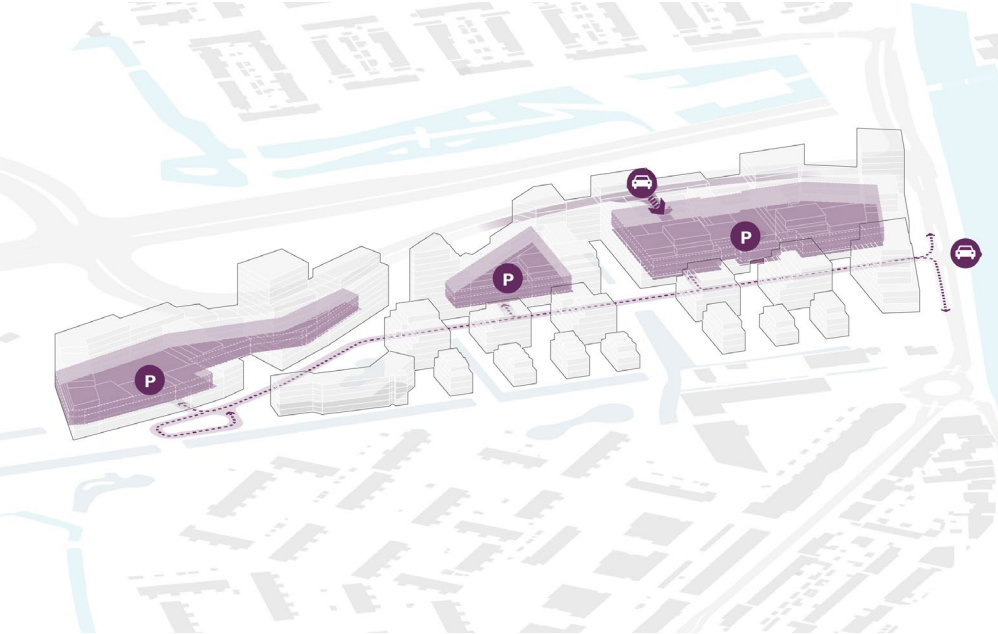


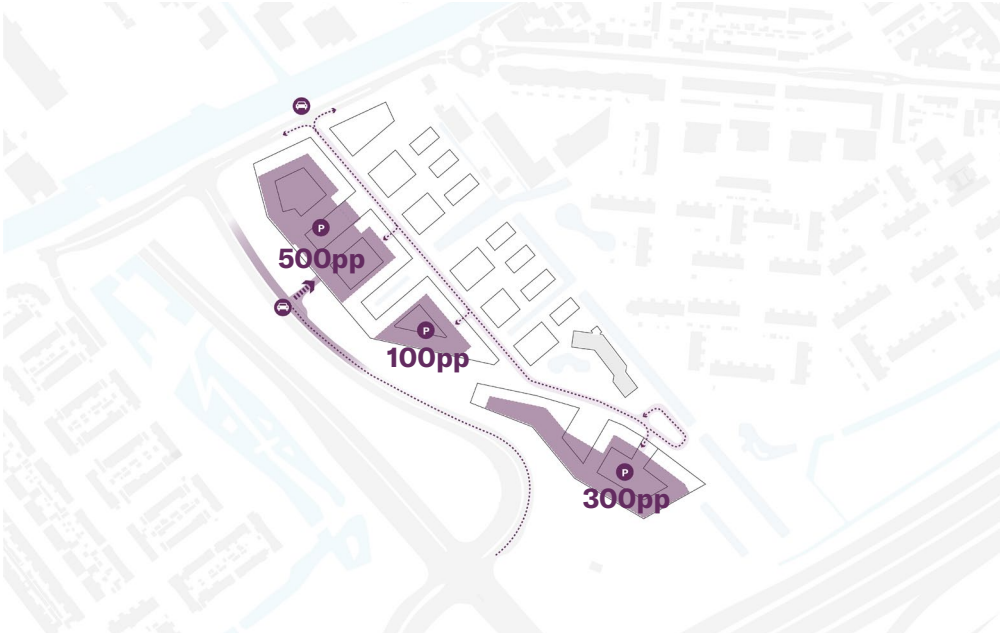
Atelier/werkwoning

Kinderopvang

Zorg

4.2 PARKEREN

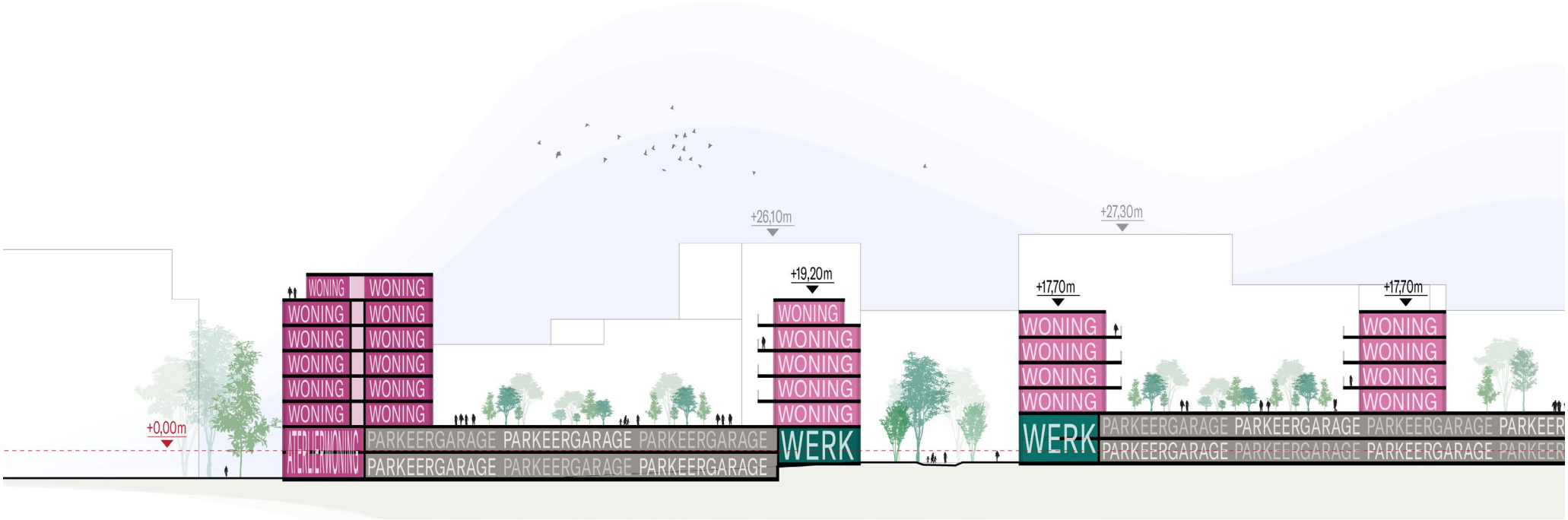




Drie centrale parkeergarages

In het plan zijn circa 900 parkeerplaatsen voorzien, dit zijn er circa 200 meer dan op grond van de parkeernota van de gemeente Leidschendam-Voorburg gerealiseerd dienen te worden. Hiermee zijn ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar en wordt extra parkeerdruk voor de omliggende buurten voorkomen.

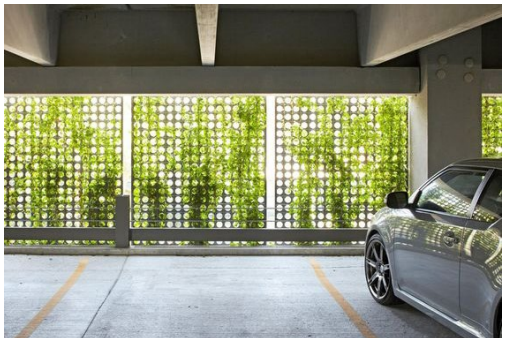
Het parkeren wordt geconcentreerd in 3 garages onder de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied vrij blijft van parkeergarages. Het parkeerprogramma wordt richting de hoven en de hoofdlaan omringd met woonprogramma zodat er een aantrekkelijke levendige gevel ontstaat. Bovenop de parkeergarages worden kwalitatieve groene binnentuinen gerealiseerd waar bewoners kunnen samenkomen. De parkeergevel langs de Noordelijke Verbindingsweg wordt vergroend en voorziet de parkeervoorziening van natuurlijke ventilatie.



Levendige plint

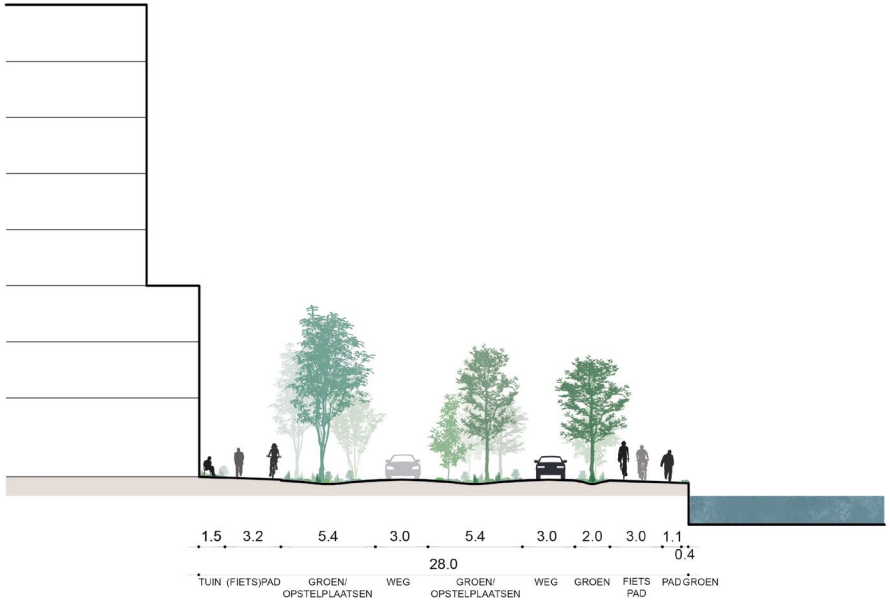
Groene daktuin boven parkeergarage

Groen hofje



Vergroening gevel Noordelijke Verbindingsweg

4.3 VERBETEREN KRUISPUNT AAN DE VLIETWEG

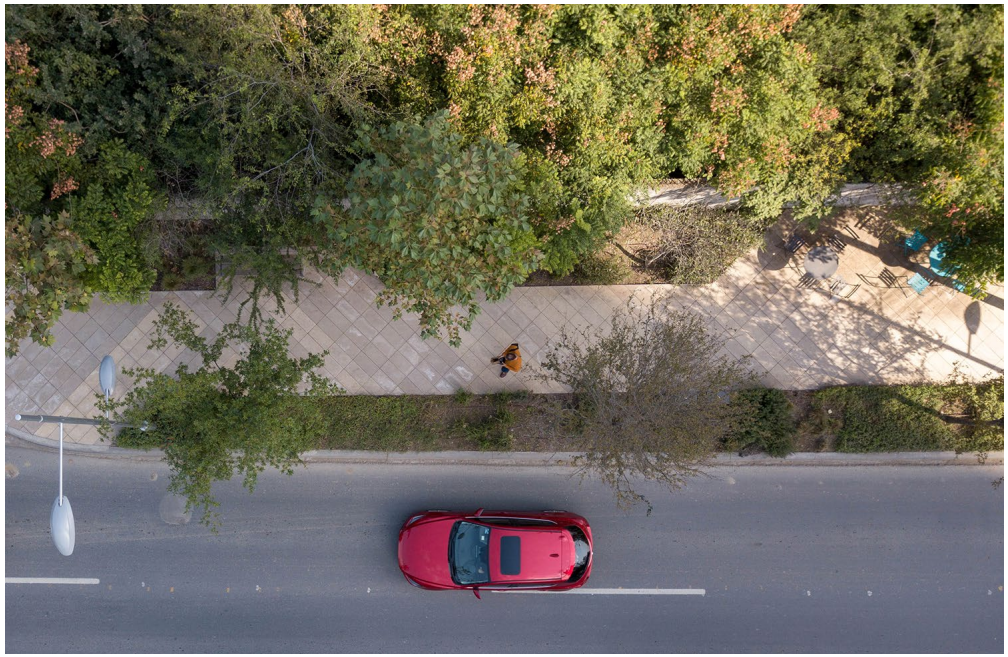


Verbetering profiel Vlietweg

Het profiel van de Vlietweg wordt samen met de nieuwe ontwikkeling verbeterd en vergroend. Het nieuwe programma zal het waterfront van de Vliet activeren en verlevendigen.

Het huidige fietspad dat langs het gebied loopt blijft behouden maar wordt omgevormd tot een breed pad dat toegankelijk is voor fietsers, voetgangers en voor incidentele verkeersbewegingen ten behoeve van laden- en lossen en verhuizingen. Met de nieuwe positie van het pad ontstaat er ook voldoende ruimte voor een groene overgangszone tussen de bebouwing en het pad.

De rijbanen van de Vlietweg worden deels verplaatst voor het creëren van een extra groenzone en ruimte voor opstelplaatsen voor in- en uitvoegend verkeer van het plangebied. De situatie dient in de toekomst op verkeerskundig vlak in meer detail te worden uitgewerkt.



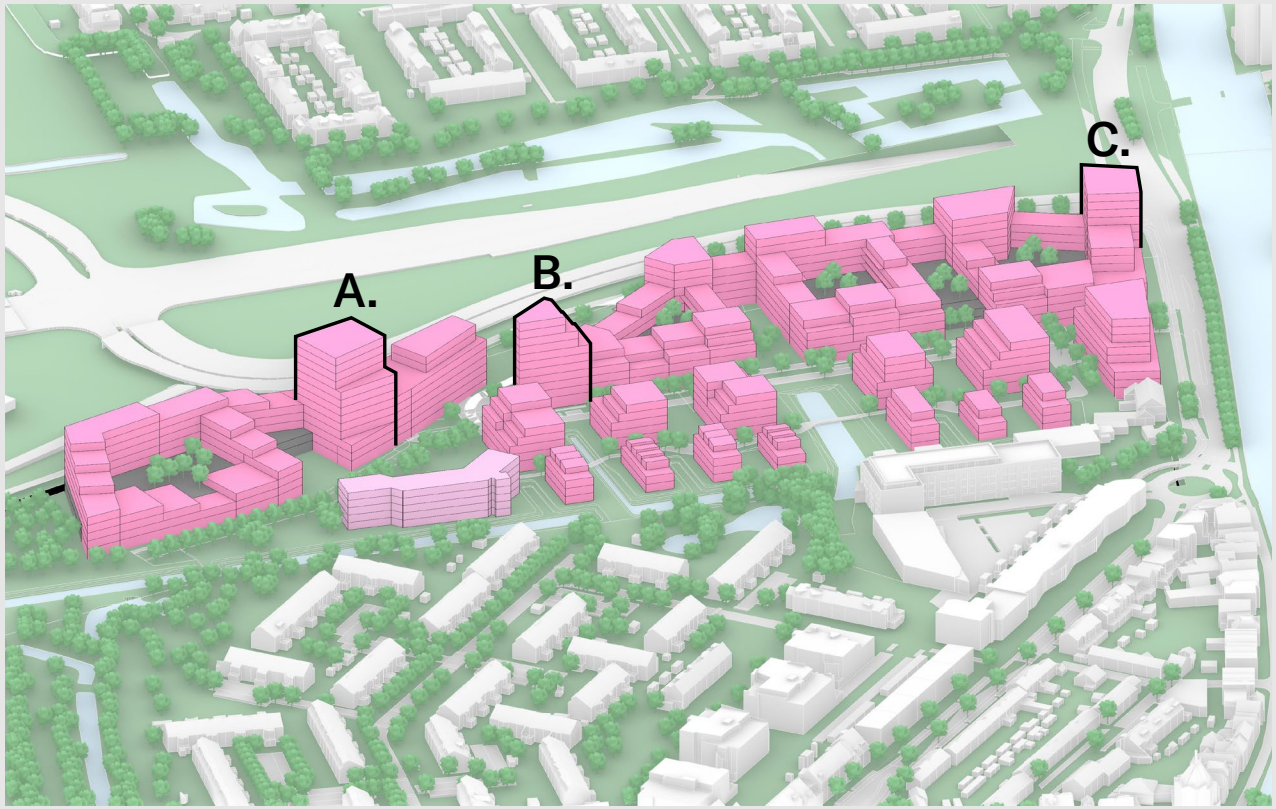
Referentiebeelden

A'.
A.

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN BINNEN HET ONTWIKKELKADER

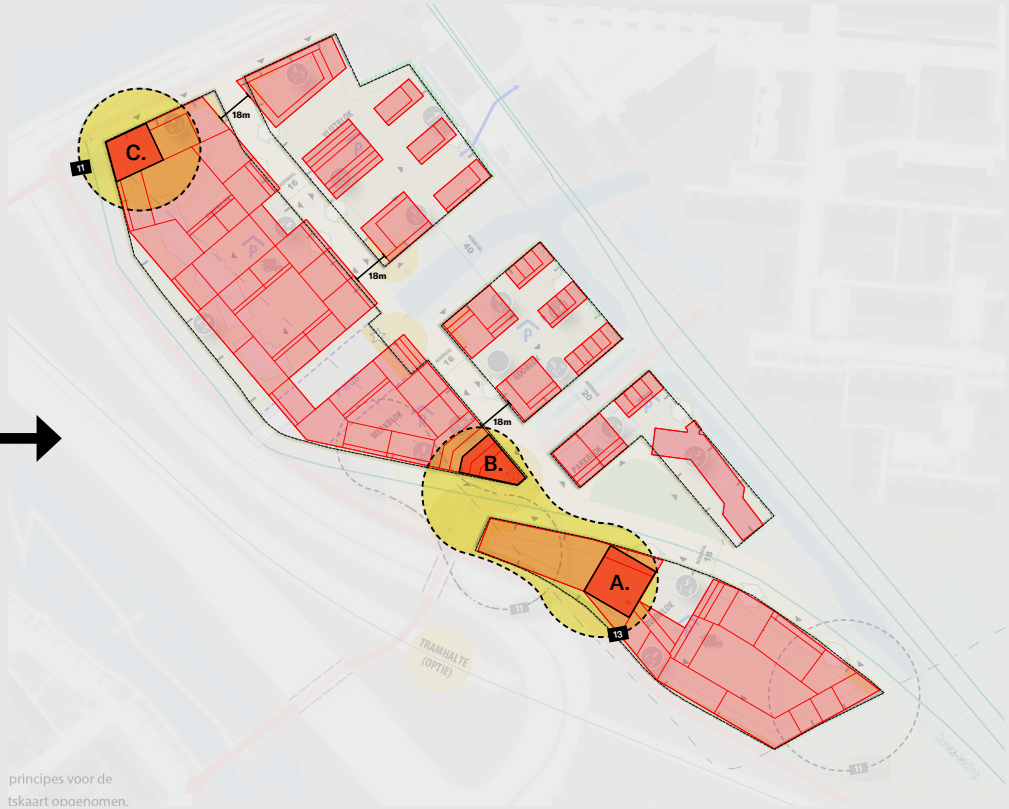
Dit plan en het daarbij behorende programma wijkt op een aantal punten af van het vastgestelde Ontwikkelkader Overgoo en de bijbehorende spelregelkaart. Zo is er in het huidige plan veel meer kwalitatief groen en water verwerkt en wordt het grootste deel van het parkeerprogramma uit het zicht geconcentreerd opgelost binnen de te realiseren bouwblokken aan de Noordelijke Verbindingsweg. Bijna 60% van het parkeerprogramma wordt rechtstreeks ontsloten via de verbindingsweg middels een eigen inrit van de parkeerfaciliteit, waardoor de Vlietweg sterk ontlast wordt.
De belangrijkste wijziging ten opzichte van de spelregelkaart is de locatie van de hoogteaccenten, de rest van de bebouwing valt binnen de kaders die zijn opgesteld in de spelregelkaart. Er zijn nog steeds 3 hoogteaccenten binnen het gebied zoals ook is vastgesteld in het ontwikkelkader, maar door input van de omgeving en verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan zijn twee hoogteaccenten iets verschoven binnen het plangebied.
Door de twee op termijn leeg komende kantoorgebouwen bij de planvorming te betrekken ontstaat er extra ruimte in het gebied. Deze extra ruimte maakt het mogelijk meer programma te realiseren. De omvang van het totale programma komt daarmee op 110.000 m^2 BVO. Het gebied bevat daarmee in de toekomst ongeveer 16% economische functies en 84% wonen.

Het voorliggende plan geeft een goed beeld van het mogelijke eindbeeld wat behaald kan worden. In het vervolgtraject zullen de verschillende deelgebieden met verschillende architecten verder uitgewerkt worden, zowel architectonisch als programmatisch.



Hoogteaccenten A+B zijn in de uitwerking van het Ontwikkelkader verplaatst, als herkenningspunt op de zichtas van de centrale ontsluitingslaan. Het oorspronkelijke hoogteaccent in het Zuidblok is door input van de omgeving verplaatst.

Positie zoekgebieden hoogteaccenten in het Ontwikkelkader



Wijziging positie zoekgebieden hoogteaccenten

BARCODE
ARCHITECTS
FOCUS on IMPACT
Leidschendam-
Voorburg
MOLSBERGEN
DEVELOPMENT