Participatieverslag

Bij het TAM-omgevingsplan Overgoo
Datum: juli 2025

Inleiding

Aan dit omgevingsplan liggen drie eerder vastgestelde besluiten van de gemeenteraad ten grondslag. Voor elk van deze stappen is participatie georganiseerd met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Hieronder geven we een samenvatting van hoe dat is verlopen.

De participatie begon intensief bij de Ontwikkelvisie Overgoo, en is daarna langzaam overgegaan in een meer informerende vorm bij het Ontwikkelkader Overgoo en het Stedenbouwkundig plan Overgoo - Fleetpark.

---

1. Ontwikkelvisie (vastgesteld op 21 mei 2019)

De Ontwikkelvisie is tot stand gekomen via een intensief participatietraject.

Wat is er gedaan?

- **Werksessies**
  - Er zijn brede werksessies gehouden met bewoners, ondernemers, de gemeente en initiatief nemer Focus on Impact.
  - Tijdens deze sessies is samen nagedacht over de opgaven en kansen in het gebied.
  - Daarna volgden drie openbare bijeenkomsten voor de buurt.

Wat kwam er naar voren?

- Zorgen over:
  - Sluipverkeer en extra verkeersdrukte
  - Parkeeroverlast door werkfuncties
  - Hoogbouw dicht bij woningen
- Waar mogelijk is deze inbreng verwerkt in de Ontwikkelvisie.

---

2. Ontwikkelkader (vastgesteld op 5 oktober 2021)

Het Ontwikkelkader is de verdere uitwerking van de Ontwikkelvisie. Hierin zijn de hoofdlijnen en spelregels voor de ontwikkeling verder uitgewerkt.

Wat is er gedaan?

- **Digitale informatiebijeenkomst** op 1 juli 2021
    - Hier waren veel deelnemers bij aanwezig.
    - Er is een Q&A-document gemaakt met alle gestelde vragen en antwoorden. (zie bijlage 1)
- **Fysieke inloopbijeenkomst** op 7 september 2021
    - Informatiepanelendie toegelicht werden bij de bijeenkomst op 7 september 2021 (zie bijlage 2)
    - Hier konden bezoekers persoonlijk vragen stellen.
    - Ook hiervan is een Q&A-verslag gemaakt. (zie bijlage 3).

Wat kwam er naar voren?

- Zorgen over:
    - Mogelijke toename van verkeer
    - De drukte in de wijk door nieuwe woningbouw
    - De bouwhoogte van de bebouwing die in de buurt komen van bestaande woningen
- Deze zorgen zijn meegenomen bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan.

---

3. Stedenbouwkundig plan (vastgesteld op 16 januari 2024)

Het Stedenbouwkundig plan is een verdere uitwerking van het Ontwikkelkader.

Wat is er gedaan?

- **Inloopbijeenkomst** op 13 november 2023
    - Ongeveer 70 bezoekers.
    - De plannen zijn gepresenteerd middels panelen, een maquette en zijn toegelicht. (voor de panelen zie bijlage 4)
    - Er was ruimte voor vragen en opmerkingen.

Wat kwam er naar voren?

- Positieve reacties:
    - Verbeteringen ten opzichte van eerdere plannen
    - Veel groen in het stedenbouwkundige plan
    - Lagere bouwhoogte naar de naastgelegen wijk toe
    - Heldere uitwerking van gebouwen en openbare ruimte
- Kritiek en zorgen over:
    - verlies van privacy en uitzichtmogelijke verslechtering van de verkeerssituatie

Overleg met grondeigenaren en corporaties

- De ontwikkelaar heeft het plan opgesteld en afgestemd met de grondeigenaren.
- Woningcorporaties steunen het plan en willen graag afspraken maken over de uitvoering.

Samenvattend

In elke fase van het project is participatie georganiseerd. In het begin intensief, later vooral informerend. Inbreng van bewoners en andere betrokkenen heeft een duidelijke rol gespeeld bij de keuzes die zijn gemaakt. Veel zorgen zijn serieus genomen en waar mogelijk verwerkt in het plan. Toch zijn er ook punten waar nog steeds discussie over is, zoals verkeer en bouwhoogte. De gemeente en ontwikkelaar blijven hierover in gesprek met de omgeving.

CONCEPT **ONTWIKKELKADER OVERGOO** INFORMATIEBIJEENKOMST 7 SEPTEMBER 2021

PROCES

Overgoo transformeert naar een levendig, gemengd gebied.
Een gebied waarin wonen, werken en voorzieningen samenkomen en elkaar wederzijds versterken.



OKTOBER 2018
Nota van Uitgangspunten Overgoo
vastgesteld door de Raad op 21 mei 2019



FEBRUARI 2019
Ontwikkelvisie Overgoo
vastgesteld door de Raad op 21 mei 2019



Q4 2021
Behandeling vaststelling
Ontwikkelkader Overgoo

NA BEHANDELING RAAD
Vastleggen afspraken in overeenkomst
tussen gemeente en eigenaren

VANAF 2022
Uitwerking ontwikkelkader naar bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende vervolgonderzoeken op o.a. verkeer & parkeren, archeologie, bodem, externe veiligheid en geluid & luchtkwaliteit

Q3 2022
Opstellen beeldkwaliteitsplan, gefaseerde ontwikkeling van bouwplannen, en bijbehorende inrichtingsplannen van de openbare ruimte

2018 | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024**

PARTICIPATIEPERIODE ONTWIKKELVISIE





INSPRAAKMOMENTEN
Het uit te werken bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en bijbehorende onderzoeken en onderleggers zullen onderwerp zijn van overleg met de omgeving

HUIDIGE SITUATIE



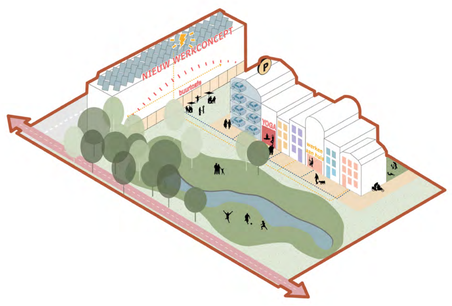
Leidschendam-Voorburg

CONCEPT ONTWIKKELKADER OVERGOO

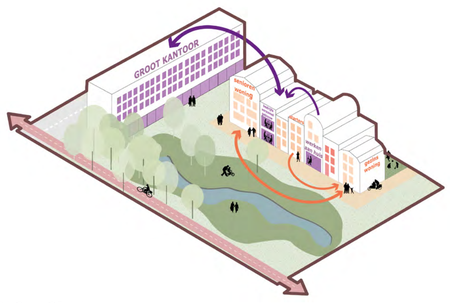
INFORMATIEBIJEENKOMST
7 SEPTEMBER 2021

UITGANGSPUNTEN UIT DE ONTWIKKELVISIE

4 AMBITIES



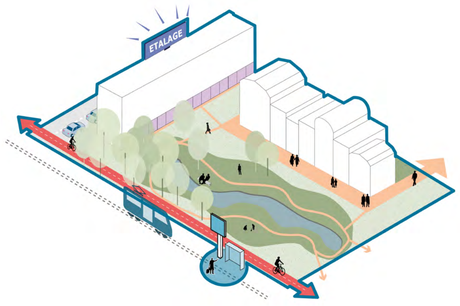
MAGIC MIX
Synergie tussen functies



INCLUSIEF
Voor verschillende bewoners



DUURZAAM
Gezond, klimaatbestendig en flexibel



VERBONDEN
Aansluiting en interactie met zijn omgeving

TYPERING ONTWIKKELVELDEN

KLEIN STEDELIJK MILIEU
nadruk op menging
basis: 4-5 lagen hoog
menging wonen, werken, voorzieningen
adressen aan de Vliet maken
parceleren langs de Vliet
adressen aan de Goo maken
variatie en diversiteit in gebouwtypen

WONEN AAN HET PARK
nadruk op wonen
basis: 3-4 lagen hoog
incidenteel werken
ruimte voor buurtvoorzieningen
sluit qua schaal en maat aan op de Oude Bleijk
groen als woonkwaliteit
adressen aan de Goo maken

STEDELIJKE WAND
nadruk op werken
basis: 6-8 lagen hoog
accent aan de A4
etalage en adres aan de N14
ook voorkanten aan de Overgoo
min of meer gesloten bebouwingsrand
adressen aan de Goo maken

HOOGTEACCENT
ruimte voor bijzondere functies (bijv. hotel)
hoogte nader te definiëren

1
2
3
4
5
6

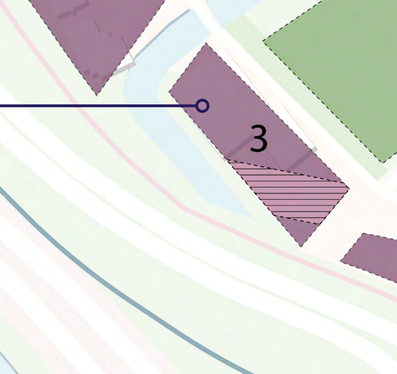
gemeente Den Haag

GEZICHT AAN DE VLIET



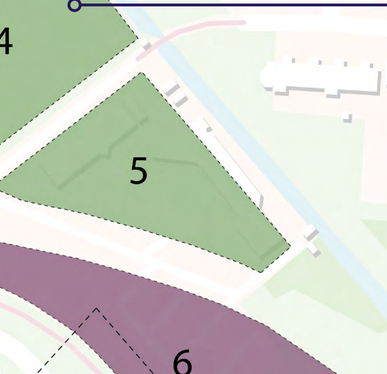


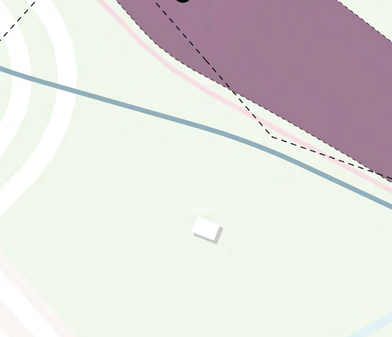
STEDELIJKE WAND





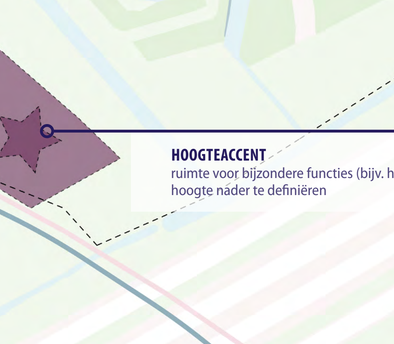
RAND AAN OUDE BLEIJK



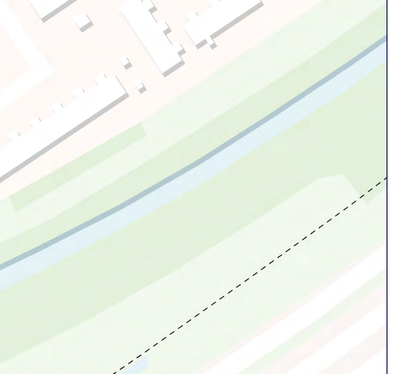


FUNCTIEMENGING





PARKEREN

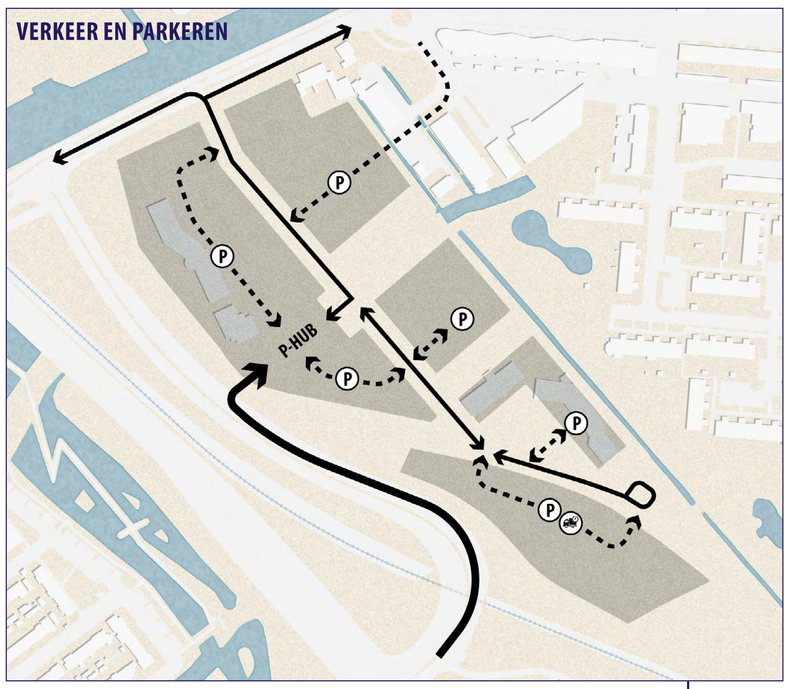


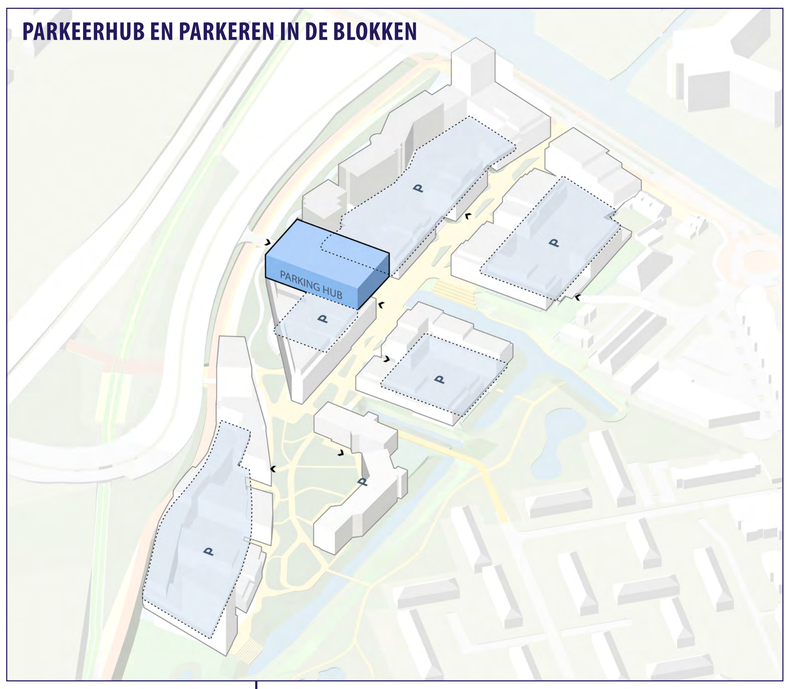


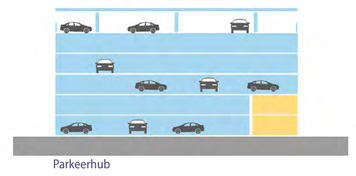
CONCEPT ONTWIKKELKADER OVERGOO

INFORMATIEBIJEENKOMST
7 SEPTEMBER 2021

VERKEER EN PARKEREN





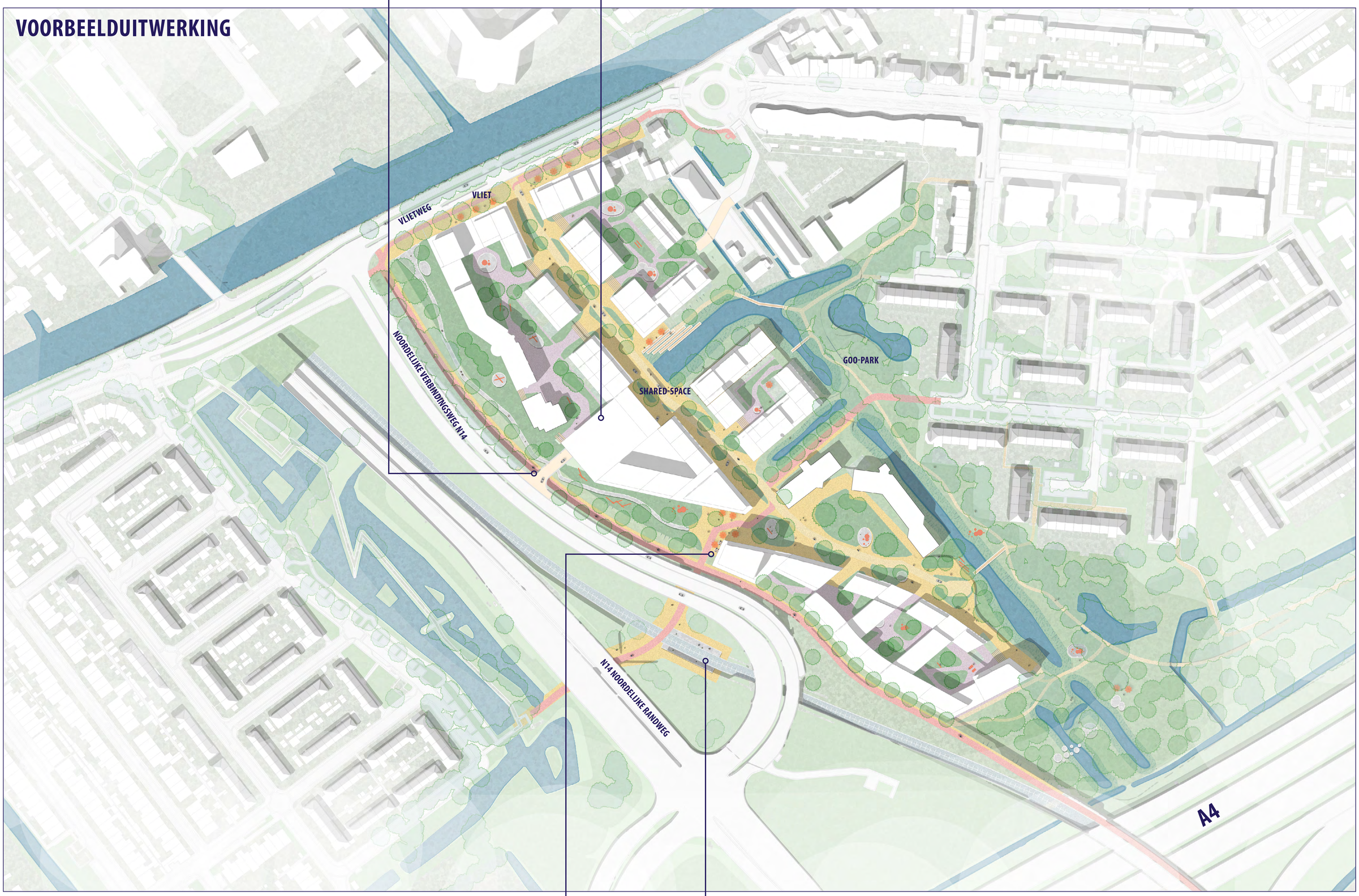

Parkeerhub

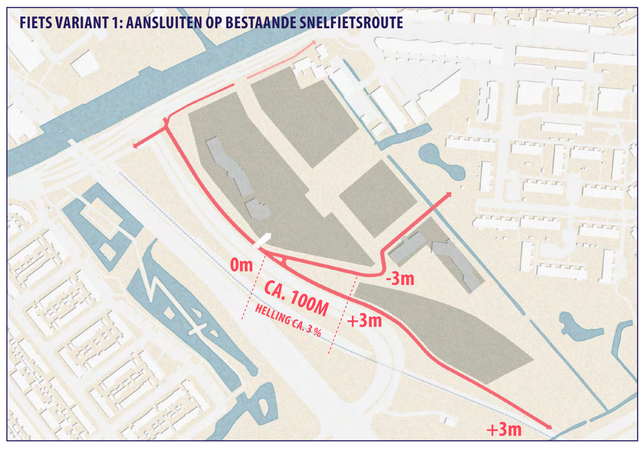

Parkeren (half) onder bebouwing

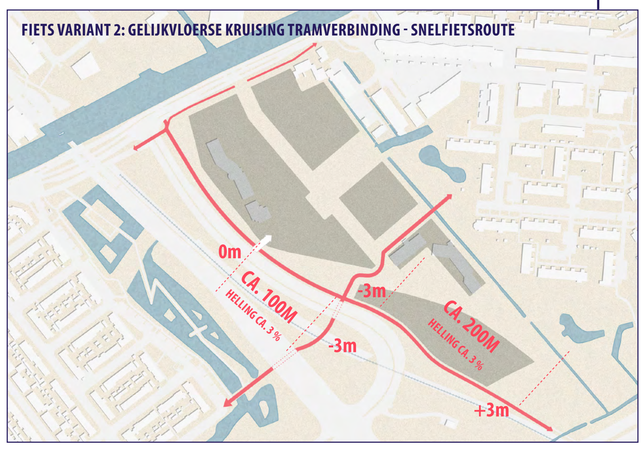

Parkeren onder licht dek

PARKEREN IN PARKEERHUB EN IN DE BLOKKEN, ALTIJD MET LEVENDIGE GEVEL

VOORBEELDUITWERKING









CONCEPT ONTWIKKELKADER OVERGOO

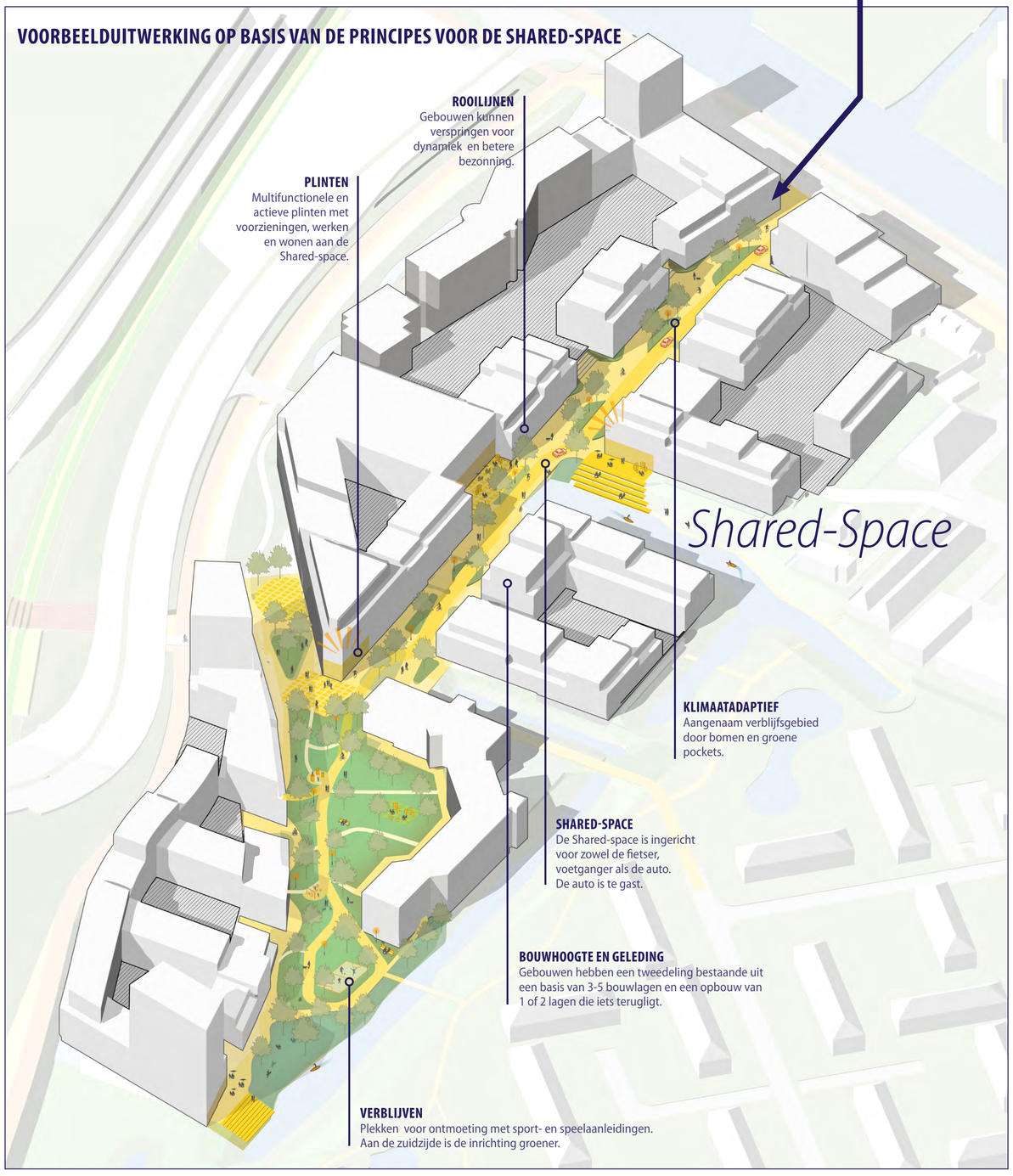
INFORMATIEBIJEENKOMST
7 SEPTEMBER 2021

OPENBARE RUIMTE • SHARED-SPACE



IMPRESSIE SHARED-SPACE

VOORBEELDUITWERKING OP BASIS VAN DE PRINCIPES VOOR DE SHARED-SPACE



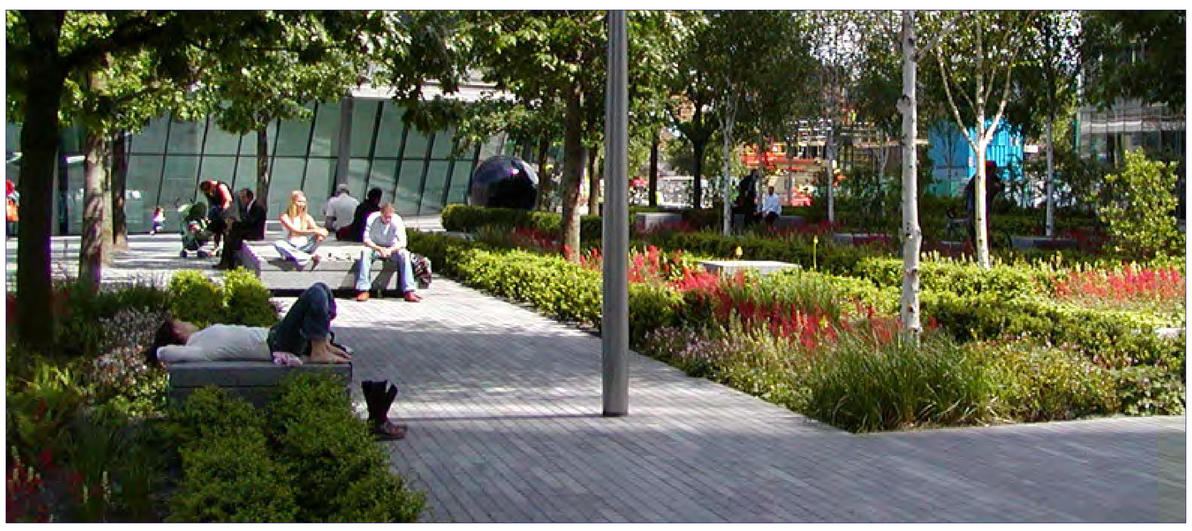
voordeuren





verblijven





dynamisch



klimaatadaptief

Leidschendam-Voorburg

CONCEPT ONTWIKKELKADER OVERGOO

INFORMATIEBIJEENKOMST
7 SEPTEMBER 2021

OPENBARE RUIMTE • GOO-PARK

VOORBEELDUITWERKING OP BASIS VAN DE PRINCIPES VOOR GOO-PARK & GOO-WETERING

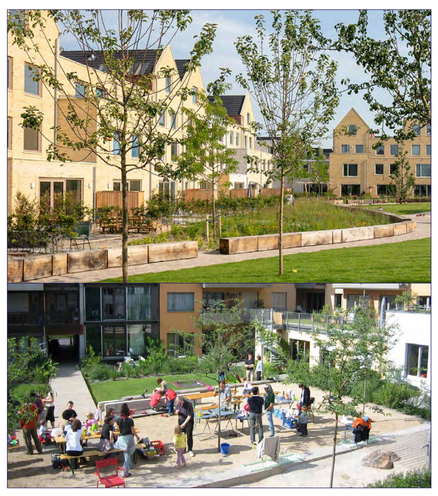


A4

gebruikswaarde



Goo-Park



groene collectieve hoven



tuinen en terrassen aan het park

klimaatadaptief & biodivers

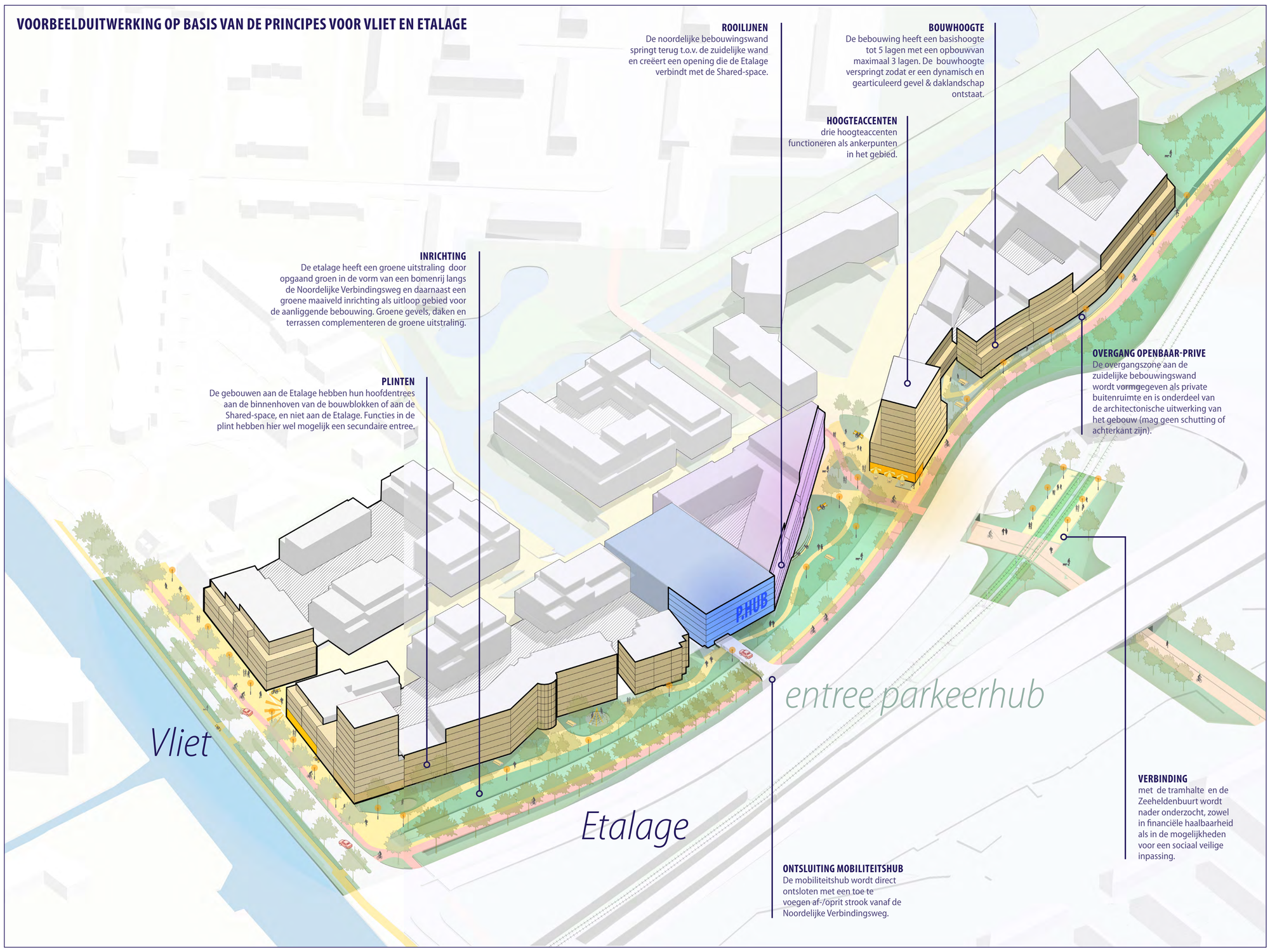


IMPRESSIE GOO-PARK

CONCEPT ONTWIKKELKADER OVERGOO

INFORMATIEBIJEENKOMST
7 SEPTEMBER 2021

OPENBARE RUIMTE • VLIET & ETALAGE





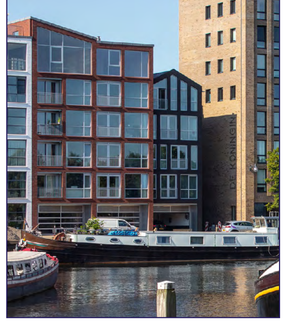
panden en enkele hoogteaccenten

Etalage



Vliet







op de avondzon



recreatieve vaarroute Vliet

groene inrichting en publieksfuncties op de hoeken

CONCEPT ONTWIKKELKADER OVERGOO

INFORMATIEBIJEENKOMST
7 SEPTEMBER 2021

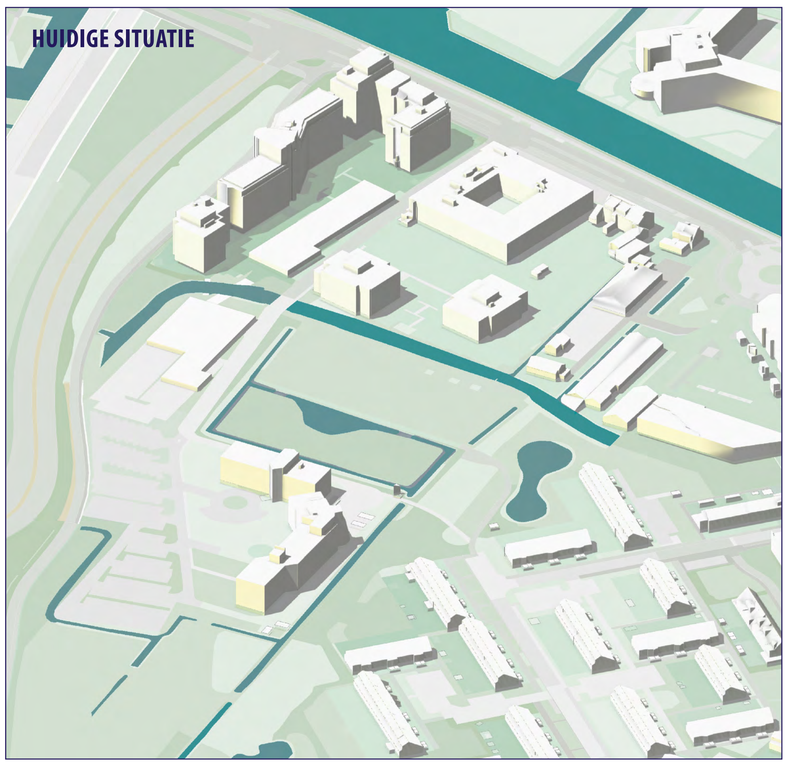
BEBOUWING

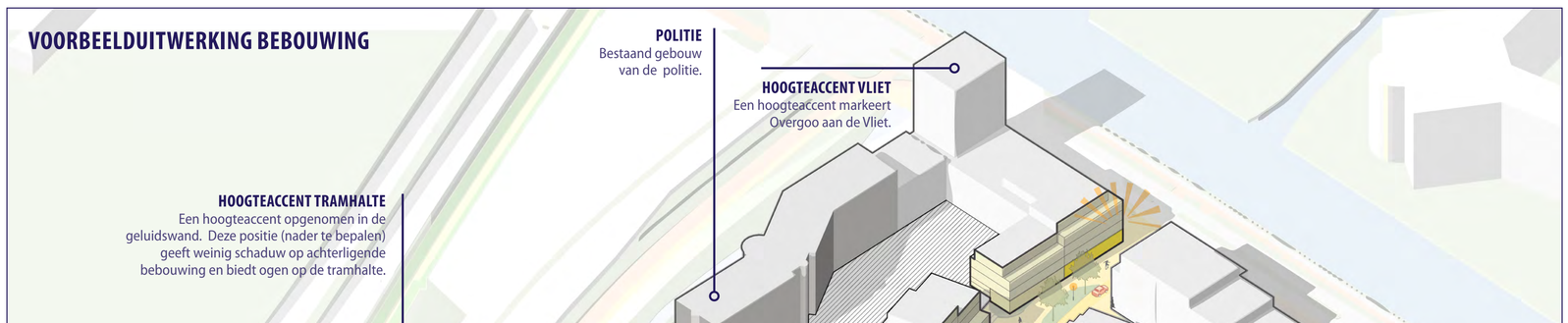












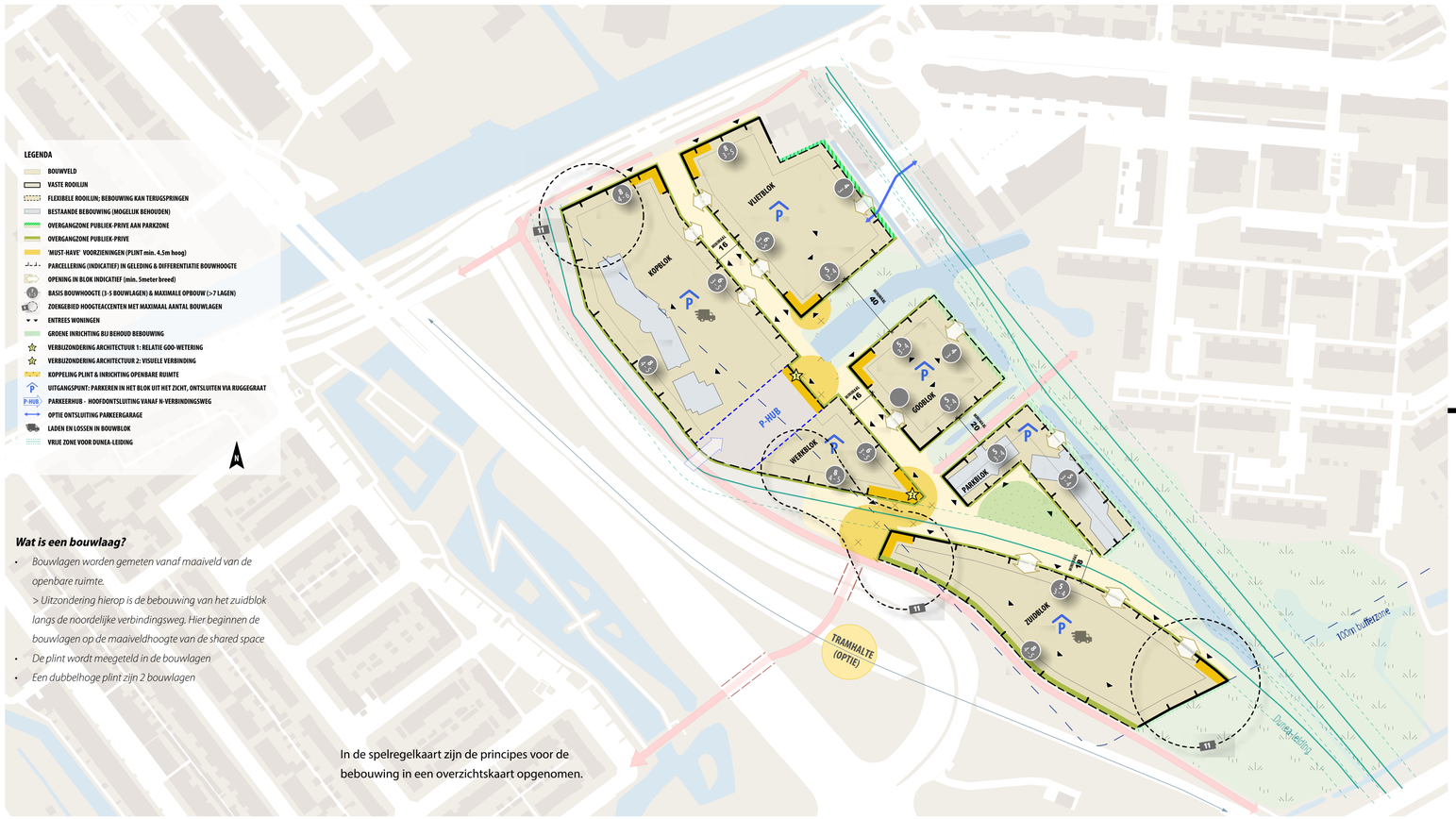
BEZONNING IN JUNI



BEZONNING IN SEPTEMBER



Tijdlijn: Van Ontwikkelkader tot huidig ontwerp



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

2019

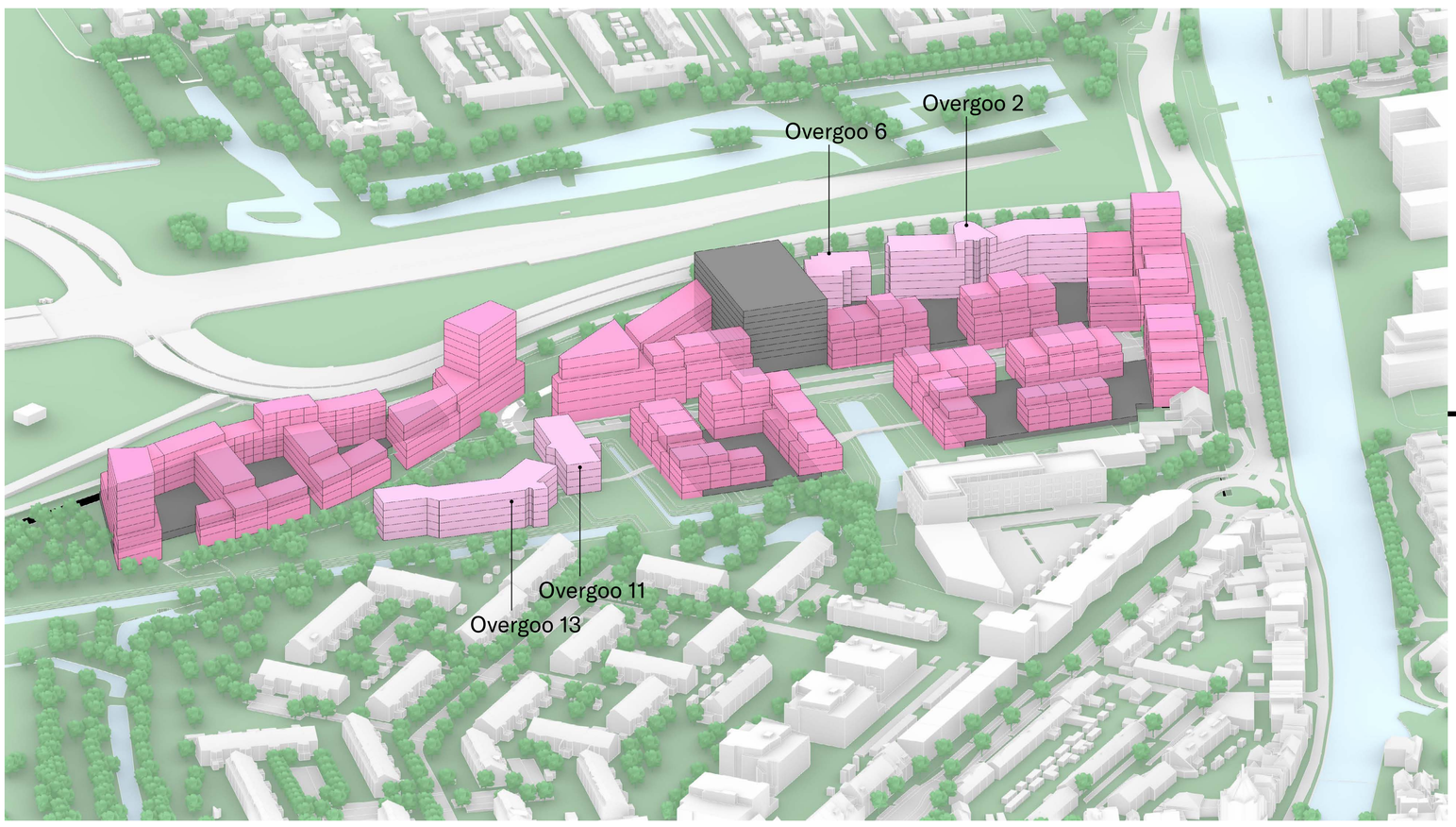
Ontwikkelvisie

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

2021

Ontwikkelkader

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 volume

De opzet uit het Ontwikkelkader is een mogelijke uitwerking van de spelregelkaart en gaat uit van een aantal bestaande gebouwen in het plangebied waar omheen de nieuwe volumes zijn vormgegeven. Langs de Noordelijke Verbindingsweg was een grote mobiliteitshub voorzien die een prominente rol innam in de wijk vanwege de schaal en de centrale locatie. Daarnaast was er ook onder de woonblokken en publieke ruimte parkeren voorzien, waardoor veel verstening in het plan zat.
Het programma bedraagt in deze volumestudie totaal 95.000m². Dit bestaat uit ca. 770 woningen en ca. 22.500m² aan voorzieningen en werkprogramma voor de buurt en haar omgeving.



2023

Huidig ontwerp

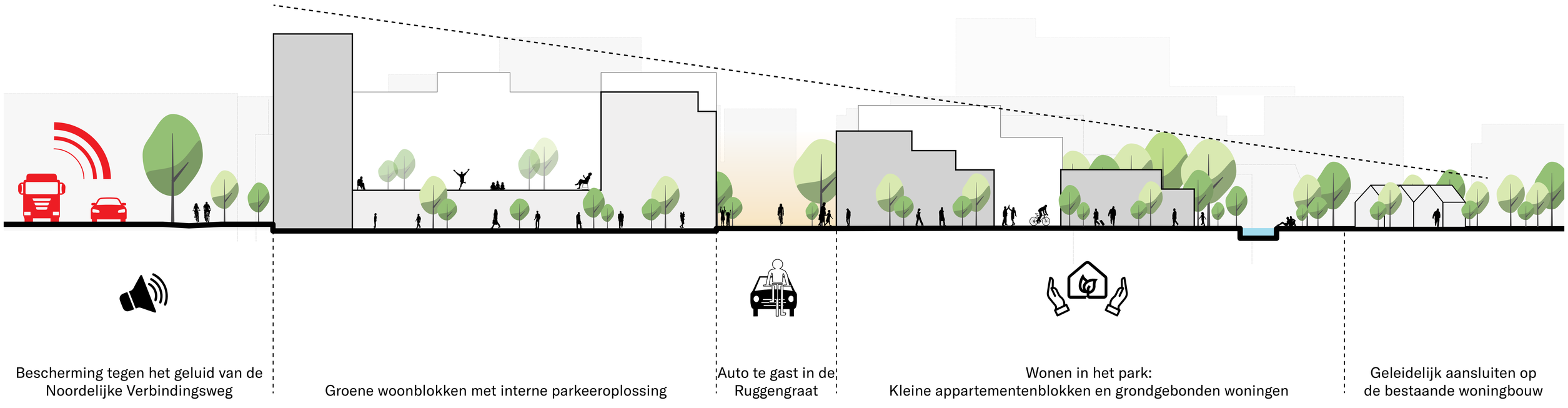
Na het vaststellen van het ontwikkelkader is verder gestuurd op het stedenbouwkundige kader. In het stedenbouwkundige ontwerp wat hier wordt gepresenteerd wordt de aanname gemaakt dat op termijn er meer van de bestaande panden verdwijnen waardoor er ruimte ontstaat om de massa's en het parkeren op een andere manier in te passen waarbij meer ruimte ontstaat voor groen, tuinen en water voor de bewoners van de buurt en haar omgeving. De nieuwe opzet heeft een heldere opbouw en gelaagdheid waarbij het parkeerprogramma integraal onderdeel is van de volumes. Door het parkeerprogramma te concentreren is de openbare ruimte rond de overige woonblokken geschikt voor veel hoogwaardig groen en creëren we het gevoel van het wonen in het park. Kwalitatief groen en levendigheid op straat zijn de belangrijkste uitgangspunten in het plan.
Het programma bedraagt in deze volumestudie totaal 110.000m². Dit bestaat uit 920-1.000 woningen en ca. 15.000 - 22.500m² aan voorzieningen en werkprogramma voor de buurt en haar omgeving.

Stedenbouwkundig plan

Situatietekening 1:500



Concept: variatie in bebouwing en aansluiting op de omgeving



Van sleets werkgebied...



Huidige situatie: een sleets werkgebied met onderbenutte groenstructuren

naar een vitaal en hoogwaardig woon-werkgebied.



Relatie met het water

Diversiteit in het woonprogramma



Prioriteit voor fietsers en voetgangers



Wonen in het groen



Stedenbouwkundige uitgangspunten



Bebouwing: Beschermende schil en relatie tot de omgeving

De bebouwing langs de Noordelijke Verbindingsweg wordt hoger en beschermt daarmee het gebied tegen geluid en fijnstof. De schaal van de bebouwing loopt richting De Oude Bleijk geleidelijk aan af naar het kleinschalige formaat van de grondgebonden woningen die aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing.



Ontsluiting: Een sterke ruggengraat

De ontsluitingsweg door het gebied fungeert als ruggengraat van het gebied. Dit wordt een groen en brede laan ingericht voor fietsers en wandelaars, waarbij de auto te gast is.



Groen: Wonen in het park

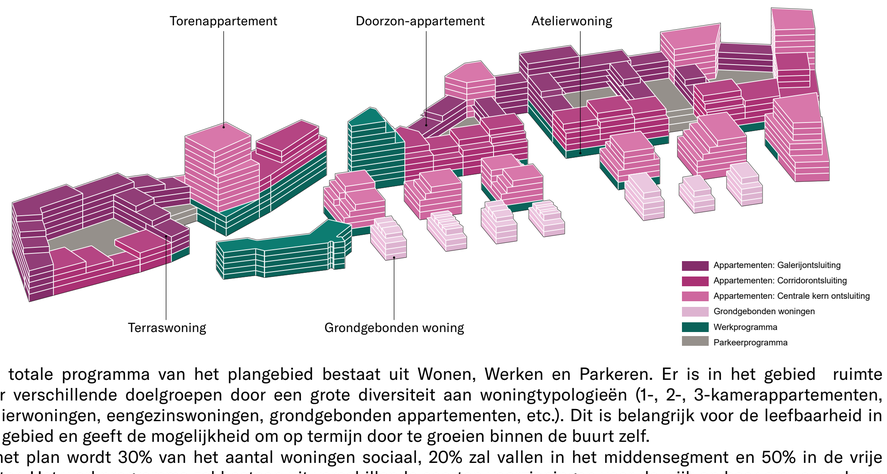
Kwalitatief groen en levendigheid op straat zijn de belangrijkste uitgangspunten in het plan, dit is gerealiseerd door het parkeren te concentreren. De bebouwing staat daardoor in een parkomgeving waar wandelpaden doorheen slingeren. Deze zijn te gebruiken door bewoners in het gebied maar ook door omwonenden van het gebied.



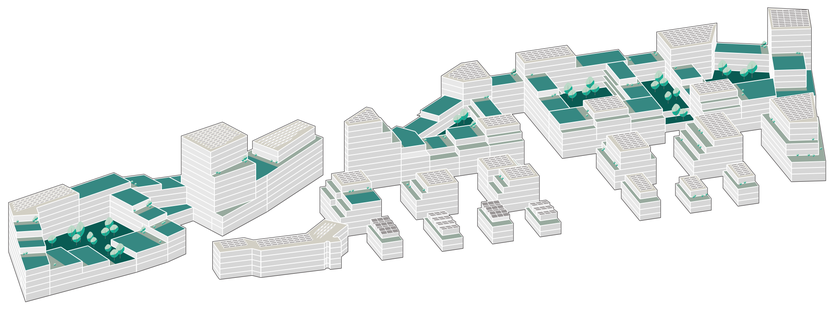
Water: Een leesbaar landschap

Er is veel aandacht voor water in dit plan. Dit wordt enerzijds ingezet voor de kwaliteit in het gebied maar ook voor de waterbergingsopgave in het gebied.

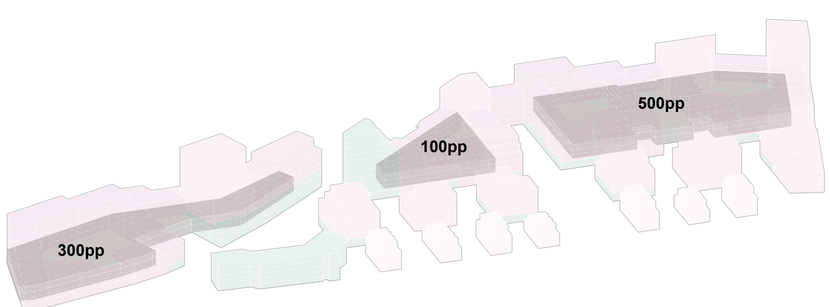
Programma



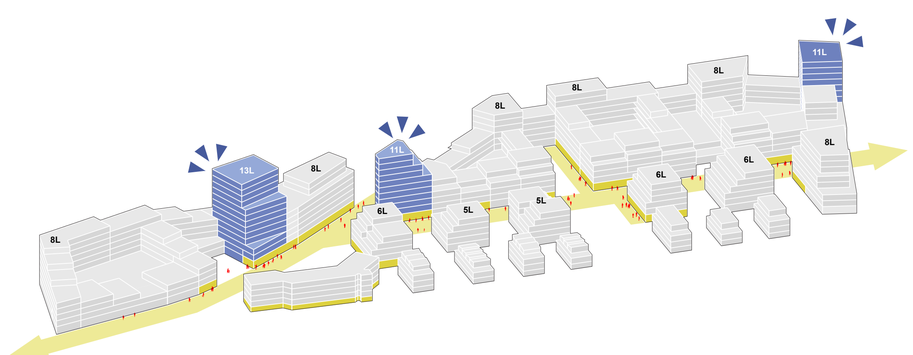
Het totale programma van het plangebied bestaat uit Wonen, Werken en Parkeren. Er is in het gebied ruimte voor verschillende doelgroepen door een grote diversiteit aan woningtypologieën (1-, 2-, 3-kamerappartementen, atelierwoningen, eengezinswoningen, grondgebonden appartementen, etc.). Dit is belangrijk voor de leefbaarheid in het gebied en geeft de mogelijkheid om op termijn door te groeien binnen de buurt zelf.
In het plan wordt 30% van het aantal woningen sociaal, 20% zal vallen in het middensegment en 50% in de vrije sector. Het werkprogramma zal bestaan uit verschillende soorten voorzieningen voor de wijk en haar omwonende en kleinschalige werkplekken en kantoren.



De daken van de gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van het ontwerp in hun bijdrage aan het realiseren van een klimaatadaptief ontwerp. De daken worden gebruikt als terras van de bewoners maar ook voor het opvangen van regenwater, het opwekken van zonne-energie en het verbeteren van het milieu en biodiversiteit.



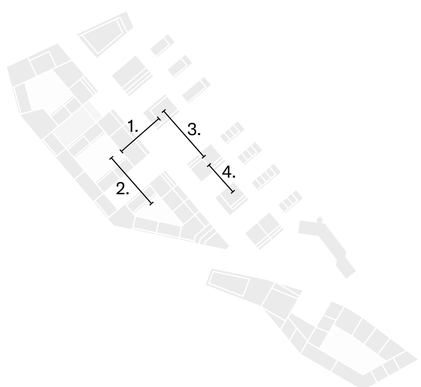
Het parkeren wordt geconcentreerd en geplaatst binnenin de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied vrij blijft van parkeergarages. Bovenop de parkeergarages worden kwalitatieve groene binnentuinen gerealiseerd voor de bewoners.



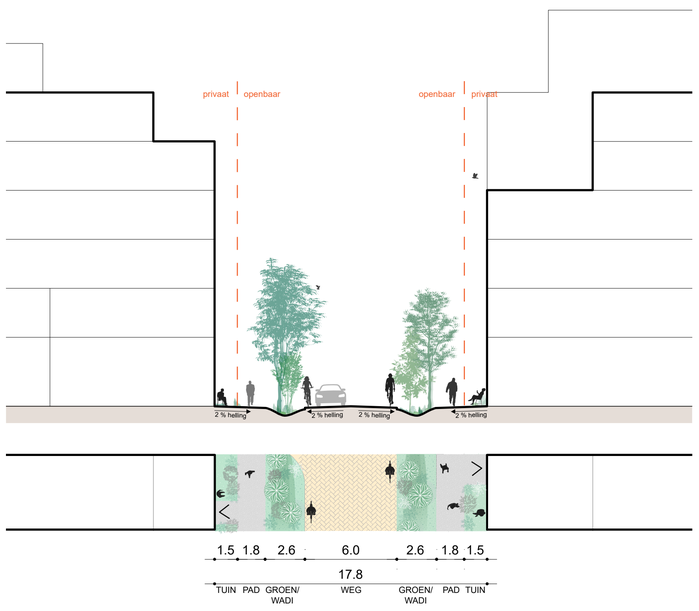
Het plan heeft nog steeds drie hoogteaccenten die als verbijzonderingen het gebied karakter en herkenningspunten geven. Het accent wat in het ontwikkelkader in het zuiden van het gebied was gepositioneerd is in deze studie verplaats naar het einde op de zichtas van de Ruggengraat.



Openbare ruimte

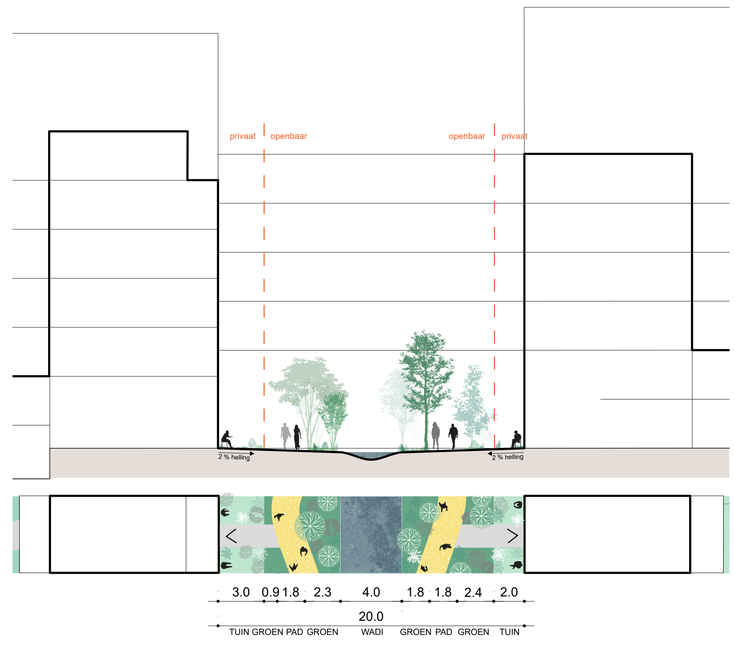


Legenda Profielen



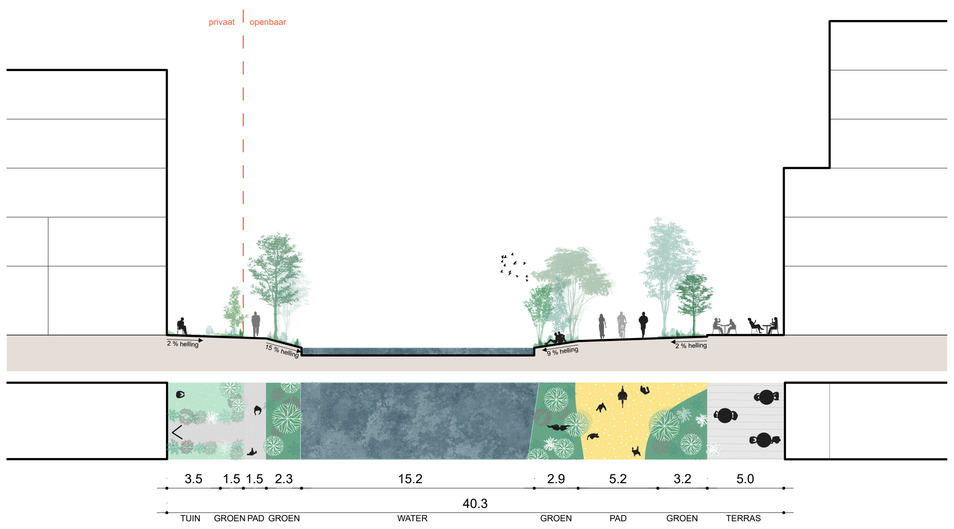
1. De Ruggengraat

De Ruggengraat is de centrale ontsluitings-as van het plangebied. Het is een functioneel ingerichte openbare ruimte met ruimte voor fietsers, wandelaars en autoverkeer. Het is een aangenaam verblijfsgebied waar de auto te gast is. Het profiel heeft een afmeting van bijna 18 meter breed, er is ruimte voor een rijbaan voor autoverkeer en fietsers, en aan weerszijden een groenstrook, stoep en overgangszone naar de bebouwing. In de groenstroken is voldoende ruimte voor het realiseren van aantrekkelijk en klimaatadaptief groen.



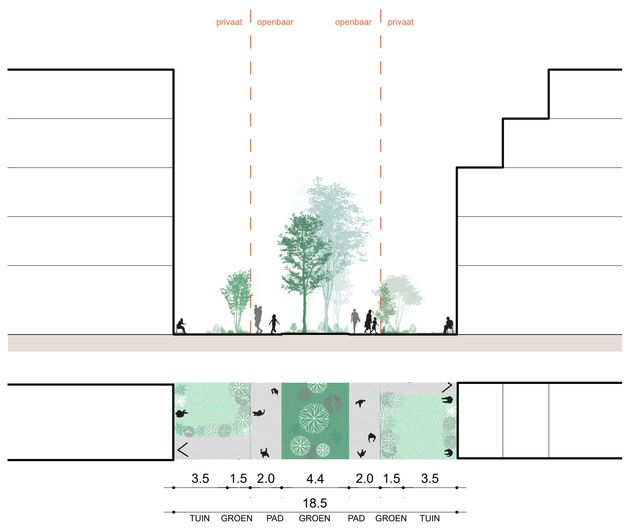
2. Groene hofjes

De groene hofjes tussen de woonblokken hebben een profiel van 20 meter breed waardoor er ruimte is voor voortuintjes rondom en een rijke groenzone in het midden van het hofje met ruimte voor een wadi.



3. De Goo

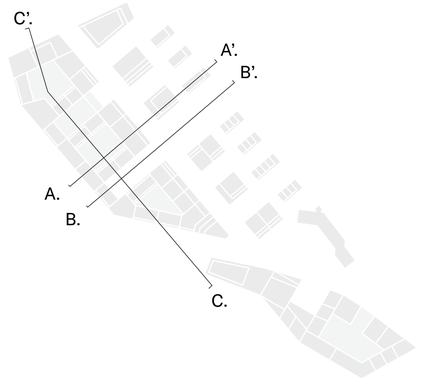
Rondom de watergang van de Goo heeft de openbare ruimte een profiel van 40 meter. Hier wordt de Goo verbreedt en verbeterd, waarbij er voldoende ruimte is om een goede ecologische oever langs de Goo te creëren. Aan de Noordzijde van de Goo, langs de Ruggengraat is er ruimte voor een terrasfunctie met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



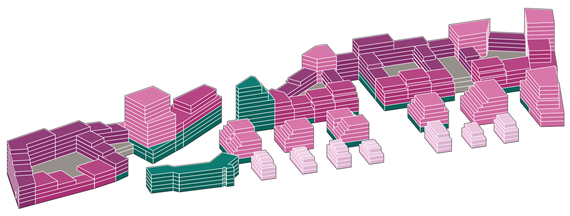
4. Tussen de appartementenblokken

Tussen de appartementenblokken is er ruimte voor voortuinen, wandelpaden en een groenzone voor een eventuele wadi's of speelvoorziening. De afstand tussen de blokken zorgt enerzijds voor de gewenste privacy en anderzijds voor een intieme menselijke schaal.

Doorsneden



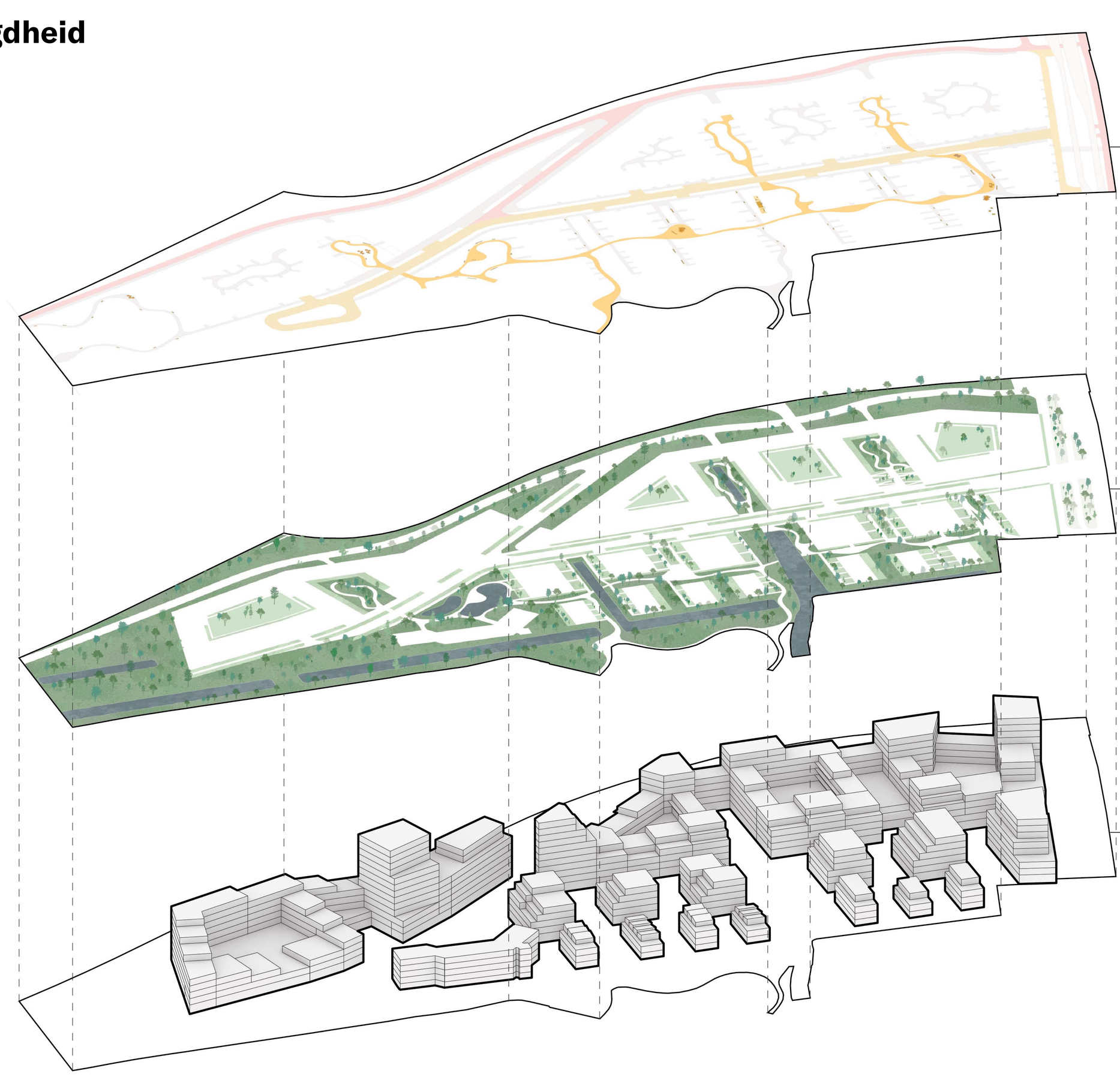
Legenda Doorsneden



Programma



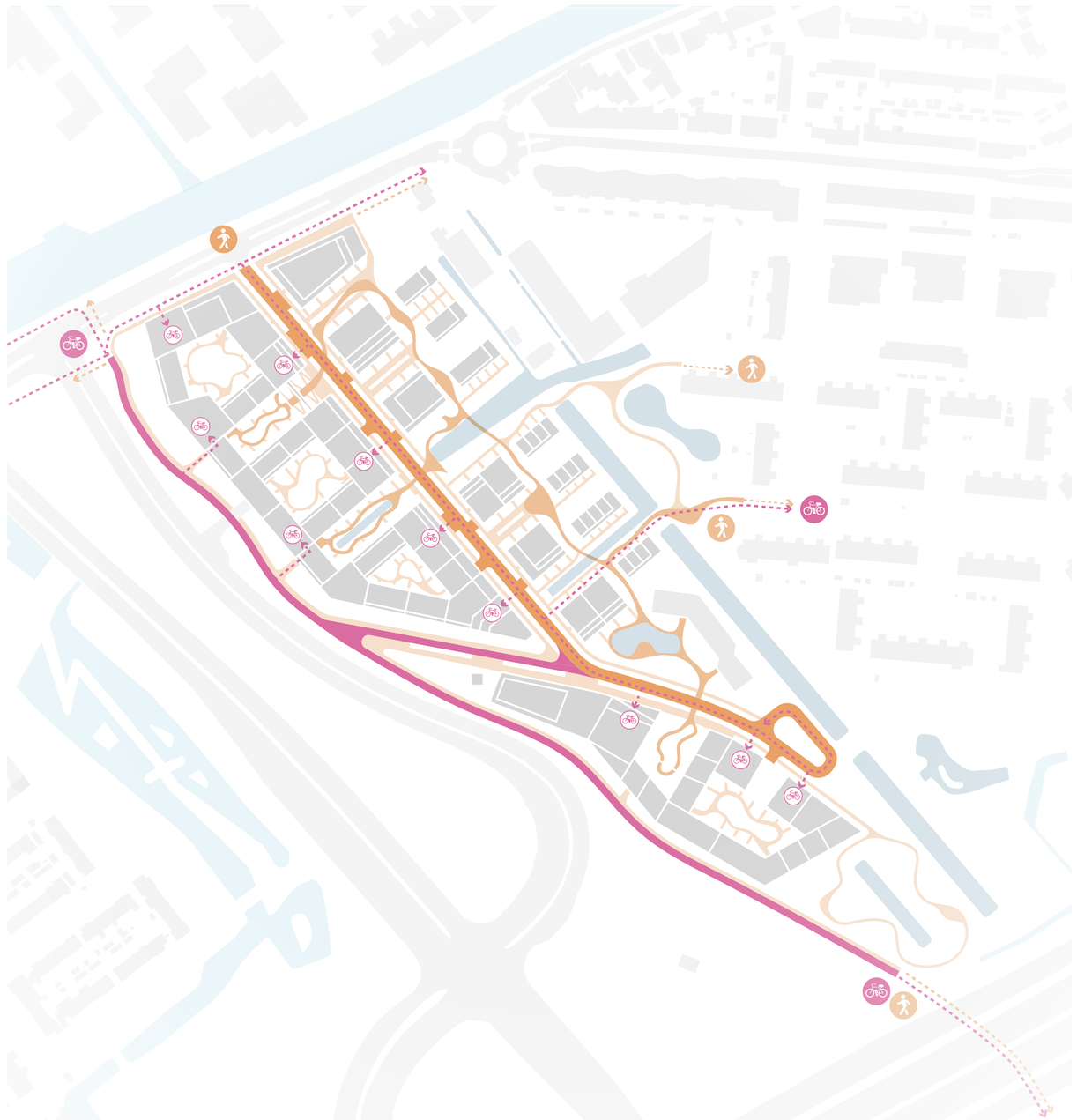
Gelaagdheid



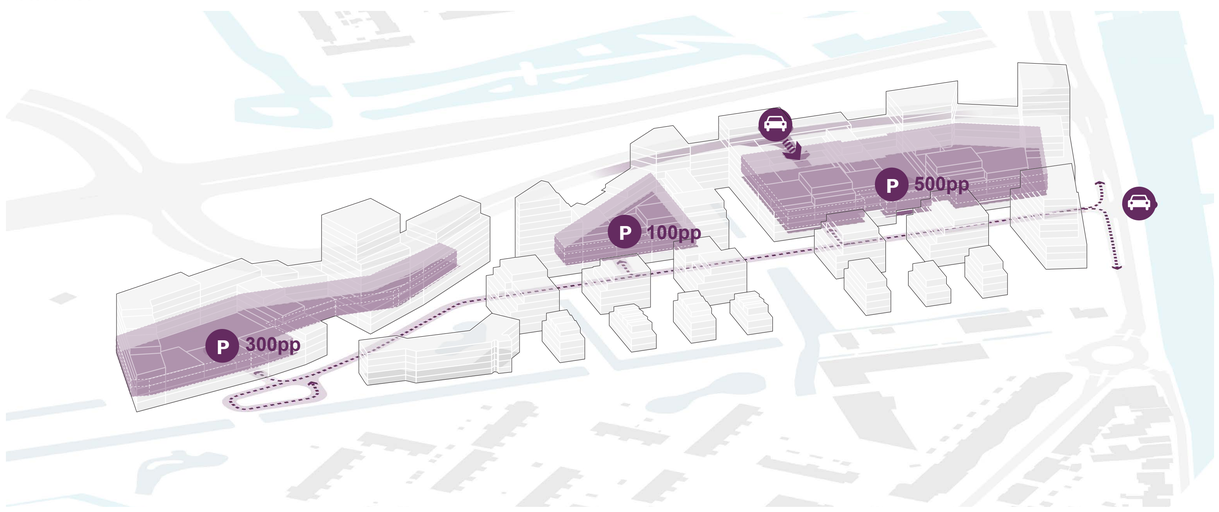
Verkeer en ontsluiting



Autoverkeer

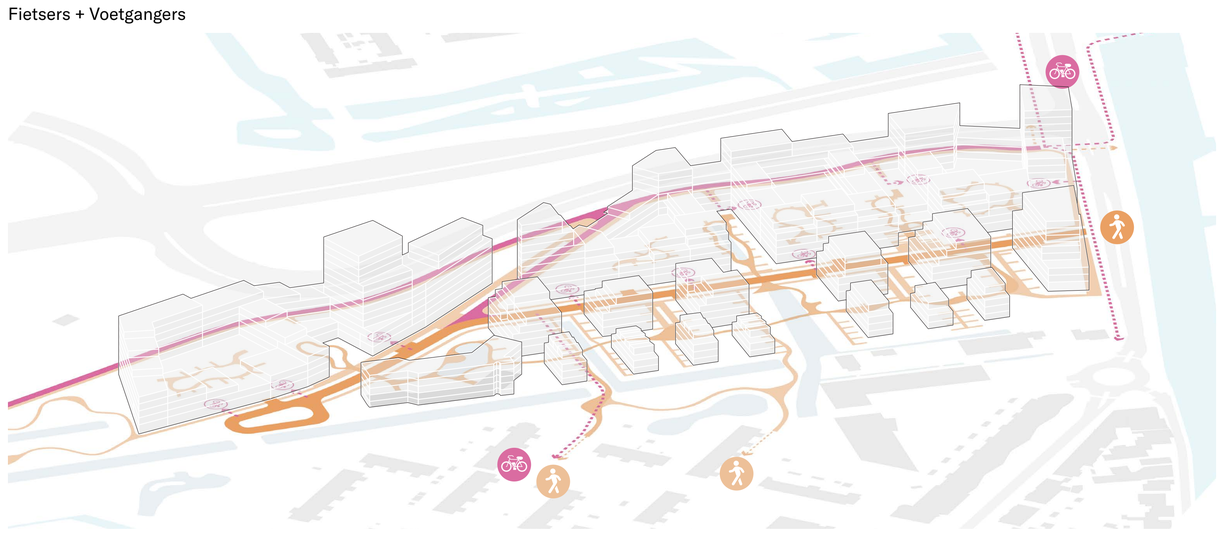


Fietsers + Voetgangers



Autoverkeer

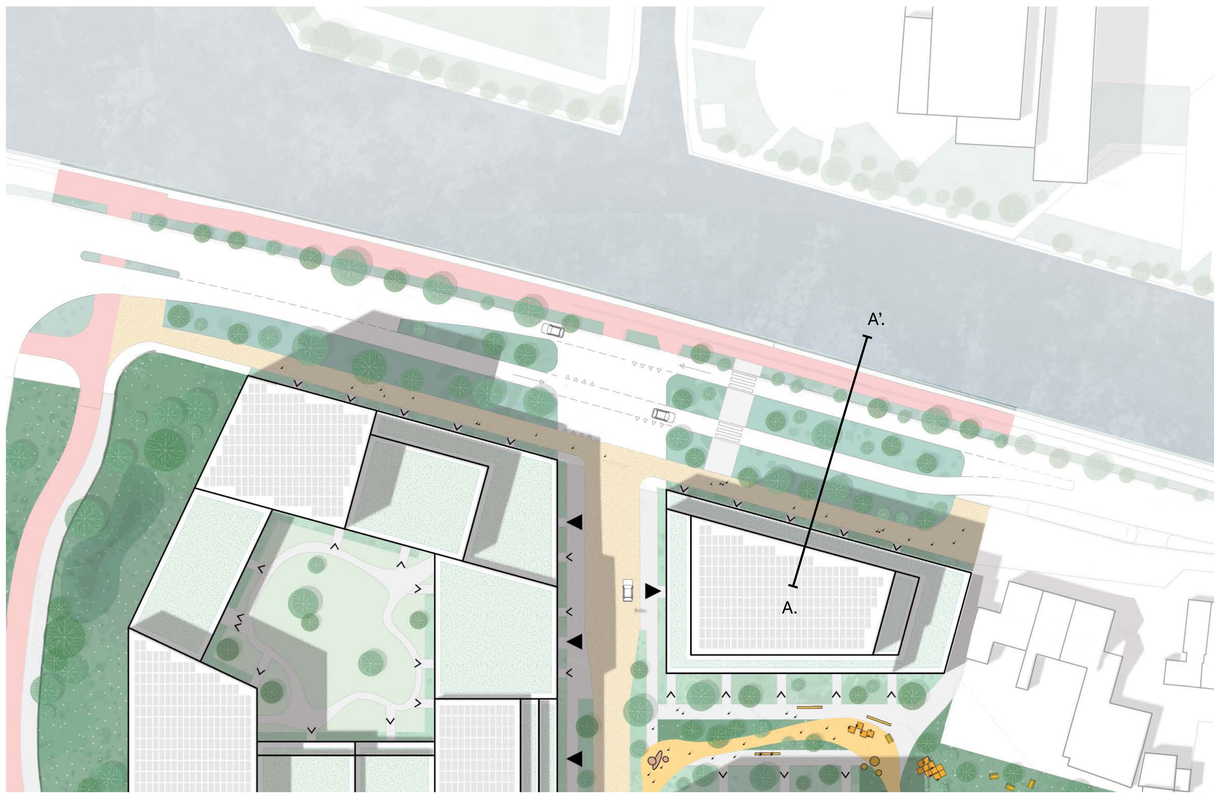
Ten opzichte van de benodigde parkeerplaatsen (conform de parkeernota van de gemeente Leidschendam-Voorburg) worden er 200 parkeerplekken extra opgenomen in het plan. Hiermee wordt voorzien in de parkeervraag die wordt verwacht in het gebied en zal er geen parkeerdruk ontstaat in de omliggende wijken. Alle benodigde parkeerplekken voor de nieuwe gebruikers en bewoners van de wijk worden binnen het gebied geplaats. De grootste parkeergarage met 500 plekken wordt ontsloten vanaf de Noordelijke Verbindingsweg, hiermee wordt een deel van de autobewegingen uit het gebied geweerd wat leidt tot minder verkeersbewegingen (auto's) in de Ruggengraat. Het gebied uitrijden zal gebeuren via de Vlietweg. Dit kruispunt zal aangepast worden om de veiligheid voor de gebruikers te waarborgen.



Fietsers + Voetgangers

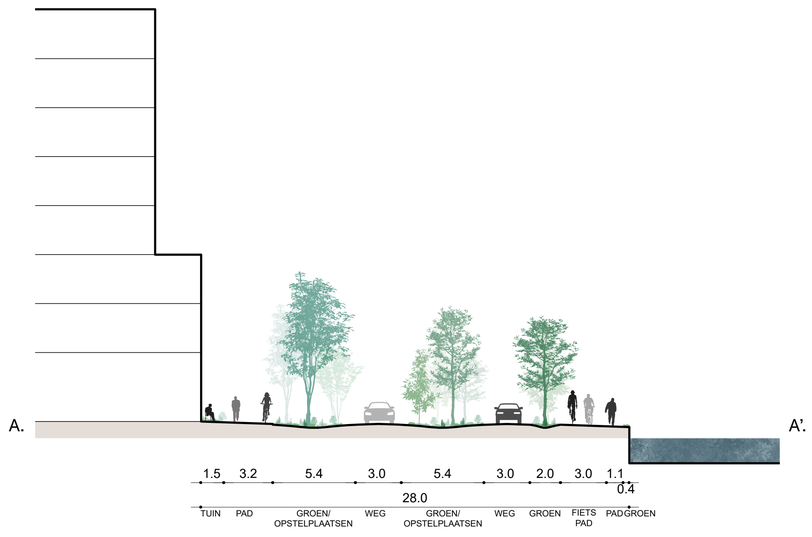
Het fietspad langs de Noordelijke Verbindingsweg (Leidschenveensepad) wordt deels vernieuwd voor een betere aansluiting op de nieuwe bebouwing en voor het inpassen van een veilige verbinding met de parkeergarage. Tussen de bebouwing door wordt het fietspad via een helling verbonden met de Ruggengraat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

Verbeteren kruispunt aan de Vlietweg



Verbetering kruispunt aan de 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.



De Vlietweg