ONTWIKKELKADER OVERGOO

LEIDSCHENDAM-VOORBURG

CONCEPT 14 JULI 2021

Colofon

Inhoud en vormgeving:
Urhahn | stedenbouw & strategie

In opdracht van en in samenwerking met:
Gemeente Leidschendam-Voorburg
Impact Ontwikkeling IV BV

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door Urhahn. Foto's zijn deels op internet gevonden. Mocht er bezwaar zijn tegen gebruik van een foto dan kunt u contact opnemen met Urhahn.

Leidschendam-Voorburg

URHAHN STEDENBOUW & STRATEGIE

IMPACT VASTGOED

INHOUDSOPGAVE

5 INLEIDING

6 1. ONTWIKKELVISIE ALS VERTREKPUNT

12 2. RUIMTELIJK RAAMWERK

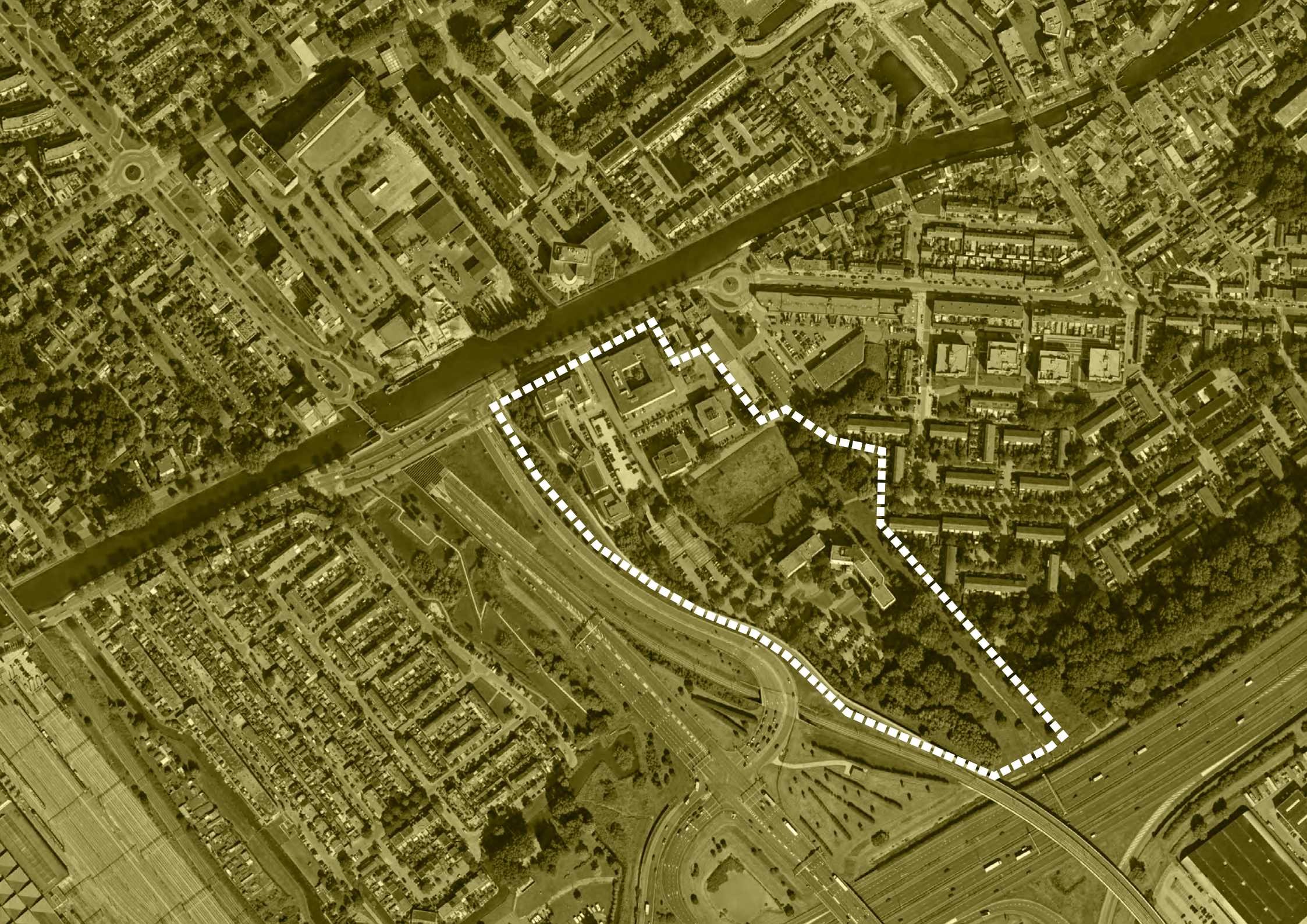
18 3. PRINCIPES VOOR DE OPENBARE RUIMTE & DE BEBOUWING

38 4. RUIMTELIJKE INPASSING PARKEREN

40 5. PROGRAMMA

44 6. SPELREGELKAART

46 7. UITWERKINGSASPECTEN



INLEIDING

Urhahn | stedenbouw & strategie heeft in opdracht van gemeente Leidschendam-Voorburg en Impact Ontwikkeling IV BV een Ontwikkelkader voor Overgoo opgesteld. Dit product vormt de kaderstellende basis voor de verdere uitwerking van bouwplannen en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Het gezamenlijke doel is Overgoo te transformeren van een sleets werkgebied naar een vitale en hoogwaardige woon-werkomgeving.

Leeswijzer

De Ontwikkelvisie Overgoo (vastgesteld door de gemeenteraad) vormt het vertrekpunt. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 1. Vervolgens wordt het ruimtelijk raamwerk in hoofdstuk 2 toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste principes voor de openbare ruimte en de bebouwing. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitgangspunten voor het parkeren en hoofdstuk 5 gaat nader in op het programma. In hoofdstuk 6 worden de spelregels voor de bebouwing gepresenteerd in een spelregelkaart. De uitwerkingsvragen komen aan bod in het slothoofdstuk.

1. ONTWIKKELVISIE ALS VERTREKPUNT

URGENTIES EN POTENTIES

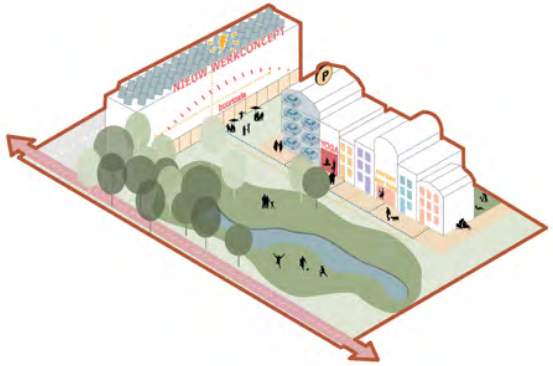
Een aantal urgenties en potenties ligt ten grondslag aan de transformatie van Overgoo. De groene en lommerrijke uitstraling van delen van Overgoo, de goede autobereikbare ligging aan de A4, de N14 en de Noordelijke Verbindingsweg, alsook de ligging aan de Vliet en de nabijheid van de historische kern van Leidschendam, geven de locatie veel potentie om er een aantrekkelijk en gemengd gebied te ontwikkelen.

Dezelfde ligging aan drukke ontsluitingswegen zorgt tevens voor belemmeringen om een aantrekkelijk gebied te maken; door de slechte aanhechting met de omgeving en de matige ov-bereikbaarheid ligt Overgoo vrij geïsoleerd. Door een aantal ondergrondse leidingen in het gebied zijn delen van het gebied niet te bebouwen.

Tegelijkertijd is de urgentie groot. Overgoo ligt er als werklocatie sleets bij; parkeren domineert de ruimte rondom de gebouwen en veel gebouwen voldoen niet meer aan de huidige norm en zijn bouwkundig afgeschreven. Er is veel leegstand. Daarnaast zorgen de behoefte aan goede vitale werklocaties en de hoge woningnood, zowel in de gemeente als in de regio, voor extra noodzaak tot herontwikkeling.

DE AMBITIES VOOR HET GEBIED

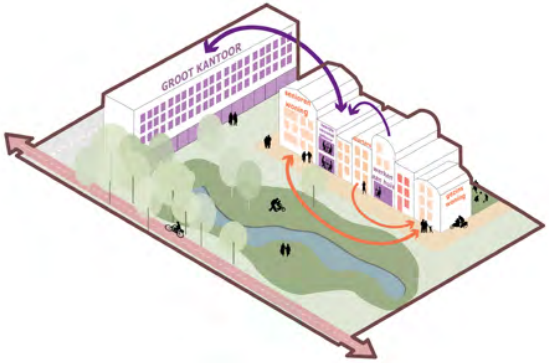
Voorafgaand aan de totstandkoming van het Ontwikkelkader is een Ontwikkelvisie opgesteld voor het gebied. In de Ontwikkelvisie, die in nauwe samenwerking met stakeholders en omwonenden is opgesteld, zijn vier ambities vastgesteld voor het ontwikkelen van een levendig en gemengd gebied. Een gebied waarin wonen, werken en voorzieningen samenkomen en elkaar wederzijds versterken, een gebied dat goed verbonden is met zijn omgeving en duurzaam en klimaatbestendig ontwikkeld wordt. Dit Ontwikkelkader geeft hier nadere uitwerking aan.



Magic Mix
Synergie tussen functies

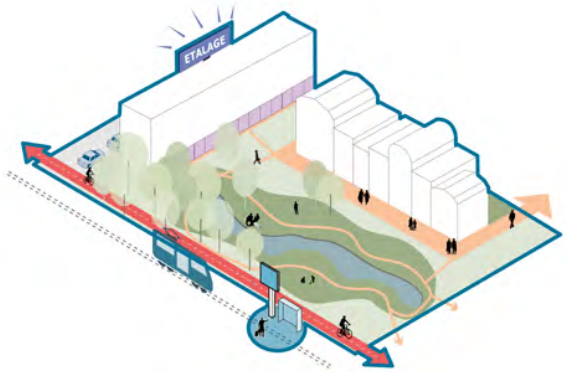
Magic mix

Overgoo wordt een levendig woon-werkgebied met synergie tussen wonen, werken en voorzieningen, een Magic Mix. De Magic Mix creëert meerwaarde en maakt Overgoo uniek in de gemeente en een aantrekkelijke vestigingslocatie in de regio. De kweekvijverfunctie die een deel van het gebied nu bezit krijgt een vertaling in de nieuwe situatie. Een interessante mix van professionals die aan huis werken, innovatieve startende bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of grote vitale bedrijfskantoren. Zo ontstaat een dynamisch gebied met een sterke gemeenschap waarin bedrijven samenwerken, elkaar stimuleren en inspireren.



Inclusief
Voor verschillende bewoners

Duurzaam
Gezond, klimaatbestendig en flexibel



Verbonden
Aansluiting en interactie met zijn omgeving

Inclusief

Overgoo wordt een inclusieve wijk, waarin verschillende doelgroepen als starters, gezinnen en senioren een geschikte woning kunnen vinden. De wijk is levensloopbestendig en biedt ook aan bewoners uit andere delen van Leidschendam-Voorburg de mogelijkheid om door te stromen. Er wordt een aandeel geleverd aan de sociale woningbouwopgave van de gemeente door 30% sociale huur en middeldure huur voor verschillende doelgroepen in het gebied te realiseren.

Duurzaam

Overgoo wordt een duurzaam gebied. Klimaatadaptief met veel groen en waterberging, zowel in de openbare ruimte als op de daken. Energetisch duurzaam door onder andere goed geïsoleerde gebouwen, het toepassen van zonnepanelen op daken, warmteboilers of WKO-systemen. Duurzame mobiliteit door collectieve parkeervoorzieningen, deelmobiliteit, betere bereikbaarheid en een goed verbonden wandel- en fietsnetwerk. Groene gevels, nestkastjes e.d. dragen bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Goed verbonden

Overgoo is straks goed aangesloten op zijn omgeving door een aantal nieuwe verbindingen. Langzaam verkeer en openbaar vervoer staan hierbij voorop. Een nieuwe fietsroute door Leidschendam-Zuid die de buurten Zeeheldenwijk, Overgoo en de Oude Bleijk verbindt is wenselijk. Deze verbinding is alleen mogelijk als een nieuwe tramhalte voor tramlijn 19 na verder onderzoek haalbaar blijkt te zijn.

In het gebied wordt een fijnmazig netwerk van wandelpaden gecreëerd dat Overgoo met de Oude Bleijk en het Leidscheveensepad verbindt. De ontwikkeling in Overgoo reageert op de verschillende omgevingskwaliteiten en krijgt verschillende gezichten. Hierdoor is er meer interactie met de context. Zo vormen de gebouwen langs de N14 een etalage van Overgoo naar de regio. Actieve plinten en voorzieningen aan de Vliet borduren voort op het levendige centrum rondom de Sluis. Langs de Oude Bleijk wordt groene kwaliteit toegevoegd door de groenstructuur op te waarderen tot buurtpark.

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

In Overgoo zijn er verschillende harde randvoorwaarden die ruimtelijk een dwingende uitwerking hebben op het gebied. De geluidsbelasting en milieueffecten van de N-14, de A4 en de NVW; de Dunea-leidingen in het gebied waar niet overheen gebouwd mag worden, de hoogteverschillen en verschillende peilvakken in het gebied stellen eisen aan de toegankelijkheid, klimaatbestendigheid en aan de ruimtelijke inpassing van een mogelijke tramhalte en de (fiets)verbinding met de Zeeheldenwijk.

Kabels & leidingen

Er liggen drie transportleidingen van Dunea en Delfluent in het gebied:

1. een Rivierwaterleiding uit de jaren 50 (ca. 1.400 mm) naar drie pompstations in Monster, Scheveningen en Katwijk; de beschermzone is 9 meter vanuit de hartlijn;
2. een drinkwatertransportleiding, aangelegd in 1970(ca. 1.200 mm in beton) naar de gemeenten Zoetermeer, Lansingerland en Zuidplas; de beschermzone is 9 meter vanuit de hartlijn;
3. een transportleiding (ca. 450 mm) richting Pijnacker en Nootdorp, in 1960 aangelegd; de beschermzone is 5 meter vanuit het hart van de leiding.

De beschermzones worden in de plannen gerespecteerd. Bouwen in de beschermzone is dan ook in principe niet toegestaan. Wel is het mogelijk om wegen, groen en/of water in de beschermzone te realiseren. Verder moeten de leidingen (voor onderhoud) goed toegankelijk blijven. De uitvoering en herinrichting van het terrein zal in overleg met Dunea en Delfluent worden afgestemd.

Geluid & luchtkwaliteit

Het plangebied is een geluidbelaste locatie, hoofdzakelijk door de A4 en N14,

Dunea leidingen: 1. zwart links; 2. paars links; 3. paars rechts

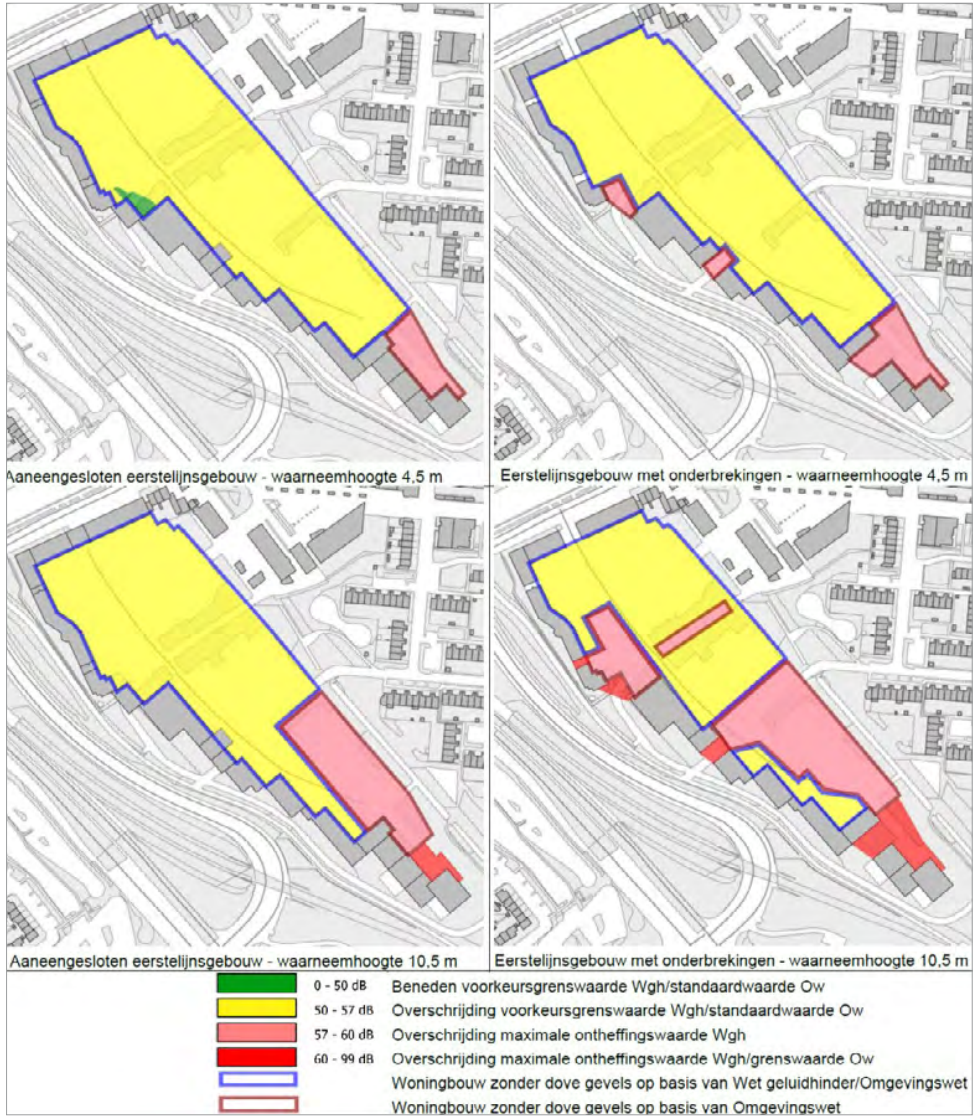
en in mindere mate door de Noordelijke Verbindingsweg, de Vlietweg en tramlijn 19. Er is een zone van 100 meter vanaf N-14 en de A4 gedefinieerd als minimale afstand waarbinnen nieuwe gevoelige bestemmingen zoals wonen niet zijn toegestaan zonder maatwerk oplossingen vanwege de geluidsbelasting en de luchtkwaliteit.

Uit het verkennend geluidonderzoek project Fleetpark van Cauberg Huygen (18 februari 2020 Referentie 06200-52362-04) blijkt het volgende:

- Wanneer een aaneengesloten, geluidafschermend gebouw (van tenminste 4 à 5 bouwlagen) op de noord-, west- en zuidranden van het plangebied wordt gerealiseerd is in een fors deel van het binnengebied woningbouw mogelijk, zonder overschrijding van de maximale grenswaarde (waarbij dove gevels nodig zijn). Voorwaarde is wel dat de gebouwhoogten in het binnengebied niet de gebouwhoogte van de eerstelijnsbebouwing overschrijdt.
- De geluideffecten van gebouwhoge onderbrekingen in de eerstelijnsbebouwing zijn in het binnengebied beperkt. Het voorkomen van een geluidlek vergt aandacht bij de uitwerking van het stedenbouwkundig/bouwkundig ontwerp.
- De beperkte, positieve geluidseffecten op het plangebied van maatregelen die Rijkswaterstaat gaat nemen in het kader van de toekomstige verbreding van de A4, zoals beter geluidreducerend asfalt en het verhogen van het geluidscherm, moeten worden betrokken bij het nadere geluidonderzoek ten behoeve van de planologische procedure.
- Door niet-geluidgevoelige functies, zoals kantoor en bedrijven in de eerstelijnsbebouwing te situeren zijn voor deze functies geen dove gevels nodig. Woningen zijn in de eerstelijnsbebouwing mogelijk, mits deze (volledig) georiënteerd zijn op het binnengebied. Alternatieve technisch oplossingen zoals geheel verglaasde balkons zijn mogelijk en beleidsmatig bespreekbaar.

Ontsluiting

Overgoo is via de A4, N14, Noordelijke Verbindingsweg (NVW) en de Vlietweg goed



Weergave effect van de afschermende situatie en het indicatieve geluideffect van onderbrekingen in de eerstelijns bebouwing (uit het rapport van Cauberg Huygen).

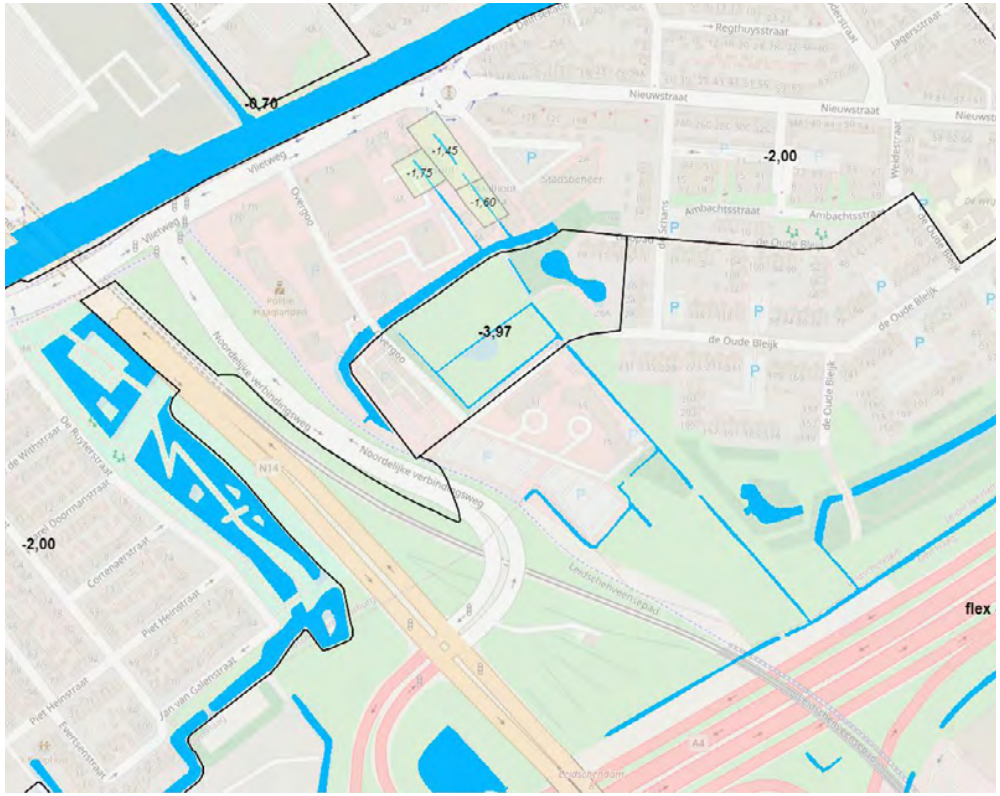
ontsloten. De Vlietweg is nu al een vrij drukke ontsluitingsweg die, door de verdichting van Overgoo, te maken zal krijgen met extra verkeersbewegingen. Er zijn geen doorgaande verbindingen door Overgoo die de omgeving (de Oude Bleijk) kunnen belasten.

Peilgebieden

Door het sterk hellende gebied is het watersysteem kunstmatig en gereguleerd met inlaten en stuwen. Het laagste deel van het gebied aan de zuidzijde en het aanpalende gebied zijn kwetsbaar voor wateroverlast. De ontwikkeling van Overgoo wordt benut om het watersysteem te optimaliseren en water zo veel mogelijk, cascaderend van hoog naar laag in de polder vast te houden zodat potentiële wateroverlast verminderd wordt. Langs de Goo-wetering en de Vliet liggen waterkeringen die in acht genomen moeten worden. Voor de verschillende ontwikkelingen dient het watertoets-proces met het Hoogheemraadschap van Delfland te worden doorlopen.

Programma

In Overgoo wordt een gemengd programma gerealiseerd met wonen, werken en

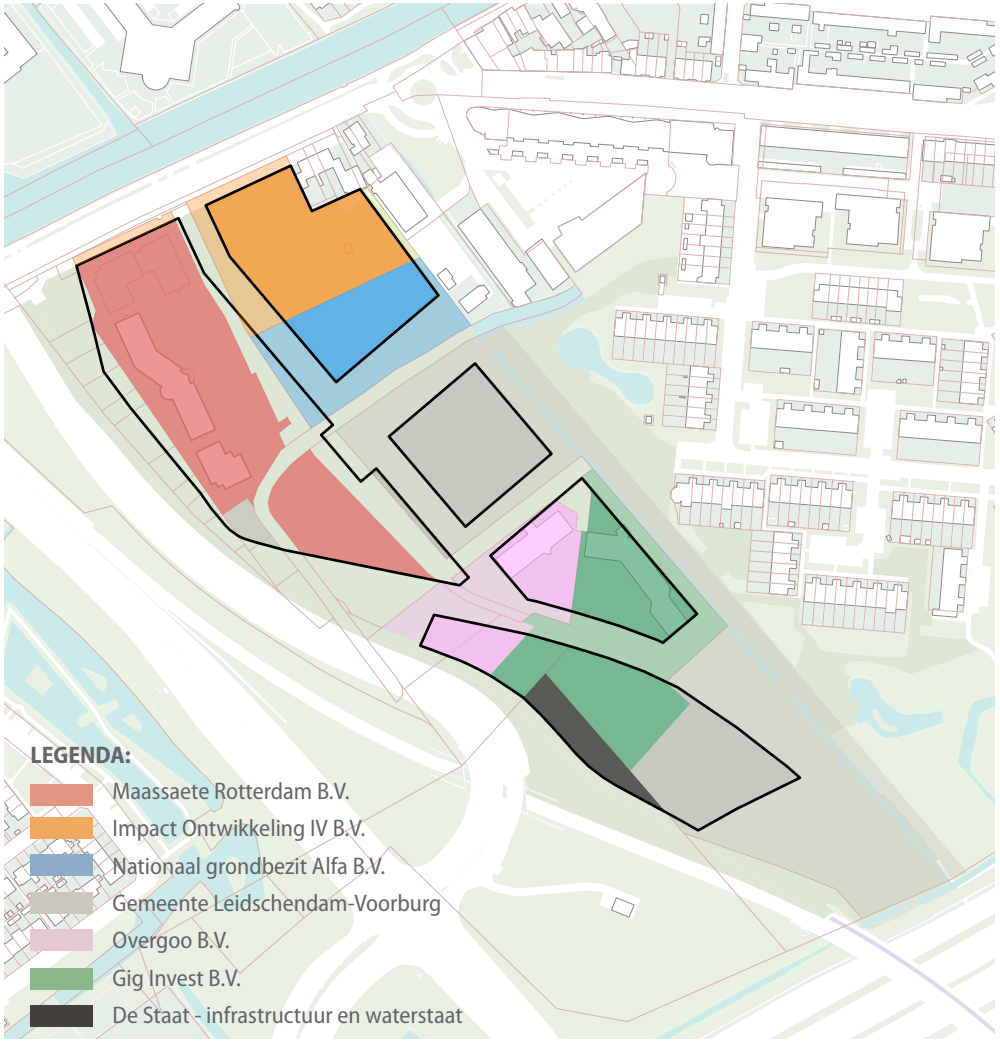


Peilvakken in het gebied

voorzieningen.
Voor het wonen is tenminste 30% van het aantal woningen sociale huur.
Naast starters en kleine tot middelgrote één- à tweepersoonshuishoudens zien we ook ruimte 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.

Eigendom

Dwars over de verschillende bouwvelden lopen de eigendomsgrenzen van de huidige eigenaren in het gebied. Per bouwveld is er sprake van één of meerdere eigenaren. Dit noopt tot samenwerking.

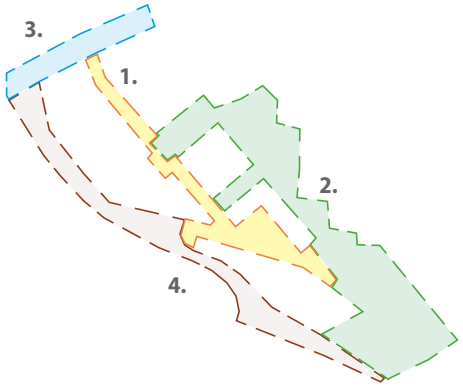


De verschillende eigendommen in het gebied

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

DRAGENDE STRUCTUREN ALS VERTREKPUNT

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 bouwvelden. Deze structuren creëren de condities voor een gemengde, duurzame, inclusieve en verbonden wijk.



1. Shared-space

De Shared-space is de centrale verbindende ruimte voor het hele gebied en vormt de ruggengraat van de wijk. Deze ruimte is dynamisch, niet alleen door zijn functie als hoofdontsluitingsader maar ook door de (magic) mix aan functies. Vanaf de Vliet tot halverwege het gebied is de dynamiek het grootst en is de ruimte als actieve verblijfsstraat ingericht. Daarna loopt de Shared-space geleidelijk over in het Goo-park en is de ruimte groener en parkachtig, met (schaduw)plekken om te spelen en te vertoeven.

2. Goo-park en Goo-wetering

Het Goo-park is een parkachtige ruimte aan de oostrand en een ontmoetingsplek voor de bewoners van Overgoo en de Oude Bleijk. Het park heeft een natuurlijke inrichting en loopt over in de brede groene zone langs de A4. De ecologische en klimaatadaptieve kwaliteiten van het park worden versterkt door de aanwezige boomwaarden zoveel mogelijk te behouden en waar nodig te versterken, het gebied deels te vernatten en een grotere diversiteit aan beplanting toe te voegen/ te stimuleren. Het park is niet alleen van belang voor de natuurwaarde maar ook als gebruiksplek waar kinderen vrij kunnen spelen, de hond uitgelaten kan worden of een rustige lunchwandeling gemaakt kan worden.

De Goo-wetering wordt opgenomen in het Goo-park en verbreed tot ca. 15 meter (nu ca. 7 meter). Het water wordt beleefbaar en de ontmoeting met de Shared-space wordt verbijzonderd met een verblijfsplek aan het water. Vanwege de geluidswand (gevormd door de nieuw te ontwikkelen bebouwing), nodig langs de Noordelijke Verbindingsweg, wordt de Goo-wetering ingekort. Een verwijzing naar de vroegere ligging van de Goo-wetering wordt in de nieuwe bebouwing en openbare ruimte opgenomen om het cultuurhistorische belang van de Wetering onder de aandacht te brengen.

3. De Vliet

Het gezicht vanaf de Vliet is een van de belangrijkste gezichten voor Overgoo vanaf de omgeving. De Vliet is een druk bevaren recreatieve route en de Vlietweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor Leidschendam-Voorburg en Overgoo. Vanaf hier loopt ook de route naar de historische kern van Leidschendam, rondom de Sluis.

4. De Etalage

De Etalage vormt het gezicht van Overgoo vanaf de Noordelijke Verbindingsweg (en de A4). De inrichting van de openbare ruimte, de verschillende routes die hier zichtbaar langs en door het gebied gaan en de mix aan gebouwde functies, geven Overgoo de uitstraling van een gemengd stedelijk gebied, goed verbonden met zijn omgeving. Voor gebruikers en bezoekers is er een directe verbinding vanaf de Noordelijke Verbindingsweg naar de parkeerhub voor Overgoo.

Raamwerkkaart van de dragende structuren in Overgoo

1. Shared-space
dynamisch
entrees
verblijven
auto, fietsen & wandelen

2. Goo-Park
natuurlijk
biodivers
klimaatadaptief
nat en drassig

3. De Vliet
dynamisch
op de zon
recreatieve vaarroute

4. De Etalage
geluidszijde
zonzijde
entree parkeerhub

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

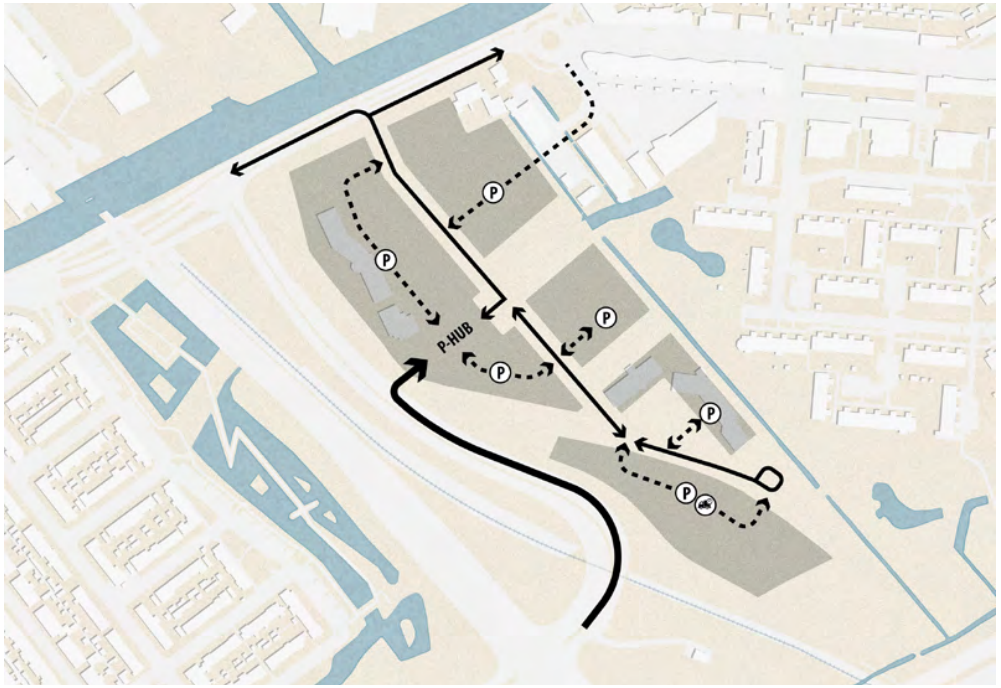
Verkeer en ontsluiting

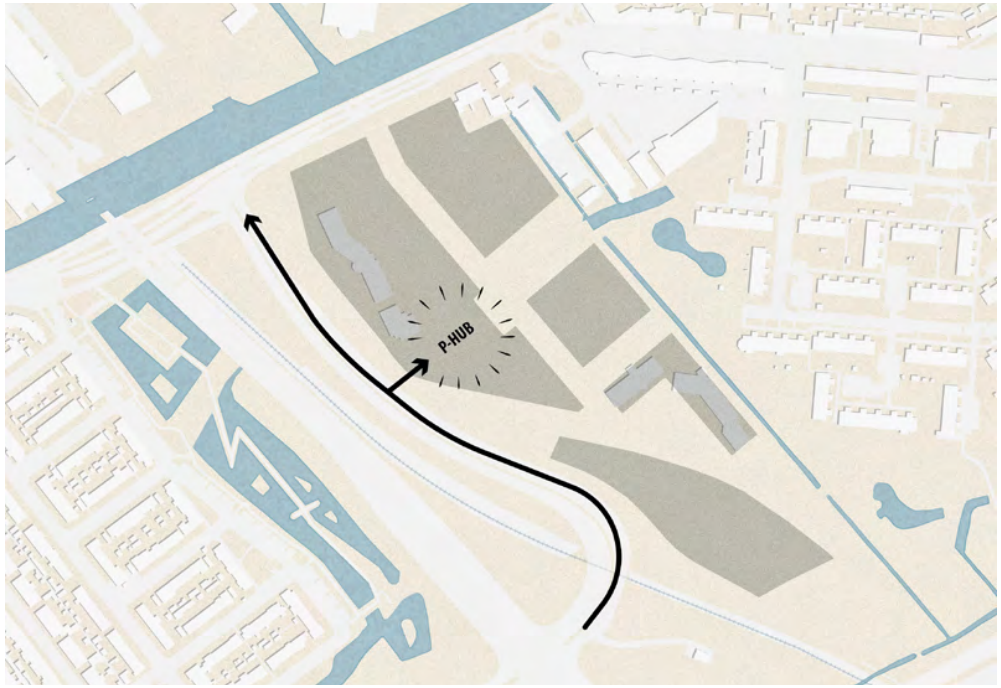
Het gebied wordt vanaf de Vlietweg ontsloten. De Shared-space is de centrale ontsluitingsweg (vanaf de Vlietweg) met aan het eind een keermogelijkheid. Vanaf de Noordelijke Verbindingsweg wordt de parkeerhub ontsloten. Hiermee wordt een deel van de autobewegingen uit het gebied geweerd wat leidt tot minder verkeersbewegingen (auto's) in de Shared-space. De overige parkeer-voorzieningen worden ontsloten vanaf de Shared-space. Voor het Vlietblok is er een secundaire ontsluitingsmogelijkheid vanaf de rotonde (Vlietweg). In een vervolgfase dient dit nader onderzocht te worden in relatie tot de eventuele toekomstige herontwikkeling van het aangrenzende gebied.

Verder verkeersonderzoek is nodig om de in- en uitritten in het gebied goed te onderzoeken. Dit moet uitwijzen of een extra uitvoegstrook nodig is voor de ontsluiting van de hub vanaf de Noordelijke Verbindingsweg en of het mogelijk is hier ook weer in te voegen, en hoe de in- en uitrit configuratie ter plaatse van de Vlietweg en de Shared-space vorm gegeven dient te worden. Om de omgeving niet te belasten zijn er geen doorgaande autoverbindingen door Overgoo. Wel is het straks voor nood- en hulpdiensten mogelijk via het fietspad naar de Oude Bleijk Overgoo te bereiken.

Parkeerhub

De stedelijke dichtheid en het gemengde karakter van Overgoo leiden tot een parkeervraag die veel impact heeft op het gebruik en de beleving van de openbare ruimte. Een centrale parkeervoorziening, de hub, voor zowel bewoners als bezoekers en gebruikers in het gebied, biedt de mogelijkheid verkeersbewegingen in het gebied te reduceren om zo meer in te zetten op verblijven en ontmoeten in de openbare ruimte. Het publieke karakter van de hub zorgt ook voor optimaal dubbelgebruik tussen de werk- en woonfuncties in het gebied en dus ook voor een reductie van het aantal benodigde parkeerplekken.





De hub biedt niet alleen onderdak aan geparkeerde auto's maar is een voorziening voor de wijk, met deelauto's, deel-/huurfietsen en/of andere voertuigen en gerelateerde diensten zoals bijvoorbeeld een fietsenmaker of pick-up point. Naast de parkeerhub worden er in verschillende bouwvelden parkeervoorzieningen gerealiseerd; ook het fietsparkeren voor bewoners wordt per bouwveld inpandig opgelost. In de Shared-space is er beperkt ruimte voor tijdelijk/kort parkeren voor auto's en worden er parkeervoorzieningen voor fietsen gerealiseerd.

Fietsverbindingen

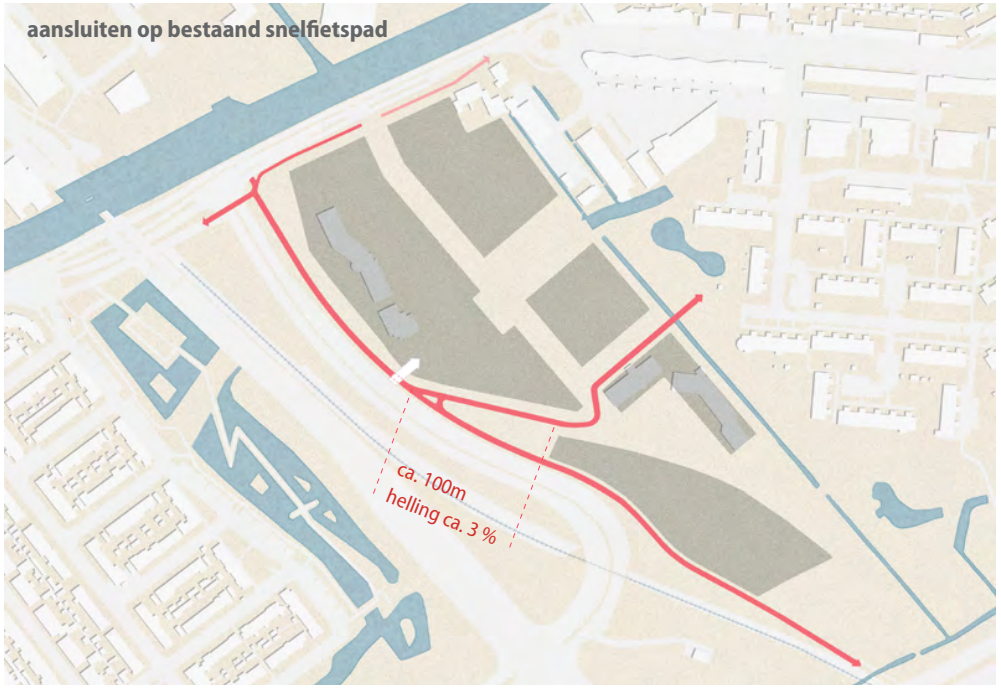
Aan de westrand van Overgoo ligt het Leidscheveensepad, een belangrijke snelfietsroute over de A4. Het pad komt vanaf de A4 hoog het gebied in om halverwege het plangebied aan te sluiten op maaiveldniveau. Het hoogteverloop van het pad is contrair aan het hoogteverloop in het gebied. De exacte ligging van het fietspad wordt bepaald door al dan niet een nieuwe tramhalte toe te voegen. Er zijn twee opties voor de ligging van het fietspad. De huidige ligging kan worden behouden, of er kan eerder worden aangesloten op het maaiveldniveau van Overgoo ter hoogte van de route naar de nieuwe tramhalte en de Zeeheldenwijk aan de andere kant van de N14.

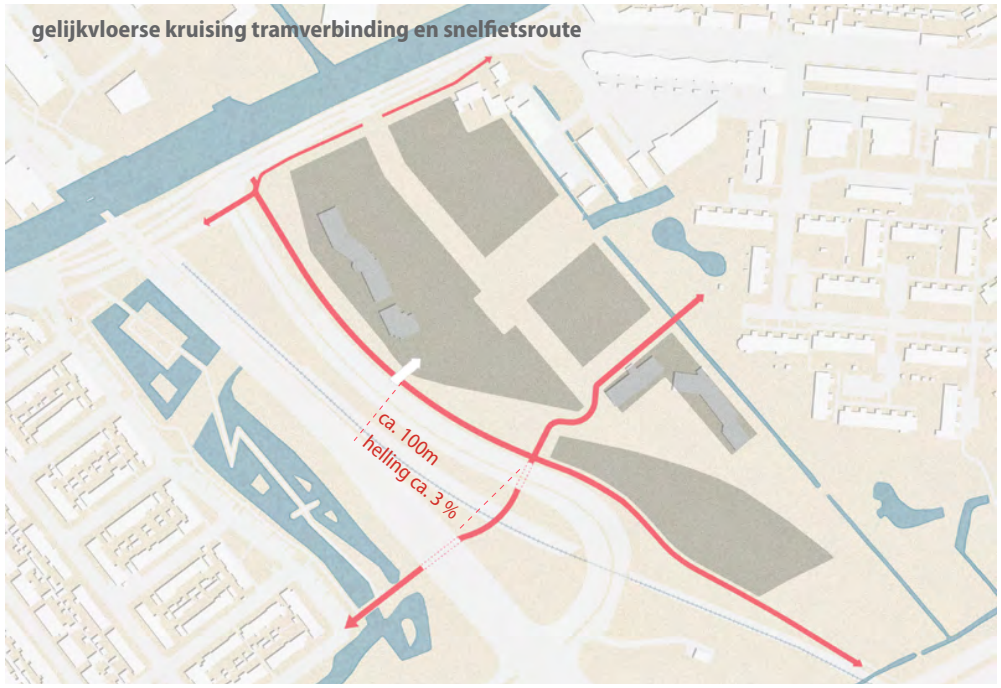
Tramhalte

De gewenste tramhalte komt ingesloten te liggen tussen de N14 en Noordelijke Randweg. Onder deze twee (verhoogde) wegen moeten tunnels aangelegd worden om de tramhalte op maaiveldniveau te verbinden met Overgoo en de Zeeheldenwijk.

Movares heeft een haalbaarheidsstudie gedaan naar de ruimtelijke en sociale veilige inpassing van de tramhalte en ook naar de kosten die daarmee gemoeid zijn. De 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 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.

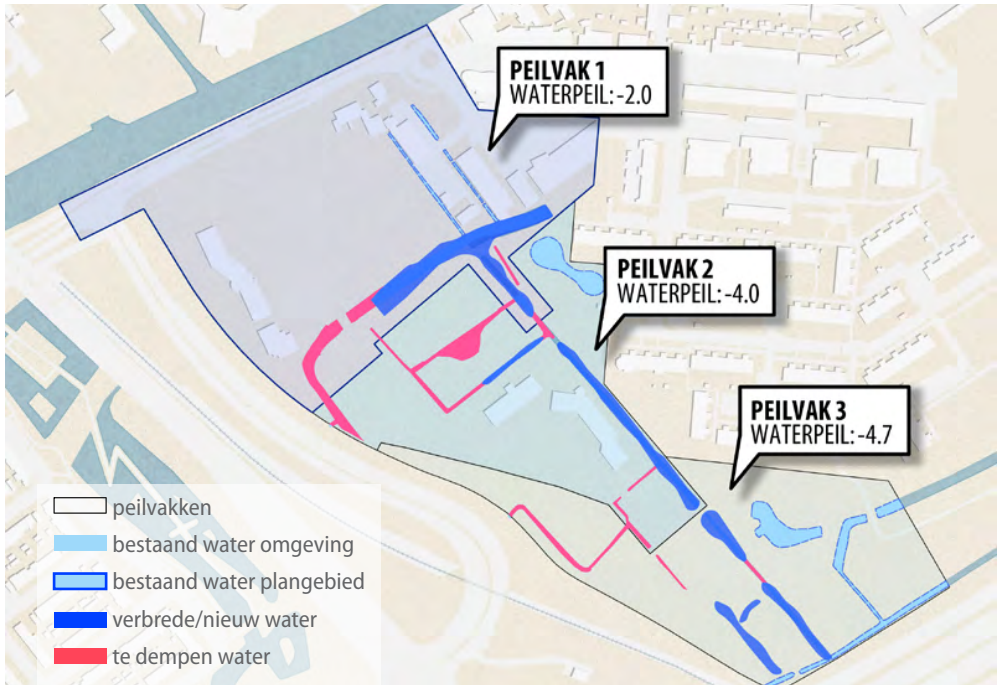
- Openheid (en zicht op), verlichting en hoogwaardige inrichting van de 'kom' zijn voorwaarden voor een sociaal veilige halte en langzaam verkeersroute.

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.

Peilgebieden en waterberging

De Goo-wetering markeert de overgang van het hooggelegen zand langs de Vliet naar het laaggelegen veen in Overgoo. Door de hoogteverschillen in het gebied is het watersysteem kunstmatig en gereguleerd met inlaten en stuwen. Het gebied kent drie verschillende peilvakken: aan de Vliet een peilvak met waterpeil -2.00 NAP; ten zuiden van de Goo-wetering het peilvak met waterpeil -3.97 NAP en aan de zuidzijde langs de A4, het peilvak met waterpeil -4.70/-4.85 NAP. Het hanteren van deze drie peilvakken en de watercompensatie, nodig om de Goo-wetering in te korten en bebouwing (verharding) toe te voegen, is het uitgangspunt. Ook wordt het gebied water-robuuster gemaakt. Om dit voor elkaar te krijgen worden vier principes toegepast:

1. De eerste twee peilvakken vergroten, zodat er binnen het peilvak watercompensatie (extra waterberging) mogelijk is.
2. De doorspoelmogelijkheid van de Goo-wetering wordt na inkorting behouden door een nieuw inlaat vanuit de Vliet naar de kop van de Goo te realiseren.
3. Waar mogelijk sloten verbreden en nieuwe sloten aanleggen t.b.v. meer oppervlaktewater.
4. Water wordt in de openbare ruimte en op daken tijdelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd of hergebruikt.



In de verdere ontwikkeling van het gebied en in gesprek met het Waterschap worden de mogelijkheden uitgewerkt.

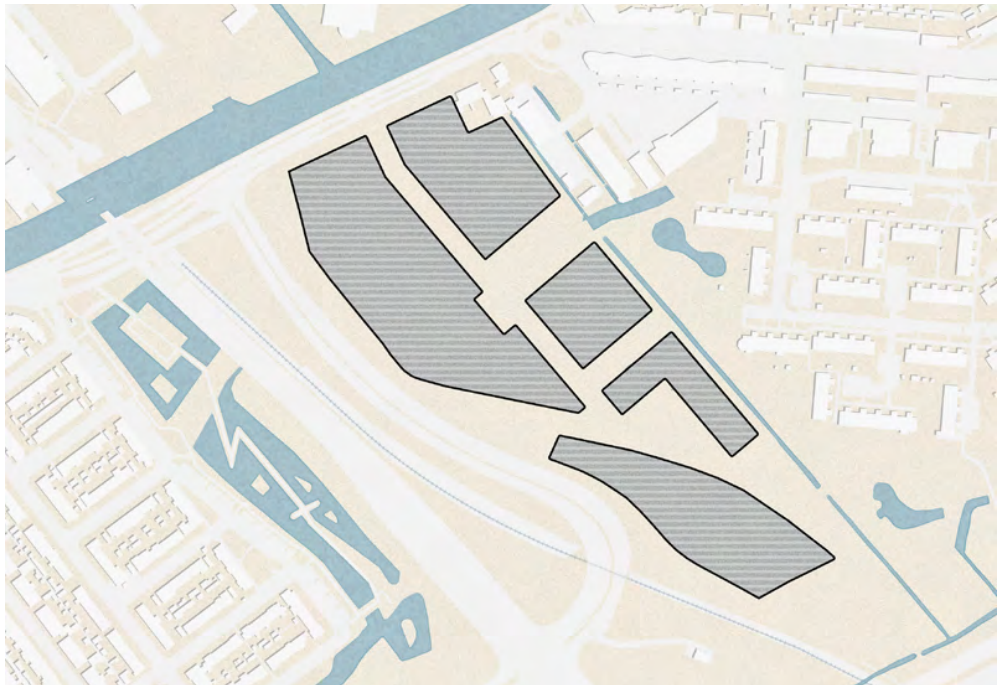
Duurzaamheidsprincipes

De duurzame ambities voor het gebied zijn middels een aantal duurzaamheidsprincipes door het gehele plan verweven. Principes voor een klimaatadaptief en natuurinclusief gebied worden meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte, de hoven en in de uitwerking van gebouwen. De ruimtelijke opzet van dragende structuren met complementaire kwaliteiten en hoven creëert verschillende condities die aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen; niet alleen voor het wonen maar ook voor een diversiteit aan bedrijvigheid en voorzieningen. Synergie in de Magic Mix is hierdoor ook kansrijker en ingebed in de structuur.

Het gebied is straks goed aangetakt op zijn omgeving en wordt daarmee ook een bestemming. Duurzame parkeeroplossingen als de mobiliteitshub die direct vanaf de Noordelijke Verbindingsweg wordt ontsloten, zorgen voor een verminderde parkeerdruk en deels voor een autoluw gebied met een groenere openbare ruimte, gericht op ontmoeten en verblijven.

Bouwvelden

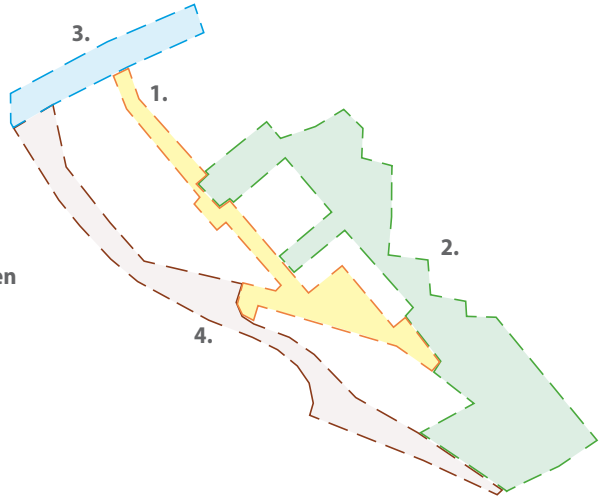
De bouwvelden zijn het resultaat van de dragende structuren, de ondergrondse leidingen en de gewenste verbindingen naar de omgeving. De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de bouwvelden worden bepaald door de sfeer en karakteristieken van de verschillende openbare ruimte/ dragende structuren. Aan deze structuren ontstaan de voorkanten van de bouwvelden. De ontwikkelde bouwvelden dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel. De gebouwen worden aan de Shared-space of aan de binnenzijde van het bouwveld ontsloten.



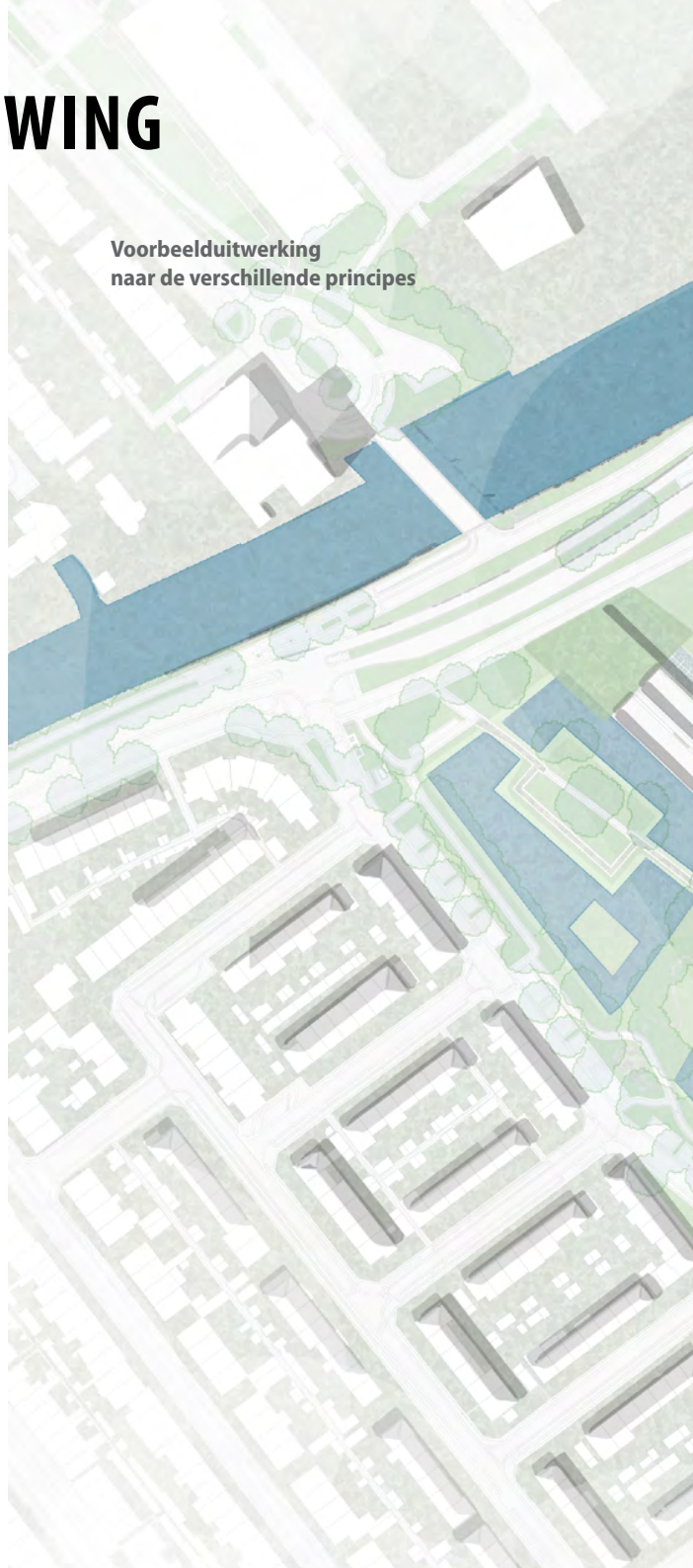
3. PRINCIPES VOOR OPENBARE RUIMTE EN BEBOUWING

Principes voor de openbare ruimte beschrijven de uitgangspunten voor de dragende structuren in het gebied en zijn richtinggevend voor de ruimtelijke inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Principes voor de bebouwing hebben betrekking op de aspecten: rooilijnen, plinten, overgang openbaar-privé, hoogteopbouw en geleding. Deze principes zijn richtinggevend voor de te ontwikkelen bouwplannen.



Dragende structuren
1. Shared-space
2. Goo-Park
3. De Vliet
4. De Etalage



DE SHARED-SPACE - PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

De Shared-space is de ruggengraat waar Overgoo functioneel en programmatisch aan is opgehangen. Als centrale ontsluitings-as betekent dit:

- De inrichting moet functioneel zijn met ruimte voor fietsen en wandelen, verschillende modaliteiten (autoverkeer, laad- en losverkeer, nood- en hulpdiensten).
- Aantrekkelijk en klimaatadaptief met ruimte voor groen.
- Hiervoor is een basisprofiel van 16 meter gereserveerd met een rijbaan voor autoverkeer en fietsers, aan weerszijden van de rijbaan een groenstrook met daarin af en toe een langsparkeerplek voor kort-/invalide parkeren en een stoep met daaraan een overgangsstrook naar de bebouwing.
- Het profiel kan op plekken breder worden als de bebouwing terugspringt. Deze extra breedte wordt aan de groenstroken in het profiel of aan de overgangszones toegevoegd.
- Het geheel is zo gedetailleerd dat er één integraal toegankelijke gebruiksruimte ontstaat met verschillende zoneringen.
- Vanaf halverwege het gebied, op het scharnierpunt waar de Shared-space en de Etalage elkaar ontmoeten, verbreedt het profiel zich met nog bredere groenzones of kleine plantsoentjes om aan het eind van de Shared-space over te gaan in het Goo-park.
- Ter hoogte van de Goo-wetering verspringt de bebouwing naar achteren, zodat de Goo het profiel van de Shared-space ingetrokken wordt en daardoor eerder (vanaf een afstand) zichtbaar is.
- Omgang vuilafvoer (in openbaar gebied aangelegde ondergrondse containers).

verblijven ...

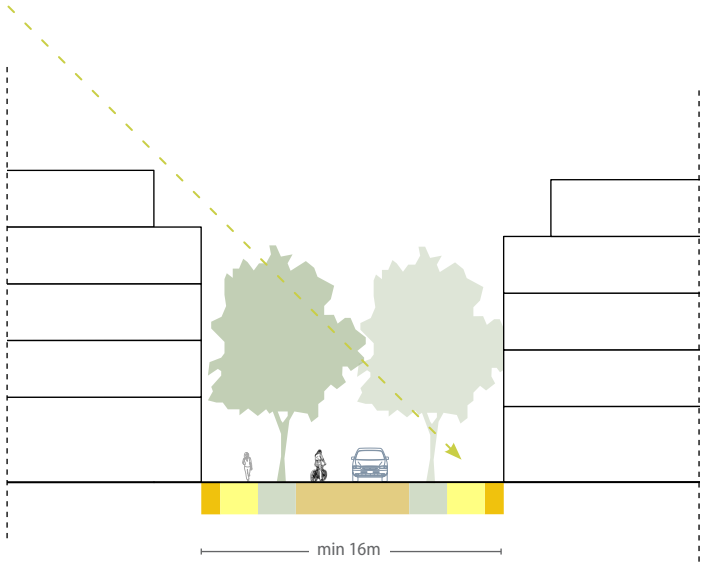
ontmoeten...

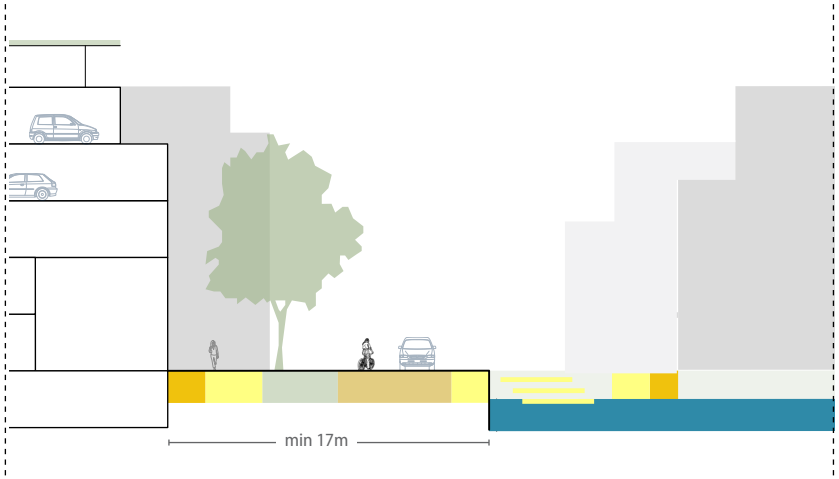
spelen...

rusten...

observeren...

bewegen...





Legenda:

- Overgangszone
- Stoep
- Groen
- Rijbaan

DE SHARED-SPACE - PRINCIPES BEBOUWING

Plinten

De Shared-space geeft vorm aan de dynamiek in het gebied. De (Magic) mix aan functies komt hier samen in gemengde plinten met wonen, werken of voorzieningen. Dit zal vorm worden gegeven door circa de helft van de plinten langs de Shared-space (o.a. op hoeken en bij entrees) vanaf maaiveld een hogere verdiepingshoogte te geven van min. 4,5m.

- Entrees naar de bovengelegen appartementen en naar de functies in de plint grenzen in principe aan de Shared-space.
- De toegangen naar de hoven in het bouwblok hebben een breedte van tenminste 5 meter.
- De parkeervoorzieningen van de bouwblokken aan het Goo-park en aan de zuidzijde worden ontsloten vanaf de Shared-space.
- Laden en lossen dient een integraal onderdeel te zijn van de ontwerpopgaven voor de openbare ruimte en de diverse gebouwen. Hiervoor zal worden onderzocht hoe de expeditie van busjes via parkeergarages kan plaatsvinden (geen groot vrachtverkeer in parkeergarages).

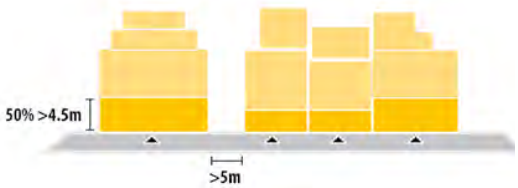
Rooilijnen

- Gebouwen staan niet vast in de rooilijn maar kunnen verspringen voor dynamiek in de ruimtelijke ontwikkeling. Dit leidt tot een wisselende rooilijn die deels correspondeert met de verspringingen in gebouwhoogtes zodat er ook bij een hogere bebouwing er voldoende lichtinval op straatniveau is. Ook de openingen in de blokken (tenminste 5 meter breed) die toegang verlenen tot de hoven, dragen bij aan een betere bezonning.
- Voor een aantal hoekpunten is de rooilijn wel vast.

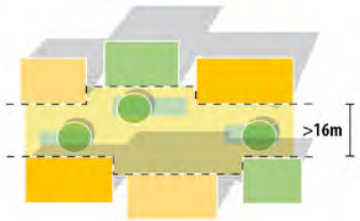
Bouwhoogte en geleding

- Gebouwen hebben een tweedeling bestaande uit een basis en een opbouw.
- De basis wordt gevormd door de eerste 3 tot 5 bouwlagen.
- De opbouw bestaat uit setbacks tot 6 bouwlagen.
- Gebouwen zijn geparcelleerd en hebben een verticale geleding in de gevel.
- De parcellering komt (ook) tot uitdrukking in verspringingen in bouwhoogte (het aantal bouwlagen) in de basis als in de opbouw.
- Diversiteit in materiaalgebruik en kleur zorgen voor een levendig en gevarieerd beeld, waarbij ook het contrast tussen basis en opbouw kan worden versterkt, ter voorkoming van een massief beeld.

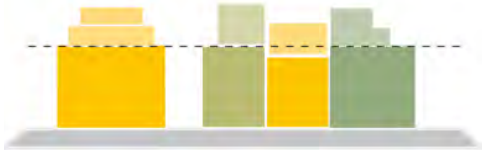
Plinten



Rooilijnen



Bouwhoogte en geleding

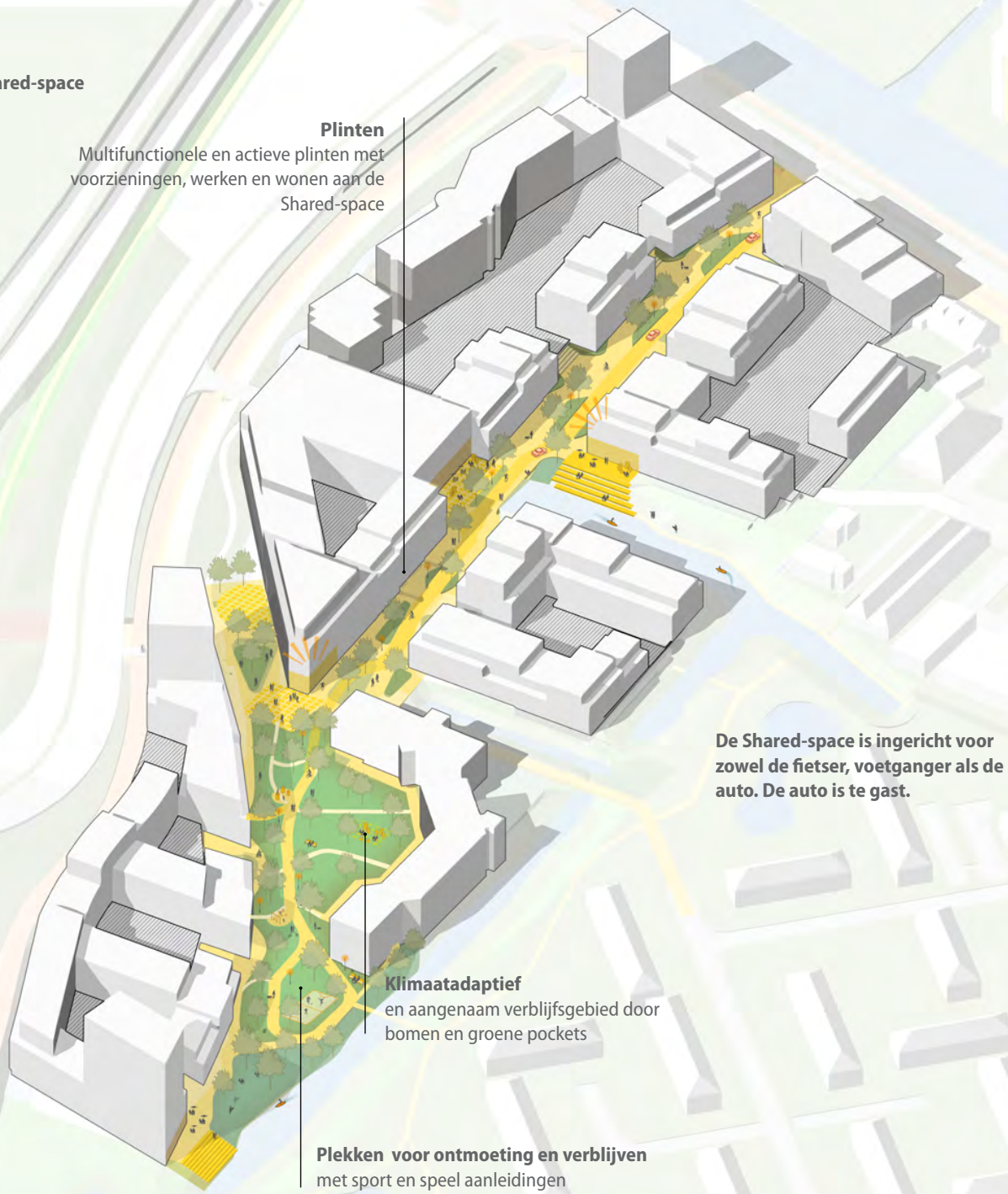


Overgang openbaar-privé

Overgang openbaar-privé

- De overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangsstrook aan de gevel. Deze zone is overal aan de Shared-space hetzelfde vormgegeven en in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte ontworpen.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de Shared-space.
- Parkeervoorzieningen zijn bij voorkeur halfverdiept t.o.v. het maaiveldniveau aan de Shared-space. Uitgangspunt is dat parkeren boven grondwaterniveau kan plaatsvinden (open bestrating).
- Middels trappen of hellingbanen zijn de semi-openbare hoven toegankelijk.
- Bij transformatie van bestaande gebouwen dient de uitstraling van het vernieuwde object passend te zijn bij de rest van Overgoo; de overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangszone en sluit aan bij de inrichting van de openbare ruimte.

Voorbeelduitwerking Shared-space



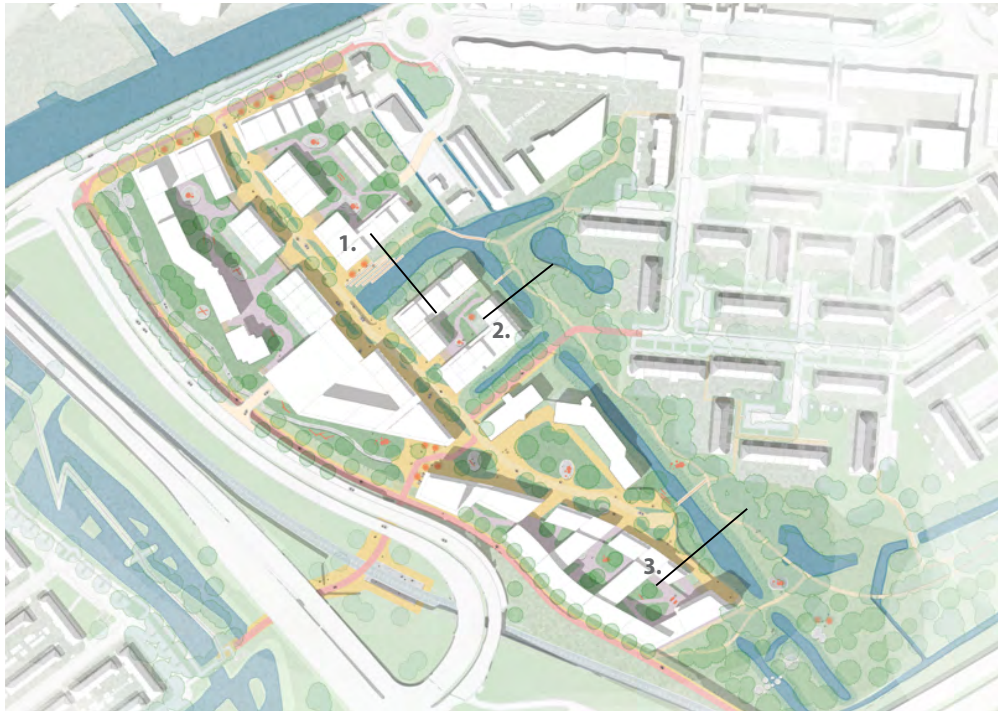
GOO-PARK & GOO-WETERING - PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

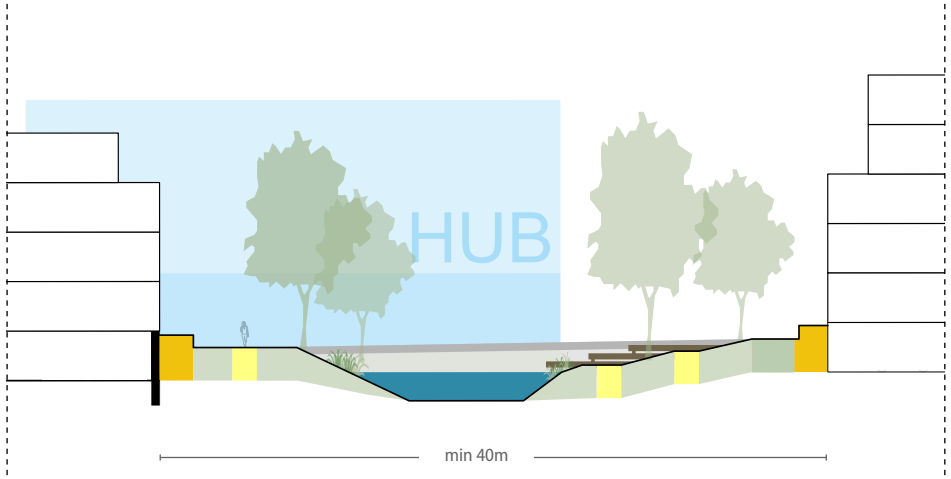
Principe profiel Goo-wetering

- Het profiel van de Goo-wetering is tussen de overgangszones aan de bebouwing openbaar toegankelijk.
- De overgangszones zijn onderdeel van de architectonische uitwerking van het gebouw (mag geen schutting zijn).
- Aan de Goo-wetering, ter hoogte van de Shared-space, is een openbare verblijfsplek aan het water.
- Het groen en het water worden middels verschillende paden ontsloten.

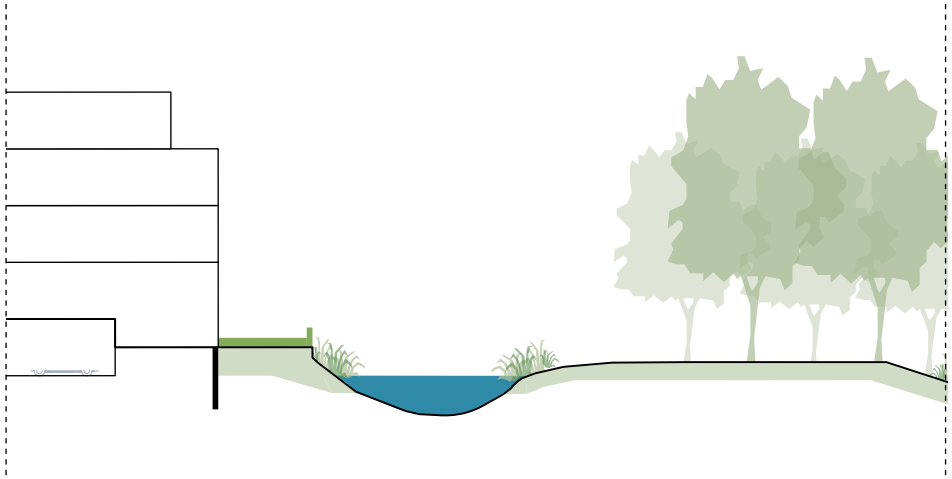
Principe profiel Goo-park

- Het Goo-park ligt aan de oostrand, tussen Overgoo en de Oude Bleijk in, en heeft een aantal inprikkers het gebied in.
- De overgangszone aan de oostrand, tussen de bebouwing aan het park en de parallel gelegen watergang, wordt ingericht als private buitenruimte aan het water.
- De overgangszones zijn onderdeel van de architectonische uitwerking van het gebouw (mag geen schutting zijn).
- De overige delen van het park zijn openbaar toegankelijk, klimaatbestendig en ecologisch (voor verrijking van de biodiversiteit) ingericht.
- Het park wordt middels verschillende (wandel)routes verknoopt met Overgoo en de Oude Bleijk.
- Aan de zuidzijde van het park, in het boomrijke gebied aan de A4, wordt de bestaande boomwaarde zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.
- In het park worden verblijfs- en speelplekken opgenomen; ook aan het water.
- De overgangszone tussen het Vlietblok en de Goo is een private buitenruimte aan het water.





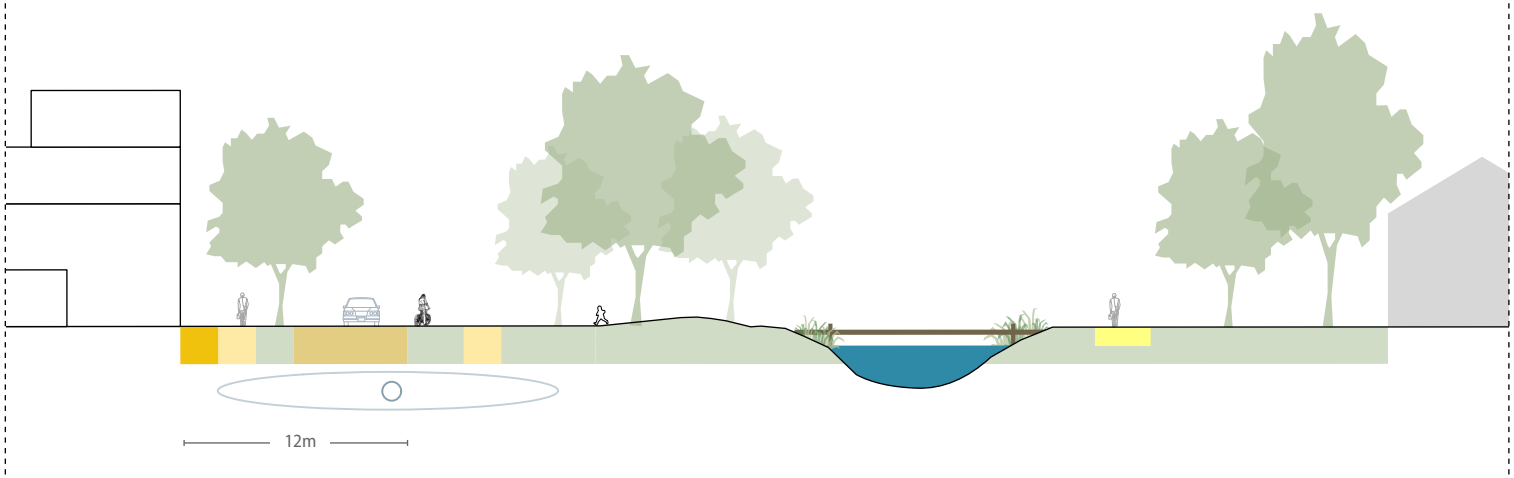
Principe profiel 1: Goo-wetering



Principe profiel 2: Goo-blok

Legenda:

- Overgangszone
- Stoep
- Groen
- Rijbaan



Principe profiel 3 - Goo-park

GOO-PARK EN GOO-WETERING - PRINCIPES BEBOUWING

Plinten

- In de plinten aan het park wordt voornamelijk gewoond.
- In de plinten op de hoek van de Goo-wetering en de Shared-space bevinden zich publieke voorzieningen (bijvoorbeeld horeca) in de plint.
- Aan het park bevinden zich geen entrees tot de gebouwen (die zijn aan de binnenzijde van het bouwblok).
- De bouwblokken zijn (deels) open naar het park.

Rooilijnen

- De rooilijn is niet vast. Gebouwen mogen in de rooilijn verspringen.

Bouwhoogte en geleding

- Gebouwen hebben een tweedeling bestaande uit een basis en een opbouw.
- De basis wordt gevormd door de eerste 3, tot 4 bouwlagen inclusief de plint.
- De opbouw bestaat uit setbacks tot 4 of 5 bouwlagen (gemeten vanaf maaiveld).
- Gebouwen zijn geparcelleerd en hebben een verticale geleding in de gevel.
- De parcellering komt (ook) tot uitdrukking in verspringingen in (het aantal bouwlagen in) de basis als in de opbouw.
- Diversiteit in materiaalgebruik en kleur zorgt voor een levendig en gevarieerd beeld.
- Shared-space is verhoogd t.o.v. parkeren op (het huidige) maaiveld.

Overgang openbaar-privé

- De overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangszone aan de gevel. Deze zone wordt vormgegeven als private buitenruimte en is onderdeel van de architectonische uitwerking van het gebouw (mag geen schutting- of achterkantuitstraling krijgen).
- Parkeervoorzieningen zijn bij voorkeur halfverdiept t.o.v. het (nieuwe) maaiveldniveau, en zijn voor zover mogelijk niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Bij transformatie van bestaande gebouwen dient de uitstraling van het vernieuwde object passend te zijn bij de rest van Overgoo; de overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangszone en sluit aan bij de inrichting van de openbare ruimte.

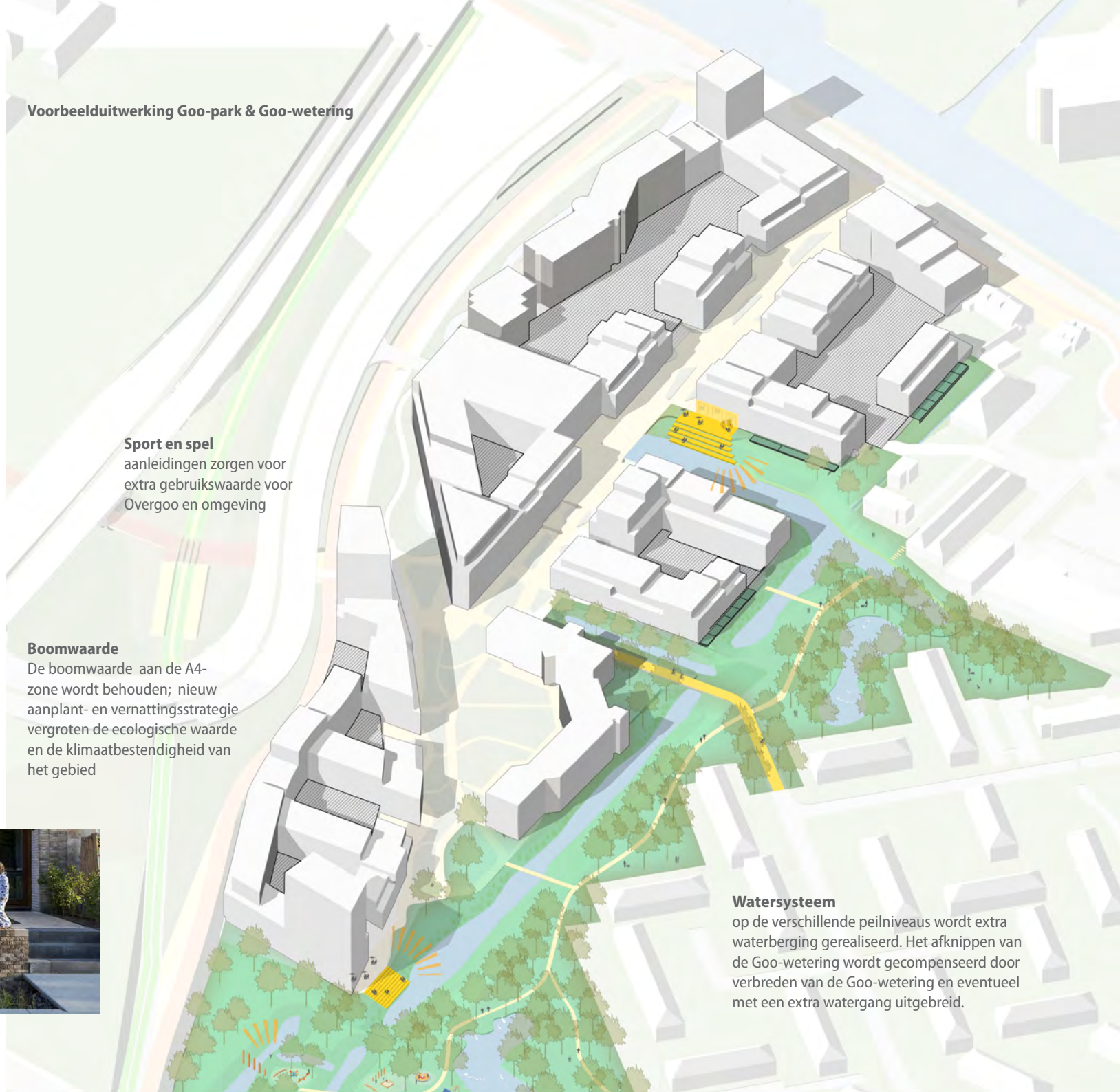
Plinten

Rooilijnen

Bouwhoogte en geleding

Overgang openbaar-privé

Voorbeelduitwerking Goo-park & Goo-wetering



Sport en spel
aanleidingen zorgen voor extra gebruikswaarde voor Overgoo en omgeving

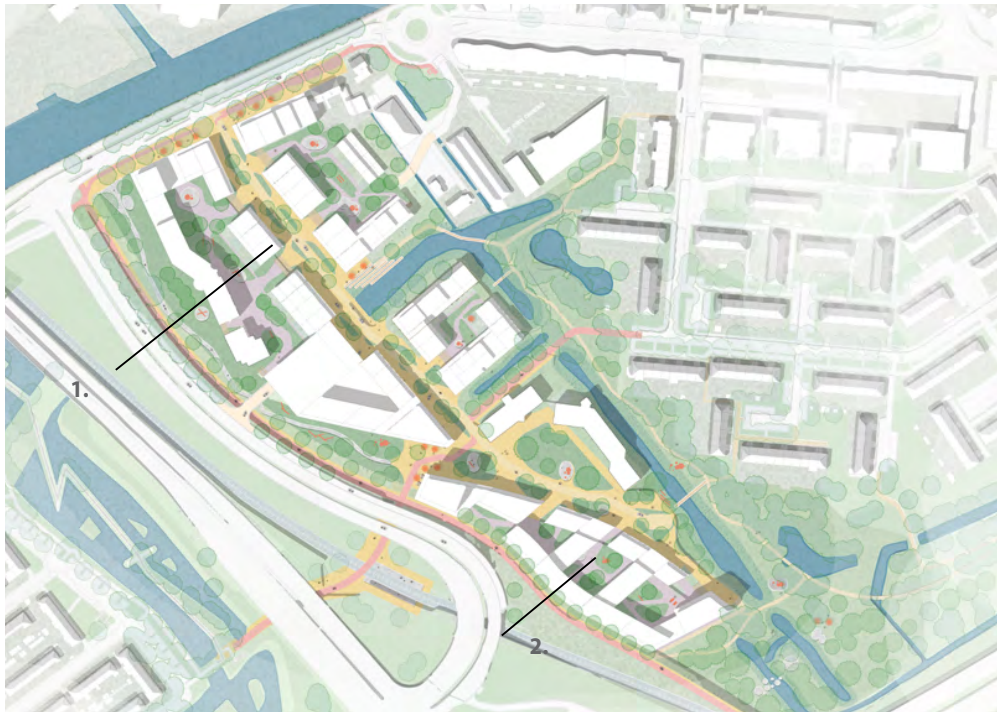
Boomwaarde
De boomwaarde aan de A4-zone wordt behouden; nieuw aanplant- en vernattingsstrategie vergroten de ecologische waarde en de klimaatbestendigheid van het gebied

Watersysteem
op de verschillende peilniveaus wordt extra waterberging gerealiseerd. Het afknippen van de Goo-wetering wordt gecompenseerd door verbreden van de Goo-wetering en eventueel met een extra watergang uitgebreid.

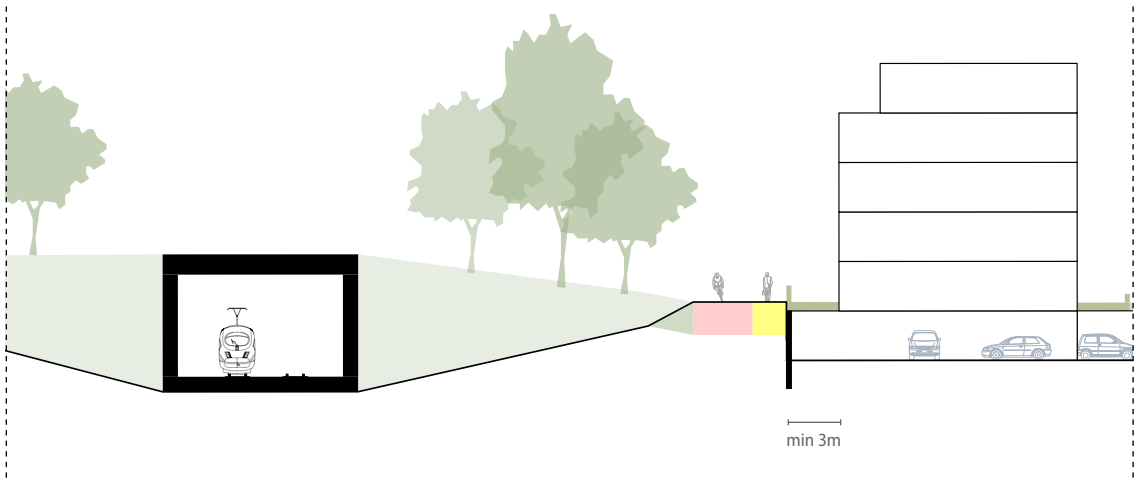
DE ETALAGE - PRINCIPES VOOR DE OPENBARE RUIMTE

De Etalage heeft geen verkeersfunctie, afgezien van de afslag naar de hub en de fietsroutes door het gebied. Voor een aantrekkelijk aangezicht en een sociaal veilig gebied wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk groen ingericht, met goede verlichting en een heldere overgang openbaar-privé aan de bebouwing.

Het maaiveld is hellend om de verschillende hoogtes in het gebied met elkaar te verbinden. Het maaiveld is aan de Vlietweg ca. + 0.50 NAP; ter hoogte van de hub ca. -0.50 NAP; ter hoogte van de tramhalte/Shared-space ca. -3.00 NAP; het Leidscheveensepad komt over de A4, hoog op ca. +4.00 NAP het gebied in en daalt af om aan te sluiten op het maaiveld, ongeveer ter hoogte van de hub. In geval van een tramhalte daalt het fietspad sneller om aan te sluiten op de oost-westverbinding naar de tramhalte.



Principe profiel - noordzijde Etalage



Legenda:

- Overgangszone
- Stoep
- Groen
- Rijbaan

Principe profiel - zuidzijde Etalage

DE ETALAGE - PRINCIPES BEBOUWING

Plinten

- De gebouwen aan de Etalage hebben hun hoofdentrees aan de binnenhoven van de bouwblokken of aan de Shared-space, en niet aan de Etalage. Functies in de plint hebben hier wel mogelijk een secundaire entree.
- De gebouwen in het zuidelijke bouwblok aan de Etalage liggen aan een hoger maaiveld (aan het Leidscheveensepad) dan de gebouwen aan de Shared-space.
- In de plinten op de hoekpunten van de Etalage met de Shared-space bevinden zich publieke voorzieningen. In combinatie met een hoge mate van transparantie van de plint zorgt dit voor een sociaal veilige plek.
- De hub wordt voor gemobiliseerd verkeer ontsloten vanaf de Noordelijke Verbindingsweg en de Etalage; de parkeervoorzieningen in de blokken naast de hub zijn gekoppeld aan de hub. Deze parkeervoorzieningen hebben ook aan de Shared-space een (secundaire) in-/uitgang.
- De parkeervoorziening in het zuidelijke blok wordt via de Shared-space ontsloten.

Rooilijnen

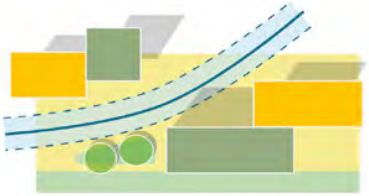
- De ligging van de Dunea-leiding en de leidingen van Delfluent aan de noordwestrand zorgen voor een onderbreking van de bebouwingswand aan de Etalage.
- De noordelijke bebouwingswand springt terug t.o.v. de zuidelijke wand en creëert een opening die de Etalage verbindt met de Shared-space.
- Door een overlap tussen deze twee wanden functioneert de bebouwing (ondanks de opening) toch als geluidwering voor het achterliggende gebied.
- De maximale bouwgrens van de noordelijke bebouwingswand ligt op 9 meter (veiligheidszone) van de Dunea-leiding. Deze rooilijn is flexibel.
- De maximale bouwgrens van de zuidelijke bebouwingswand loopt tot de huidige damwand, zodat de ruimte optimaal benut kan worden voor de parkeergarage op het lagergelegen maaiveld. De bebouwing boven op de parkeergarage en ter hoogte van het Leidscheveensepad, ligt ten minste 3 meter (is groene overgangszone openbaar-privé) terug t.o.v. deze maximale bouwgrens.

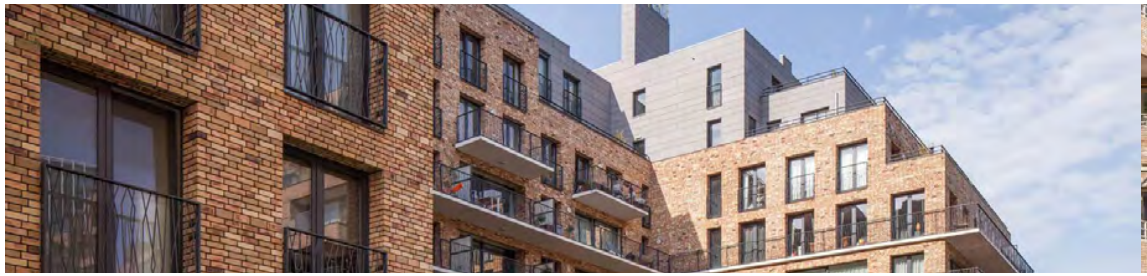
Bouwhoogte en geleding

- Gebouwen hebben een tweedeling

Plinten

Rooilijnen





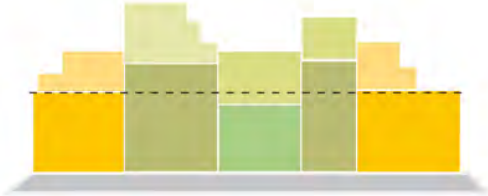
bestaande uit een basis en een opbouw.

- De basis wordt gevormd door de eerste 4 tot 5 bouwlagen inclusief de plint.
- De opbouw bestaat uit setbacks tot 8 bouwlagen (gemeten vanaf maaiveld).
- Gebouwen zijn geparcelleerd en hebben een verticale geleding in de gevel.
- De parcellering komt (ook) tot uitdrukking in verspringingen in (het aantal bouwlagen in) de basis en in de opbouw.
- Hoogteaccenten: drie hoogteaccenten markeren verschillende ankerpunten van Overgoo aan de context: één aan de kop van het gebied bij de kruising van de Vliet en de Noordelijke Verbindingsweg; een tweede halverwege de Etalage bij de mogelijke tramhalte en de onderbreking van de geluidswand (vanwege de Dunea-leiding) en een derde op de staart van het zuidblok bij de ontmoeting van het Goo-park en de Shared-space.
- Diversiteit in materiaalgebruik en kleur zorgt voor een levendig en gevarieerd beeld.

Overgang openbaar-privé

- De overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangszone aan de gevel. De overgangszone aan de noordelijk bebouwingswand is overal hetzelfde vormgegeven en in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte ontworpen.
- De overgangszone aan de zuidelijke bebouwingswand wordt vormgegeven als private buitenruimte en is onderdeel van de architectonische uitwerking van het gebouw (mag geen schutting of achterkant zijn).
- Parkeervoorzieningen (exclusief de parkeerhub) bevinden zich niet aan de Etalage en zijn voor zover mogelijk niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Bij (behoud en) transformatie van bestaande gebouwen gebeurt dat zodanig dat het voldoet aan de principes bij nieuwbouw. Daarbij is o.a. de uitstraling van het vernieuwde object passend bij de rest van Overgoo; de overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangszone en sluit aan bij de inrichting van de openbare ruimte; parkeervoorzieningen, bergingen e.d. zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Bouwhoogte en geleding



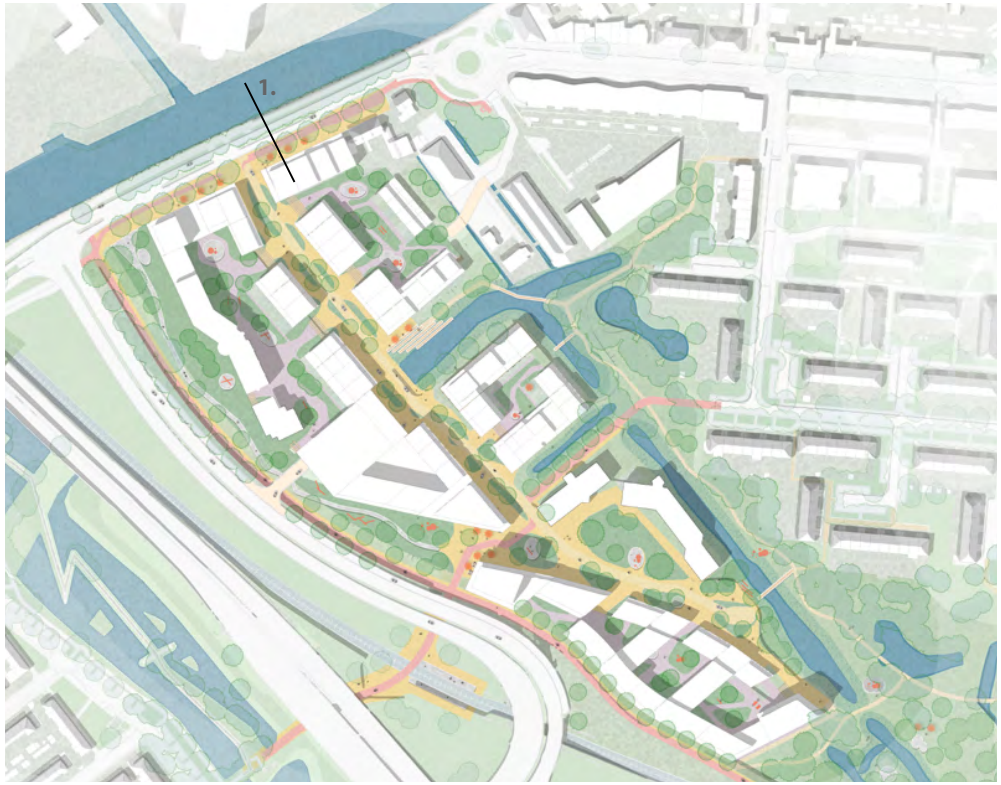
Overgang openbaar-privé

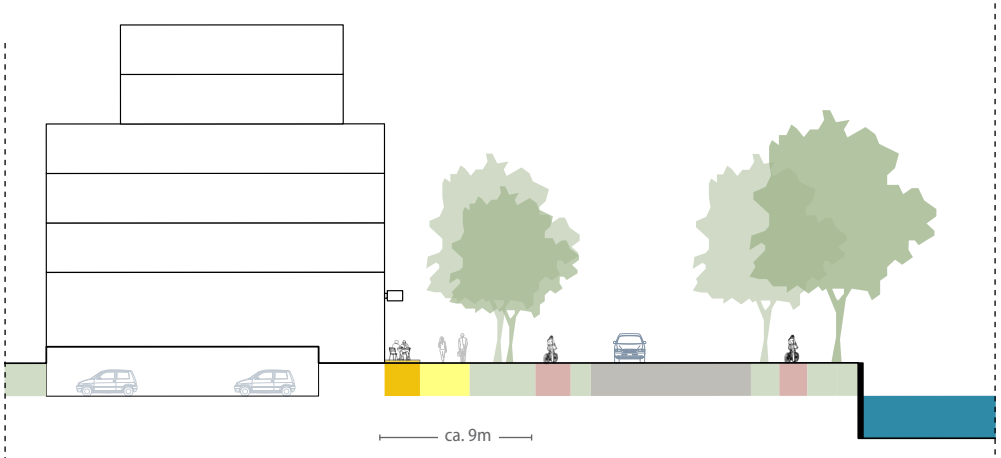
Zuidzijde Etalage: parkeren tegen damwand; bebouwing ligt minimaal 3m terug

Noordzijde Etalage:
parkeren (fiets en auto) uit het zicht

DE VLIET - PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

Voor een aangenamer en continu(er) profiel aan de Vliet wordt de bestaande rooilijn van de woonbebouwing opgepakt, het huidige maaiveld-parkeren verwijderd en de bestaande bomenrij aan de straat tot aan de Noordelijke Verbindingsweg gecontinueerd. De nieuwe bebouwing oriënteert zich naar de straat en staat aan de stoep.





Principe profiel 1

Legenda:

- Overgangszone
- Stoep
- Groen
- Rijbaan

DE VLIET - PRINCIPES BEBOUWING

Plinten

- Entrees naar de bovengelegen appartementen en naar de functies in de plint bevinden zich aan de straat.
- In de plinten op de hoekpunten met de Shared-space bevinden zich publieke voorzieningen.
- De parkeervoorzieningen worden niet ontsloten vanaf de Vlietweg.

Rooilijnen

- Gebouwen staan in de rooilijn.

Bouwhoogte en geleding

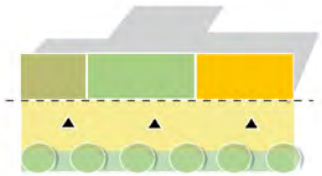
- Gebouwen hebben een tweedeling bestaande uit een basis en een opbouw.
- De basis wordt gevormd door de eerste 3 tot 5 bouwlagen inclusief de plint.
- De opbouw bestaat uit setbacks tot 8 bouwlagen (gemeten vanaf maaiveld).
- Op de hoek Vlietweg – Noordelijke Verbindingsweg is er een hoogteaccent mogelijk tot maximaal 11 bouwlagen.
- Gebouwen zijn geparcelleerd en hebben een verticale geleding in de gevel.
- De parcellering komt (ook) tot uitdrukking in verspringingen in bouwhoogte (het aantal bouwlagen) in de basis en in de opbouw.
- Diversiteit in materiaalgebruik en kleur zorgt voor een levendig en gevarieerd beeld.

Overgang openbaar-privé

- De overgang openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangszone aan de gevel. Deze zone is overal hetzelfde vormgegeven en in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte ontworpen.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat afgewisseld met een gedeelde entree.
- Parkeervoorzieningen bevinden zich voor zover mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte.

Plinten

Rooilijnen



Bouwhoogte en geleding

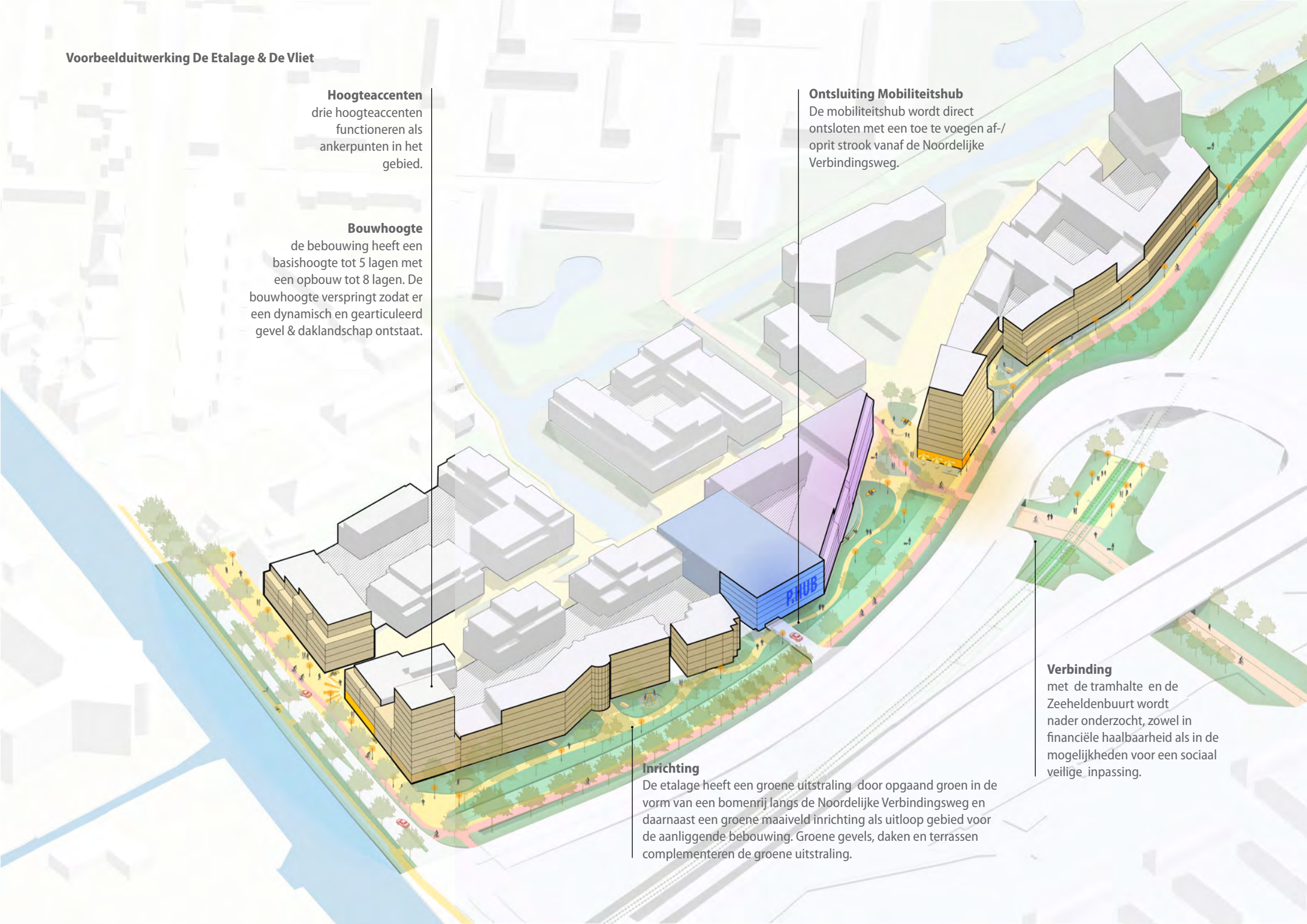
Overgang openbaar-privé

Voorbeelduitwerking De Etalage & De Vliet

Hoogteaccenten
drie hoogteaccenten functioneren als ankerpunten in het gebied.

Bouwhoogte
de bebouwing heeft een basishoogte tot 5 lagen met een opbouw tot 8 lagen. De bouwhoogte verspringt zodat er een dynamisch en gearticuleerd gevel & daklandschap ontstaat.

Ontsluiting Mobiliteitshub
De mobiliteitshub wordt direct ontsloten met een toe te voegen af-/oprit strook vanaf de Noordelijke Verbindingsweg.



Inrichting
De etalage heeft een groene uitstraling door opgaand groen in de vorm van een bomenrij langs de Noordelijke Verbindingsweg en daarnaast een groene maaiveld inrichting als uitloop gebied voor de aanliggende bebouwing. Groene gevels, daken en terrassen complementeren de groene uitstraling.

Verbinding
met de tramhalte en de Zeeheldenbuurt wordt nader onderzocht, zowel in financiële haalbaarheid als in de mogelijkheden voor een sociaal veilige inpassing.

DE HOVEN - PRINCIPES INRICHTING

Toegankelijkheid

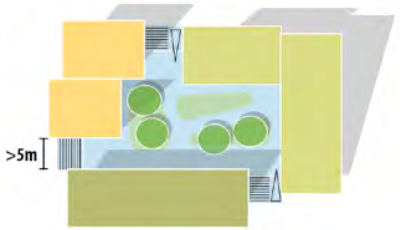
Elk bouwveld bestaat uit een aantal gebouwen die samen een half-openbouwblok vormen met daarin een hof. De hoven zijn hoofdzakelijk (toegankelijk vanaf de Shared-space via de openingen (minimaal 5 meter breed) in het blok.

Aan het hof worden de gebouwen aan het Goo-park en aan de Noordelijke Verbindingsweg ontsloten. Het hof is in principe openbaar maar mag waar wenselijk in de avonduren afgesloten worden; in dit geval is het hof semiopenbaar. De hoven bevinden zich op maaiveld of op een parkeerdek (zie parkeren). Aan het hof wordt voornamelijk rustig gewoond.

Overgang openbaar-privé

- De overgang (semi)openbaar-privé wordt vormgegeven door een overgangszone aan de gevel. Deze zone wordt vormgegeven als private buitenruimte (voortuin) en is onderdeel van de architectonische uitwerking van het gebouw.
- Woningen op de 'begane' grond hebben een eigen voordeur aan het hof.
- Parkeervoorzieningen zijn niet zichtbaar vanaf de (semi)openbare ruimte.

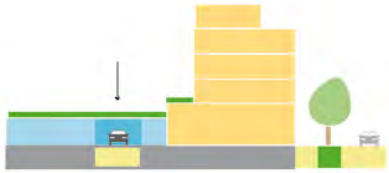
Half open bouwblok



Groen en klimaatadaptief hof met volle grond

Groen en klimaatadaptief hof boven parkeren

Laden en lossen in het blok



Overgang openbaar-privé
de semi-openbare hoven zijn toegankelijk vanaf de verschillende hoofddraagstructuren en kunnen in de avonduren worden afgesloten.
Klimaatadaptief en groen
de hoven (daken van de onderliggende parkeergarages) zijn klimaatadaptief en groen ingericht met aan de bebouwing ruimte voor privé tuintjes.
Hoven
verschillende gebouwen vormen samen half open hoven. De hoven bieden toegang tot de bebouwing aan het Goo-park en aan de NVW en zijn daarmee semi-openbaar.

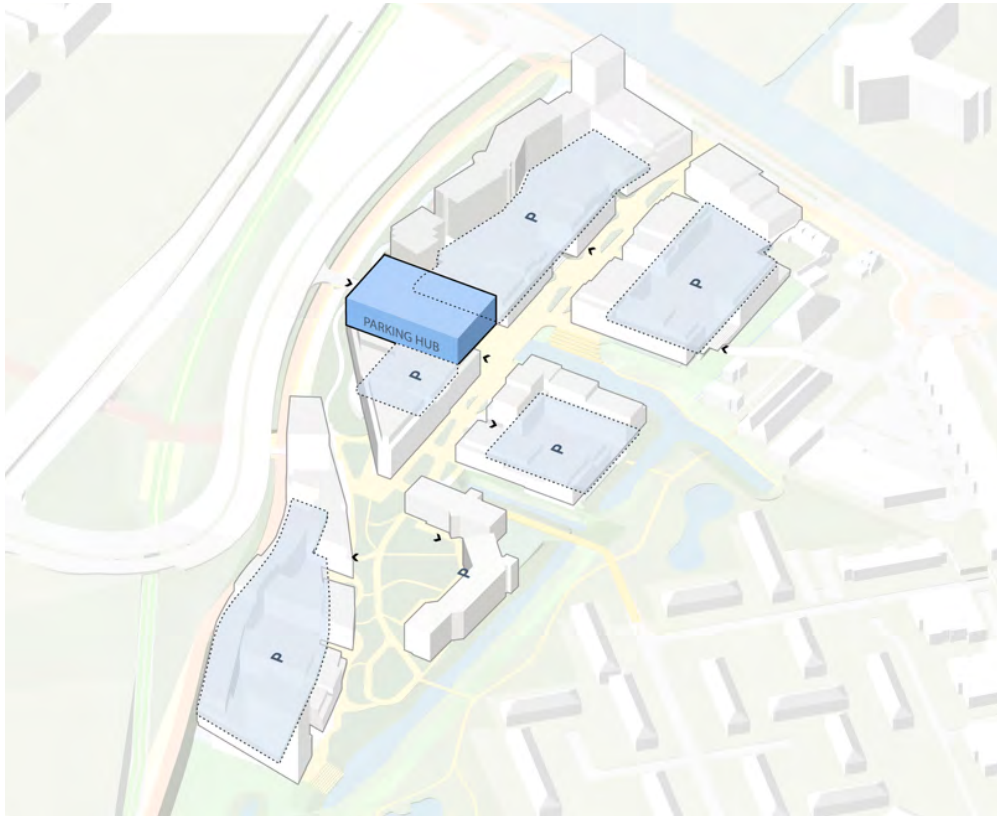
4. PARKEREN

PARKEERBELEID

Het bestaande parkeerbeleid van de gemeente is als onderlegger gebruikt voor studies, maar partijen streven ernaar om een parkeeraantal te creëren dat aansluit aan de behoefte in Overgoo. Hierbij wordt gestreefd naar vermindering van de parkeerdruk door dubbelgebruik en shared services voor een duurzaam, veilig en gezond gebied met minder auto's, meer ruimte om te wandelen en te fietsen en meer ruimte voor groen en verblijven. Toekomstgerichte oplossingen als een mobiliteitshub helpen om deze doelstelling te bereiken.

MOBILITEITSHUB

Parkeren wordt gereduceerd door een mobiliteitshub te ontwikkelen, voor optimaal dubbelgebruik tussen het parkeren voor de woningen, voor bezoekers en voor de bedrijven en voorzieningen in het gebied. De mobiliteitshub 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. Door de parkeergarages in de naastgelegen blokken (gedeeltelijk) te koppelen aan de hub kan het dubbelgebruik verder worden geoptimaliseerd. In de overige bouwblokken wordt het parkeren zoveel mogelijk collectief opgelost in gedeelde parkeervoorzieningen.

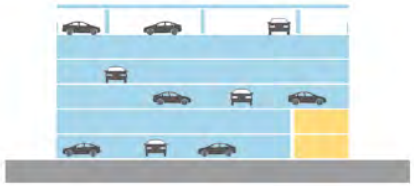


PARKEREN IN DE BOUWBLOKKEN

Uitgangspunt voor de binnenhoven is een groene binnenwereld die ook is ingericht als een collectieve ontmoetingsplek voor bewoners. In combinatie met de parkeeropgave per bouwblok is er een aantal principe-oplossingen mogelijk, en een combinatie van de verschillende oplossingen:

1. Een parkeergarage (half) onder de gebouwen zodat er een middengebied overblijft met groen in de volle grond; het middengebied wordt ingericht als een groene collectieve ruimte. Er is extra aandacht voor de overgang/toegang van de woning, naar het groene parkeerdak en de collectieve ruimte.
2. Parkeren onder een licht dek met groene pockets voor bomen in de volle grond alsook groen (plantvakken) op dekniveau; het dek wordt zo ingericht dat het veel verblijfskwaliteit voor bewoners heeft.

Parkeerhub



Parkeren (half) onder bebouwing

Parkeren onder licht dek

5. PROGRAMMA

LAADVERMOGEN

Overgoo is straks een stedelijk gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Het maximale laadvermogen van het gebied is 95.000 m2 bruto vloeroppervlak. Hiervan is ca. 24. % m2 bruto vloeroppervlak werken en voorzieningen en ca. 76% woningbouwprogramma. Er is per bouwveld een (maximale) programmaverdeling gemaakt (zie tabel). Bij realisatie van 72.500 m2 wonen wordt minimaal 22.500 m2 werken gerealiseerd. Verder is straks in de uitwerking tenminste 30% van de woningen sociale huur.

WERKEN EN VOORZIENINGEN

Kleinschalig en geclusterd

Het werken en de voorzieningen in Overgoo zijn deels kleinschalig (50-250 m2 bvo per unit), zoals een bakker, zorgaanbieder, koffiebar, kinderdagverblijf, ontwerpstudio, meubelstoffeerder of tandtechnicus, afgewisseld met grote te compartimenteren vloeren (> 1000 m2 bvo per vloer) voor maximale flexibiliteit.

Kansrijke clusters passend bij Overgoo en bij Leidschendam-Voorburg zijn:

- Een Hospitality cluster: een hotel op een van de zichtlocaties aan de Noordelijke Verbindingsweg of zichtbaar vanaf de A4; met sauna en wellness, sportfaciliteiten en een lunchroom (en cateraar) die zowel door de bezoekers van het hotel als door de bedrijven en de bewoners in het gebied kunnen worden gebruikt.
- Een Zorg - Tech cluster: kansrijk vanuit een aantal gebruikers in het gebied (o.a. Dualtec) en door gerelateerde bedrijvigheid in Leidschendam-Overgoo. Grote flexibele vloeren met een of meerdere bedrijven in een complex met gedeelde faciliteiten zoals vergaderruimtes, conferentieruimtes, kantine e.d.

Must-haves en nice-to-haves

Voor de voorzieningen maken we onderscheid in must-have en nice-to-have-locaties in de wijk. De must-have-locaties zijn zo gepositioneerd dat ze de aangewezen plekken activeren en daardoor zichtbaar bijdragen aan de dynamiek in Overgoo. Deze plekken zijn vaak de scharnierpunten in het stedenbouwkundige ontwerp en markeren de overgangen van de verschillende dragende structuren en routes in de wijk.

Multifunctionele plint

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 de ruimte voor werkfuncties en voorzieningen in

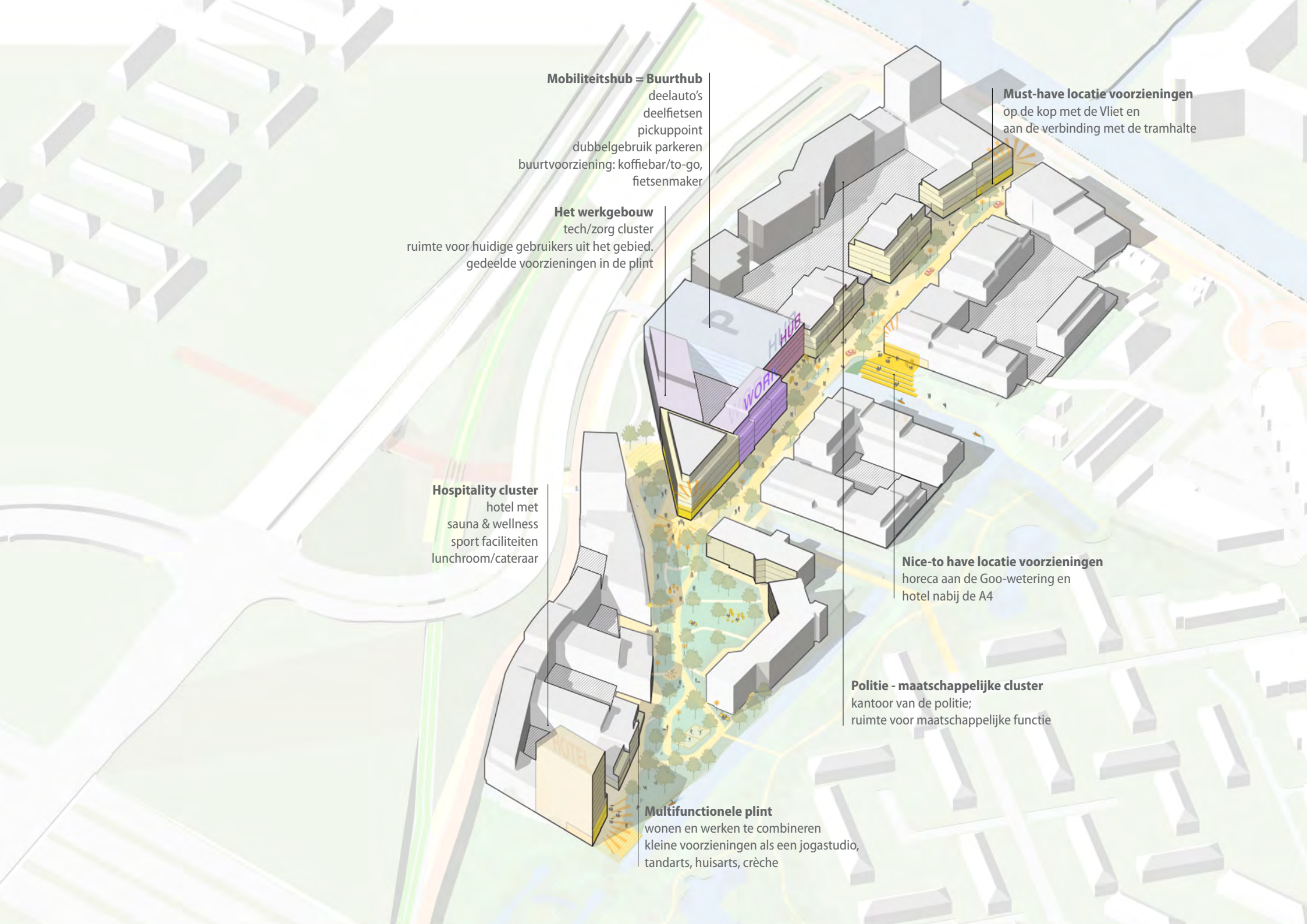
TOTAAL	
Maximale bvo ex. parkeren	95.000 m2
Wonen	72.500 m2
Werken	22.500 m2
Parkeren	ca. 1000 pp

Kopblok-HUB-Werkblok	
max. bvo	35.000 m2
Wonen	24.000 m2
Werken	11.200 m2
Parkeren	ca. 640 pp

Zuidblok & parkblok	
max. bvo	35.000 m2
Wonen	26.500 m2
Werken	8.300 m2
Parkeren	ca. 270 pp

Vlietblok	
max. bvo	15.000 m2
Wonen	13.000 m2
Werken	2.000 m2
Parkeren	ca. 120 pp

Gooblok	
max. bvo	10.000 m2
Wonen	9.000 m2
Werken	1.000 m2
Parkeren	ca. 70 pp


Mobiliteitshub = Buurthub
deelauto's
deelfietsen
pickuppoint
dubbelgebruik parkeren
buurtvoorziening: koffiebar/to-go,
fietsenmaker
Het werkgebouw
tech/zorg cluster
ruimte voor huidige gebruikers uit het gebied.
gedeelde voorzieningen in de plint
Must-have locatie voorzieningen
op de kop met de Vliet en
aan de verbinding met de tramhalte
Hospitality cluster
hotel met
sauna & wellness
sport faciliteiten
lunchroom/cateraar
Nice-to have locatie voorzieningen
horeca aan de Goo-wetering en
hotel nabij de A4
Politie - maatschappelijke cluster
kantoor van de politie;
ruimte voor maatschappelijke functie
Multifunctionele plint
wonen en werken te combineren
kleine voorzieningen als een jogastudio,
tandarts, huisarts, crèche
HUB
WORK
HOTEL

de toekomst zowel krimpen als zich uitbreiden als de vraag zich aandient.

WONEN - INCLUSIEVE WIJK

In Overgoo wordt een inclusief gebied voor diverse doelgroepen ontwikkeld. Om tot een gemengd gebied te komen zijn er enkele basisuitgangspunten:

1. Mengen met sociale woningen

Dit betekent dat er ingezet wordt op tenminste twee locaties in het gebied om sociale woningbouw te realiseren. Belangrijk hiervoor is dat er niet alleen maar kleine woningen worden ontwikkeld maar ook middelgrote/levensloopbestendige woningen, zodat het gebied geen doorstroomgebied wordt en bewoners voor lange tijd kunnen blijven wonen in Overgoo. Het sociale woonprogramma wordt afgestemd met corporaties.

2. Mengen van doelgroepen

Naast starters en kleine tot middelgrote één- à tweepersoonshuishoudens zien we ook ruimte voor emptynesters/senioren die vaak een groter en luxer appartement willen en ook gezinnen (grote woning) in het gebied. Deze doelgroepen kunnen goed gemengd worden: gezinnen op de begane grond met een eigen voordeur aan de straat. Emptynesters in een penthouse of terraswoning en de kleinere en middelgrote huishoudens daartussen.

3. Match van doelgroepen en locatie

In het gebied is er een aantal plekken die we geschikter achten voor bepaalde doelgroepen dan andere plekken. Aan het Goo-park en aan de zuidzijde van de Shared-space zijn gezinswoningen over meerdere verdiepingen goed op hun plek vanwege de ligging aan het groen en de autoluwe openbare ruimte. Het meest zuidelijke blok met gebouwen rondom hoven is een geschikte plek voor collectieve woonvormen (studenten, friends-appartementen, woon-zorgcomplex) met gedeelde voorzieningen (logeerkamer, gym, wasserette, multifunctionele ontmoetingsruimte, dakterras of daktuin).

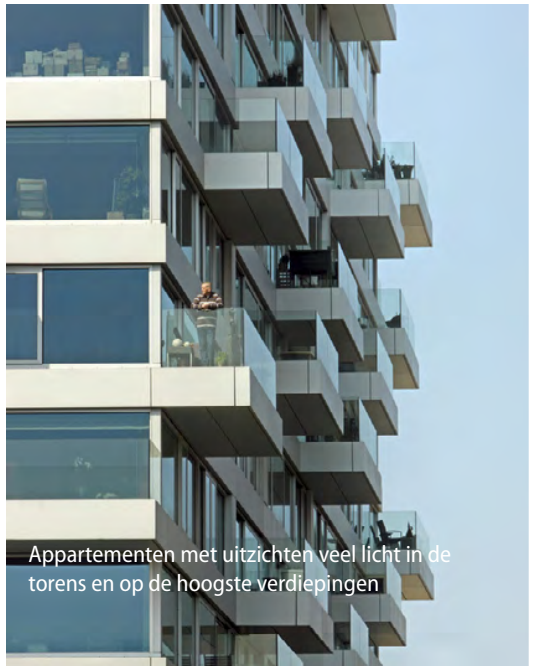
Diversiteit aan typologieen in het gebied voor verschillende doelgroepen

sociale veilig wonen aan semi-openbare hoven

beschermd wonen aan groene binnenhoven

collectief wonen

wonen aan de Vliet



Appartementen met uitzichten veel licht in de torens en op de hoogste verdiepingen

wonen aan groene shared-space

6. SPELREGELKAART

In de spelregelkaart zijn de principes voor de bebouwing in een overzichtskaart opgenomen.

De verschillende eigendommen geprojecteerd over de spelregelkaart met de te ontwikkelen bouwvelden

LEGENDA

- bouwveld
- vaste rooilijn
- flexibele rooilijn; bebouwing kan terugspringen
- bestaande bebouwing (mogelijk behouden)
- overgangszone publiek-privé aan parkzone
- overgangszone publiek-privé
- 'must-have' voorzieningen (plint min. 4.5m hoog)
- parcellering (indicatief) in geleding & differentiatie bouwhoogte
- opening in blok indicatief (min. 5m breed)
- basis bouwhoogte (3-5 bouwlagen) & max. bouwhoogte (tot 7 bouwlagen)
- zoekgebied hoogteaccenten met maximaal aantal bouwlagen
- basis (3 bouwlagen) & max. bouwhoogte (4) *aansluiting op bestaande bebouwing
- entrees woningen
- groene inrichting bij behoud bebouwing
- verbijzondering architectuur 1: relatie Goo-wetering
- verbijzondering architectuur 2: visuele verbinding
- koppeling plint & inrichting openbare ruimte
- parkeren in het blok & uit het zicht, ontsluiten via ruggengraat
- parkeerhub - hoofdontsluiting vanaf n-verbindingsweg
- optie ontsluiting parkeergarage
- laden en lossen in bouwblok
- vrije zone voor ondergrondse leiding

Wat is een bouwlaag?

- Bouwlagen worden gemeten vanaf maaiveld van de openbare ruimte.
- Uitzondering hierop is de bebouwing van het zuidblok langs de noordelijke Verbindingsweg. Hier beginnen de bouwlagen op de maaiveldhoogte van de Shared-space.
- De plint wordt meegeteld in de bouwlagen.
- Een dubbelhoge plint telt als 2 bouwlagen.

In de spelregelkaart zijn de principes voor de bebouwing in een overzichtskaart opgenomen. Deze kaart maakt integraal onderdeel uit van het Ontwikkelkader.

7. UITWERKINGSASPECTEN

Dit ontwikkelkader vormt de kaderstellende basis voor de verdere uitwerking van bouwplannen en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Voor het vervolg zijn er nog enkele aspecten die verder onderzocht/uitgewerkt dienen te worden o.a. in samenspraak met de verantwoordelijke partijen en instanties:

- Voor de tramhalte moet de gemeente op basis van de huidige inzichten (onderzoek Movares) o.a. in gesprek met HTM en de mogelijkheden voorleggen aan de raad.
- Met het Waterschap moet in detail gekeken worden naar het watersysteem in het gebied. Dit kan in het uitwerkingstraject van de openbare ruimte middels inrichtingsplannen opgepakt worden. Ook aan de watertoets moet voldaan worden.
- Voorwaarden m.b.t. de bouwactiviteiten in het gebied (omgeving van de leidingen) worden verder besproken met Dunea en Delfluent.

Voor de verdere realisatie van de ontwikkelingen zijn aanvullende onderzoeken nodig zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten m.b.t.:

Archeologie:

- archeologisch bureauonderzoek
- archeologisch verkennend/karterend booronderzoek

Bodem

- historisch onderzoek bodemkwaliteit
- verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740
- onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN-5725

Externe veiligheid

- QRA (kwantitatieve risicoanalyse) externe veiligheid en advies om de risico's te verkleinen

Geluid

- Nadere geluidsonderzoek is nodig bij de verdere uitwerking.

Verkeer & parkeren

- Nadere verkeersonderzoek naar de ontsluiting van het gebied en (de inpassing van) de benodigde parkeerplaatsen.