

Vraag & antwoord Overgoo informatiebijeenkomst

7 september 2021

Bebouwing & programma

1. In de Ontwikkelvisie werd uitgegaan van circa 400 woningen en nu in het Ontwikkelkader circa 700 woningen. Waarom is dat?

Er is een grote behoefte aan woningen, en locaties midden in de bebouwde omgeving zijn schaars. Daarentegen is er juist minder vraag naar kantoorprogramma. Het programma is daarom verschoven van circa 60% werkfuncties naar circa 24% en circa 40% wonen naar circa 76% wonen. Er komen nu dus meer woningen en minder werkfuncties. Het totale volume wijkt echter niet veel af van waar in Ontwikkelvisie werd uitgegaan.

2. Komt er nog een school in het gebied?

Daar is niet vanuit gegaan.

3. Waarom komt er een hotel in het zuidelijke deel? De vrees is dat dit nog meer verkeer en daarmee overlast aantrekt.

Het is nog niet zeker dat hier een hotel komt, daar zijn ook nog geen afspraken over. Dit is een van de mogelijke invullingen op die plek. Dit zou overigens ook op een andere plek kunnen komen, bv. dichterbij ontsluitingen, of helemaal niet. Sowieso zal een dergelijke functie moeten voldoen aan de geldende parkeernormen en het nog uit te voeren verkeersonderzoek.

4. Het gebied wordt wel erg volgebouwd en heeft een hoge dichtheid in verhouding tot omliggende wijken. Gaat dit goed qua leefbaarheid?

De dichtheid is inderdaad hoger dan de aangrenzende woonbuurten

Het gebied is zo opgezet dat het voor nieuwe bewoners en gebruikers voldoende gebiedseigen kwaliteiten heeft. De openbare ruimte – de Shared-space en het Goo-park en ook de hoven bieden ruimte aan groene verblijfs- en ontmoetingsplekken.

Verder wordt goed gekeken naar de mix van doelgroepen in het gebied maar ook per bouwblok zodat bewoners prettig samenwonen.

Voorzieningen zorgen voor een levendig gebied dat ook bijdraagt aan de leefbaarheid.

5. De rooilijn van de bebouwing aan het Goopark is opgeschoven richting park en komt dichterbij de tuinen van de Oude Bleijk.

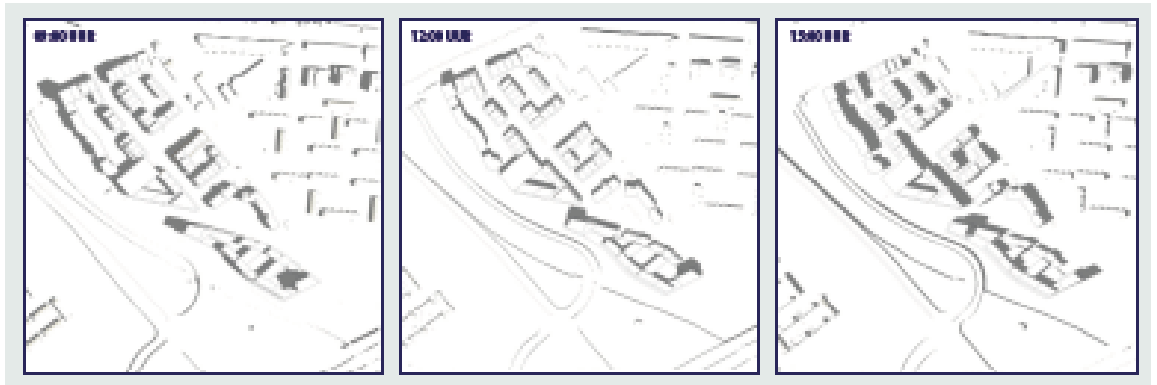
De rooilijn is gelijkgetrokken met de huidige rooilijn van de bestaande panden Overgoo 11 en 13. In de Ontwikkelvisie werd uitgegaan van sloop van deze panden maar in het huidige plan kan dit ook blijven staan. De bebouwing komt dus niet dichterbij dan nu het geval is.

6. Bebouwing naast achter Vlietweg 12 tot 8 bouwlagen te hoog.

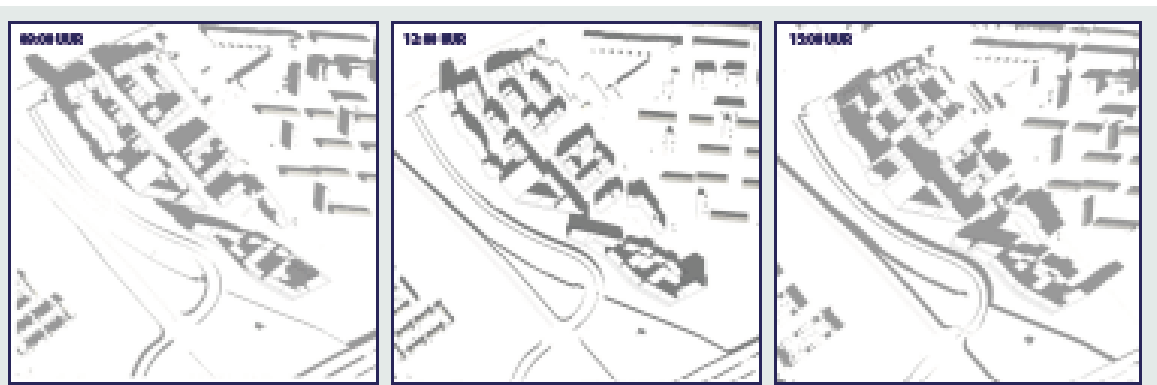
De nieuwe bebouwing naast en achter Vlietweg 12 mag in basis 3 bouwlagen hoog zijn met maximaal een vierde terugliggende bouwlaag (setback). Dit is zo opgenomen in de de spelregelkaart.

Er is een bezonningsstudie gedaan (hieronder in gekopieerd).
Deze bezonningsstudie staat op de panelen van 7 september en wordt
nog op de website gezet.

BEZONNING IN JUNI



BEZONNING IN SEPTEMBER



7. **Privacy en waardedaling woning. Komen ramen en balkons aan de grens van de huizen Vlietweg?**
Op grond van het Burgerlijk Wetboek mogen binnen 2 meter van een erfgrans geen ramen worden geplaatst. De situering van balkons en ramen van de nieuwbouw is nog niet bekend. Dit komt pas bij de uitwerking van het Ontwikkelkader naar bouwplannen. Pas dan kan worden bepaald of eventueel sprake is van onaanvaardbare waardedaling of planschade. Gezien de hoogte van de omliggende bebouwing (zie vorige vraag) is dat overigens niet de verwachting.
8. **Kan hoogte accent hotel richting snelweg geschoven worden? Er is zorg over inkijk en bezonning voor bewoners in naastgelegen wijk.**
De exacte locatie van het hoogteaccent staat nog niet vast. In de spelregelkaart is het zoekgebied opgenomen waar een bouwvolume van maximaal 11 lagen mogelijk is.
Er is een bezonningsstudie gedaan (zie onder vraag 6), waaruit blijkt dat de bestaande bebouwing geen last ondervindt van de nieuwbouw.

Groen en Water

9. De huizen aan de Vlietweg staan op houten palen. Wat gebeurt er met het grondwaterpeil, zowel tijdens de bouw als er na?

Voor het onttrekken van water tijdens de bouw is een vergunning vereist.

Dit mag niet leiden tot schade aan naastgelegen percelen.

Er wordt in de verdere planuitwerking goed gekeken naar het grondwaterpeil in het gebied en de invloed daarop door de nieuwe plannen. Dit zal in nauw overleg gebeuren met waterbeheer binnen de gemeente en het hoogheemraadschap.

10. Blijven de volwassen bomen behouden grenzend aan het perceel 'Gooblok' ? Zie foto. Deze bomen zijn essentieel om het ' park gevoel' van het toekomstige Goopark te waarborgen.



Bestaande bomen buiten het te bebouwen gebied worden zoveel mogelijk behouden. In het nader uit te werken inrichtingsplan voor het Goo-park wordt dit meegenomen. Hier zullen we de omgeving te zijner tijd bij betrekken.

11. Blijft de parkzone gehandhaafd?

Ja, voor de nieuwbouw wordt ongeveer de rooilijn aangehouden van de bestaande panden Overgoo 11 en 13.

De parkzone wordt onderdeel van de toekomstige Goo-park.

12. Er is een imker actief in het gebied. Kan deze actief blijven in het Goopark? Sinds de komst van de imker is het aantal bijen in de omgeving flink gestegen.

Er zal bij de verdere uitwerking van het Goo-park worden gekeken of en waar deze functie kan terugkeren.

Verkeer/parkeren

13. Blijven de parkeerplaatsen op de Vlietweg, voor de bestaande woningen aan de Vlietweg 12 – 14, behouden?

Ja, die blijven behouden.

14. Fijn dat er geen autoverbinding komt tussen Overgoo en de Oude Bleijk.

Deze komt er inderdaad niet om sluipverkeer te voorkomen. Wel komt er een mogelijkheid om, alleen in geval van calamiteiten, verkeer toch via de Oude Bleijk (over het fietspad) te geleiden.

15. Hoe wordt parkeeroverlast in andere wijken voorkomen? Niet iedereen wil in een parkeergarage staan.

Gezien de ligging van Overgoo ten opzichte van de naastgelegen wijken, is dat niet de verwachting. De nieuwe wijk heeft een eigen ontsluiting en haar eigen parkeervoorzieningen en er is geen directe autoverbinding met de naastgelegen wijken. Mocht in de toekomst toch sprake zijn van parkeeroverlast, dan moet gekeken worden naar passende oplossingen zoals bv. een blauwe zone.

16. Hoe wordt voorkomen dat de hub ook gebruikt wordt door bezoekers van Westfield Mall of the Netherlands (WMON)? Komen er slagbomen en kentekenherkenning?

Dit is een terechte vraag, aangezien de hub daar niet voor bedoeld is. Bij de verdere planvorming wordt bepaald met welke maatregelen dit wordt voorkomen. .

17. Is het aantal parkeerplaatsen niet te weinig? Door het vele thuiswerken staan er overdag meer auto's bij de woningen en kunnen die parkeerplaatsen niet door werknemers gebruikt worden.

Op basis van het beoogde programma is berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn. Dat komt uit op ca. 1.000 parkeerplaatsen, waarvan ca. 450 in de parkeerhub. Op dit moment wordt er inderdaad veel thuis gewerkt. Daar staat tegenover dat er weer minder mensen op de kantoren aanwezig zijn. Bij de nadere uitwerking en toetsing wordt bepaald welke aannames realistisch zijn in combinatie met deelmobiliteit.

18. Wat als er straks te weinig parkeerplaatsen blijken te zijn?

Gedurende ontwikkeling van de plannen en het programma zal continu aandacht zijn voor het parkeerprogramma en de ontsluiting van het gebied hier zullen ook diverse aanvullende onderzoeken voor worden verricht voor zowel parkeerbehoefte als verkeersdruk op de ontsluitingswegen.

19. Geen vertrouwen in de capaciteit van het wegennet. Er zijn nu al veel problemen en overlast door de sluis en de lange wachtrijen.

Er komt een extra ontsluiting van het gebied vanaf de Verbindingsweg, rechtstreeks naar de parkeerhub, waardoor dit verkeer geen gebruik hoeft

te maken van de Vlietweg. In principe rechtsaf erin en indien op een veilige wijze mogelijk, rechtsaf eruit.

Tijdens de verdere uitwerking van de plannen zal de doorstroming en verkeersafwikkeling op kruispunten, de ontsluiting en de parkeercapaciteit evenals de effecten daarvan op de omgeving nog nader onderzocht worden.

20. De voorspellingen bij de Mall qua verkeer zijn niet uitgekomen, dus weinig vertrouwen in verkeersmodellen/verkeersonderzoek.

Met een (regionaal) verkeersmodel wordt voorspeld hoeveel verkeer er over 10 jaar op de diverse wegen wordt verwacht. Dit wordt o.a. gebaseerd op verkeerstellingen, economische groei, bouwplannen en geplande aanpassingen aan het wegennet. Het blijft een benadering van de werkelijkheid, maar zonder modellen is het niet mogelijk een inschatting te maken. Op basis van de inschattingen wordt onderzocht of aanpassingen aan de wegen nodig zijn. De verkeersproblematiek van de Mall, met vele bezoekers op piekmomenten, is van een geheel andere orde dan die van een gemengd woon-werkgebied. Werkfuncties worden vooral op de werkdagen gebruikt, de drukte van de Mall ligt in het weekend en dan met name de middagen. Woningen hebben minder piekmomenten en kennen meer spreiding gedurende de ochtend, middag en avond. Door het aanbieden van deelmobiliteit, snelfietspaden en de extra OV- halte is het de bedoeling het autobezit te verlagen.

21. Hoe zit het met de stikstofeisen?

In de nabijheid van Leidschendam bevinden zich enkele voor stikstofdepositie gevoelige Natura 2000-gebieden. Door middel van een berekening met de meest actuele versie van de zgn. AERIUS-calculator (een door het Rijk beheerde rekentool waarin de meest actuele wettelijke normen en richtlijnen in zijn verwerkt) zal worden beoordeeld of de plannen al dan niet voldoen aan de maximale normen voor stikstofdepositie. De uitkomsten van die AERIUS-berekening worden betrokken bij het op te stellen bestemmingsplan.

22. Fijn dat niet alles vastligt en er verdere uitwerking en onderzoek volgt.

OV Halte

23. Is een brug richting Zeeheldenwijk ook onderzocht?

Ja, daar is zeker naar gekeken, maar door de grote hoogteverschillen in het gebied zou een brug richting Zeeheldenwijk leiden tot te steile hellingen en daardoor niet meer toegankelijk zijn voor iedereen. De tunnels maken het mogelijk om een goede fietsverbinding te maken tussen de beide wijken.

24. De tramhalte is belangrijk, dan ben je makkelijk bij de Mall zonder in de file te staan. Fijn dat de wijken hierdoor met elkaar verbonden worden voor langzaam verkeer.

25. De tramhalte is niet nodig, lopend en met de fiets ben je zo bij het treinstation of de halte aan de overkant.

Het klopt dat de haltes aan de overzijde van de Vliet niet ver weg zijn. Voor de nieuwe bewoners in Overgoo die wat verder weg van de Vliet wonen alsmede voor de bewoners van de Zeeheldenwijk en de Ouden Bleijk die op afstand zitten brengt de nieuwe halte het openbaar vervoer wel dichterbij.

26. Kost een tunnel niet veel geld en is het wel sociaal veilig.

De aanleg van de halte met tunnels is inderdaad kostbaar, maar wel een goede investering. Juist bij nieuwbouw is het van belang vrij snel te voorzien in ov-mogelijkheden, omdat dat mede de keus voor de aanschaf van een (2^e) auto bepaalt. Bij de raadsstukken (<https://lv.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/75bc99b0-ba1a-4e0c-9ee4-b7ec86b114ce>) zit een haalbaarheidsonderzoek naar o.a. de sociale veiligheid van deze halte met tunnels. Onder enkele voorwaarden is een sociaal veilige inpassing mogelijk.

Woningbouw

27. Fijn dat er extra woningen komen, dat is hard nodig.

28. Kunnen bewoners uit Leidschendam-Zuid een voorkeurspositie krijgen bij de toewijzing van woningen, zowel huur/ sociale huur en koop?

Op dit moment is geregeld dat doorstromers uit sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg voorrang kunnen krijgen bij toewijzing van een nieuwbouwwoning in de sociale huursector. Bezien zal worden of deze voorrang ook op wijkniveau kan worden verleend. De ontwikkelaar staat daar positief tegenover.

29. Komen er ook woningen voor ouderen en jongeren?

Een van de ambities is een inclusieve wijk voor verschillende doelgroepen en doorstroombmogelijkheden. Hierin zal ook ruimte zijn voor ouderen en jongeren. Dit wordt nog uitgewerkt.

Proces

30. Hoe verloopt het vervolgproces nu?

- 4^e Kwartaal 2021: behandeling vaststelling Ontwikkeldkader in de raad
- Vanaf 4^e kwartaal 2021: vastleggen afspraken in overeenkomst tussen gemeente en eigenaren/ontwikkelaars.
- Vanaf 2022: Uitwerking ontwikkelkader naar bestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken.
- 3^e Kwartaal 2022: opstellen beeldkwaliteitsplan, gefaseerde ontwikkeling bouwplannen en bijbehorende inrichtingsplannen.

Inspraakmomenten:

Bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en bijbehorende onderzoeken en onderleggers.

31. Er is veel belangstelling om mee te denken over de beeldkwaliteit in de volgende fase.

Te zijner tijd zal nog bekend worden gemaakt op welke wijze de participatie hierop zal worden vormgegeven.

32. Welke punten staan in een opnamerapport voor de bouw en welke inbreng hebben eigenaren daarop?

Opnamerapporten van de bestaande bouw worden in opdracht van de aannemer opgesteld, indien verwacht wordt dat de bouw mogelijk schade zou kunnen veroorzaken aan naastgelegen panden. Doorgaans wordt zo'n rapport door de aannemer overhandigd aan de eigenaren. Daar bestaat echter geen vaste procedure voor. Het staat eigenaren vrij om voor de bouw aanvangt zelf een expertiserapport op te laten stellen, dat kan dienen als bewijs bij eventuele schade.

33. Hoe verloopt de procedure wanneer er schade is aan ons pand?

U dient de schade te melden bij de aannemer die verantwoordelijk is voor de schade. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar de gemeente buiten staat.

34. Hoe worden de bestaande bewoners betrokken bij de verdere planvorming van bouwplannen?

Per bouwplan en de impact die dit plan heeft op de directe omgeving, zal worden afgewogen of overleg met de direct aangrenzende bewoners zal worden ingepland, danwel een algemene informatie avond zal worden georganiseerd.

35. Wanneer gaat er gesloopt worden?

Allereerst is dient er een positief raadsbesluit te zijn over het Ontwikkelkader. Vervolgens worden de plannen verder uitgewerkt tot bestemmingsplan en concrete bouwplannen. Dat neemt al snel ca. 1 – 2 jaar in beslag voordat er gesloopt gaat worden.

Divers

36. Op het perceel Vlietweg 3 zou Jongerenhuisvesting gepland staan. Waarom staat dat niet in de stukken en op de panelen? Dit geeft weer extra parkeerdruk en overlast van luidruchtige jongeren.

Er is een initiatief ingediend voor jongerenhuisvesting (18-28 jaar) door een andere partij buiten Overgoo. Het ligt dus niet binnen het plangebied van het Ontwikkelkader.

Deze plannen zijn onvoldoende uitgewerkt om nu al te bespreken met de omgeving en daarom niet op deze avond meegenomen.

Als alles goed gaat, kan dit mogelijk in november gepresenteerd en besproken worden met de omgeving.