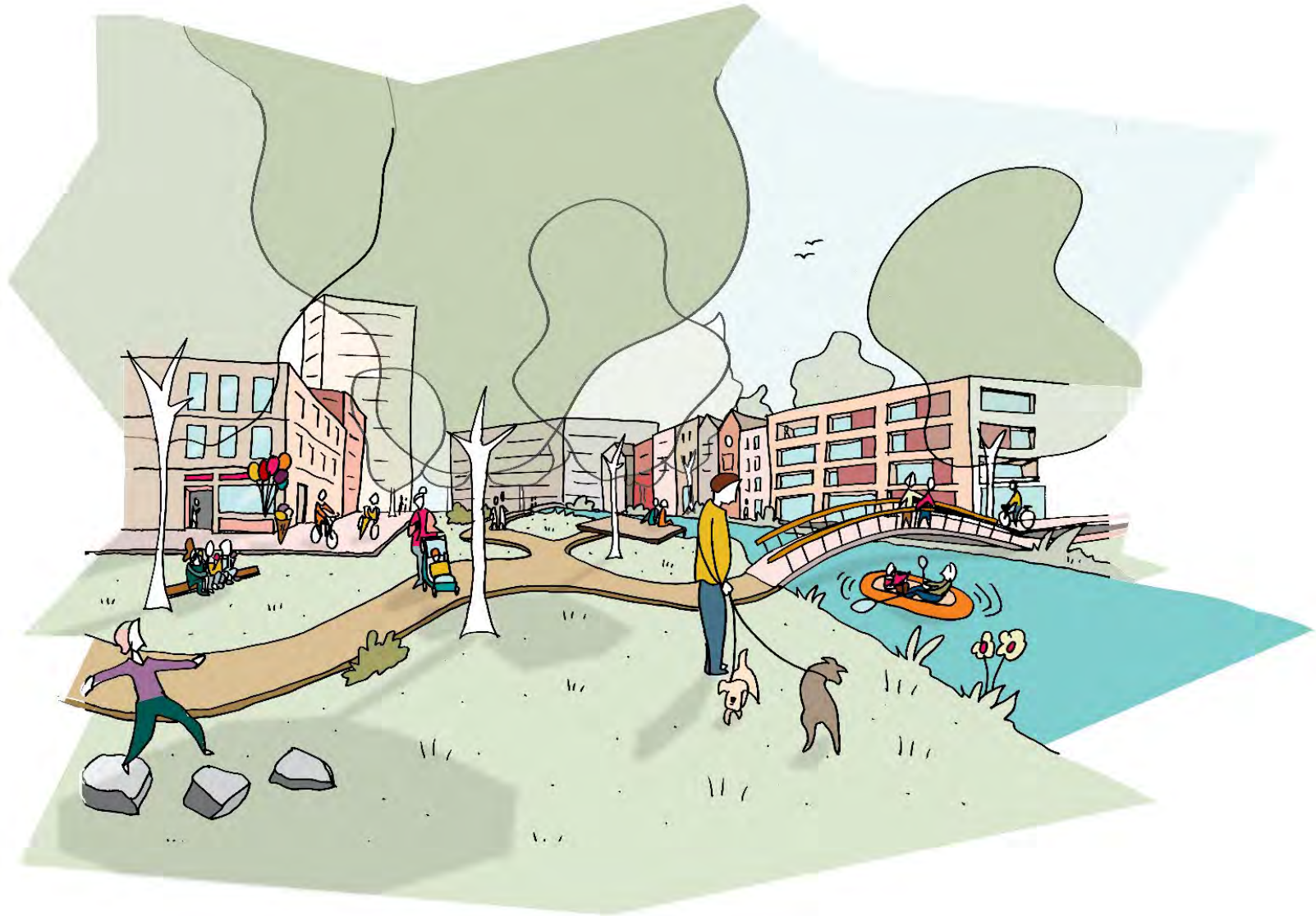


ONTWIKKELVISIE OVERGOO

KOMPAS VOOR DE TRANSFORMATIE NAAR EEN GEMENGD GEBIED



Colofon

CONCEPT Ontwikkelvisie, 25 februari 2019

Inhoud en vormgeving: Urhahn | stedenbouw en strategie

In opdracht van en in samenwerking met:

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Impact Vastgoed

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door Urhahn.

Foto's zijn met zorg gekozen. Mocht er toch bezwaar zijn tegen gebruik van een foto dan kunt u contact opnemen met Urhahn.



ONTWIKKELVISIE OVERGOO

INHOUD

5	Voorwoord
7	1. Inleiding
11	2. Aanleiding
18	3. Nota van uitgangspunten
25	4. Ambities
37	5. Ruimtelijk raamwerk
45	6. Ontwikkelvelden
57	7. Ontwikkelstrategie
60	Nawoord

BIJLAGE

Nota van Uitgangspunten Overgoo



Stompwijk

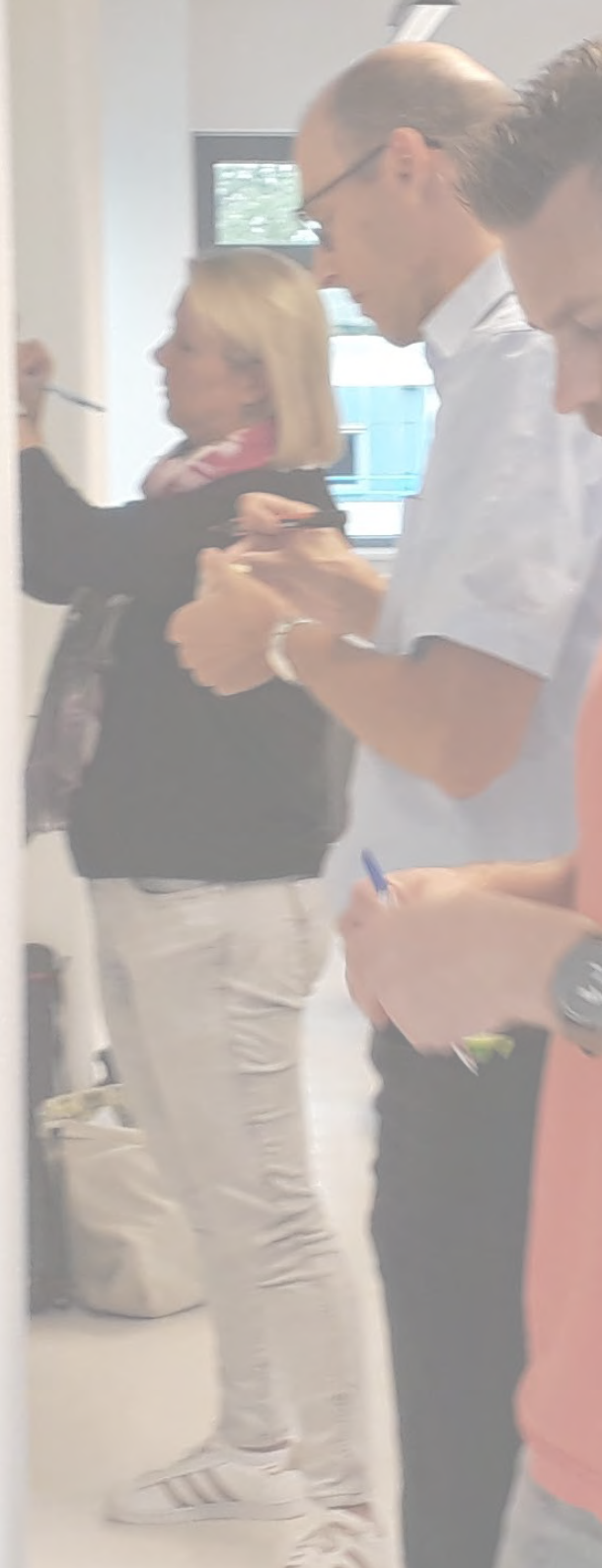
TE HUUR
VOLLEDIG GEREINIGD
KANTOORPARK

Flectra

VOORWOORD

Overgoo is een mooi gebied dat kansen biedt. Kansen voor wonen maar ook voor bedrijvigheid. Met een intensief participatietraject, informatieavonden en werksessies met experts en omwonenden hebben we de afgelopen maanden de mogelijkheden verkend en opgeschreven in een ontwikkelvisie. De ontwikkelvisie geeft houvast om verschillende locaties binnen het gebied gefaseerd te ontwikkelen. Daarbij houden we rekening met aandachtspunten van omwonenden en gebruikers als het gaat om verkeer, parkeren, bereikbaarheid, groen, openbare ruimte, bedrijvigheid, (sociale)woningbouw en de gewenste uitstraling voor het gebied. De ontwikkelvisie is het kader om de plannen verder in samenhang uit te werken en het gebied weer te laten opbloeien.

Wethouder Jan-Willem Rouwendal



1. INLEIDING

Overgoo staat aan de vooravond van een transformatie naar een levendig, gemengd gebied. Een gebied waarin wonen, werken en voorzieningen samenkomen en elkaar wederzijds versterken. De transformatie van het gebied gaat niet over één nacht ijs. Het zal stapsgewijs plaatsvinden, waarbij het exacte eindbeeld geleidelijk ontstaat. Deze ontwikkelvisie fungeert daarbij als kompas. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de tijd en het zorgt voor samenhang en flexibiliteit. Deze flexibiliteit is noodzakelijk bij complexe binnenstedelijke transformatie met verschillende stakeholders en eigenaren. De essentie van de visie is robuust en toekomstbestendig, in de uitwerking is deze adaptief in staat mee te bewegen op veranderende (markt) omstandigheden. Het vormt een tussenproduct op weg naar concretere planvorming, de basis om de spelregels van de ontwikkeling op te gaan stellen.

IN CO-CREATIE

Het afgelopen half jaar hebben de gemeente Leidschendam-Voorburg en Impact samengewerkt aan de totstandkoming van deze concept ontwikkelvisie voor Overgoo. Urhahn | stedenbouw en strategie had daarbij de rol als inhoudelijk regisseur. Daarbij hebben ze intensief de dialoog gevoerd met de omgeving via brede werksessies. Naast vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwikkelaar dachten hierbij ook ondernemers uit het gebied en bewoners aan de rand van het gebied mee. En via verschillende open omgevingsbijeenkomsten hebben belangstellenden kritisch en constructief vorm en inhoud gegeven aan de visie.



LEESWIJZER

In deze ontwikkelvisie wordt nader ingegaan op de aanleiding (1) voor het opstellen van dit product. Deze is enerzijds ingegeven door de urgentie om een sleets werkgebied te vernieuwen, anderzijds door de potentie die het gebied heeft en de kans om een nieuw milieu toe te voegen aan Leidschendam. De gemeente heeft parallel gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Overgoo. De belangrijkste uitgangspunten zijn opgesomd (2). Vervolgens wordt ingegaan op de belangrijkste ambities (3) die samen het fundament vormen voor de visie. Dit mondt uit in een ruimtelijk raamwerk (4) en een karakterisering van de ontwikkelvelden (5). Tot slot wordt de ontwikkelstrategie (6) in hoofdlijnen ontvouwd. Een visie blijft ten slotte bij papier als niet de vertaling naar uitvoering wordt gemaakt.





2. AANLEIDING

Een aantal urgenties en potenties liggen ten grondslag aan de transformatie van Overgoo. In dit hoofdstuk wordt een kenschets van Overgoo gegeven en een aantal urgenties en potenties benoemd.

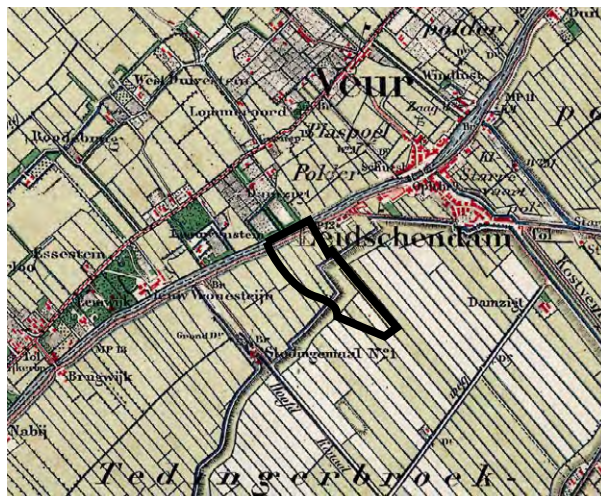
KENSCHETS OVERGOO

Min of meer op de plek van de Vliet lag vroeger het Kanaal van Corbulo. Dit kanaal is rond 50 n. Chr. door de Romeinen gegraven en verbond de Maas met de Oude Rijn. Overgoo ligt ten zuiden van de Vliet in een gebied dat oorspronkelijk tot Stompwijk behoorde. Stompwijk ontstond samen met Wilsveen in de 13de eeuw bij de grootschalige ontginning van het toen nog uit 'wilde venen' bestaande Hollandse binnenland. Toen de behoefte aan turf als brandstof groter werd, werden vele van deze veengronden door turfsteken afgegraven. Zeker toen het afturven ook onder water mogelijk werd, ontstonden daardoor grote waterplassen, zoals ook bij de Tedingerbroek achter de Leidsche Dam. Later nam de behoefte aan cultuurgrond toe en werden de veenplassen grotendeels drooggelegd. Als de A4 en de

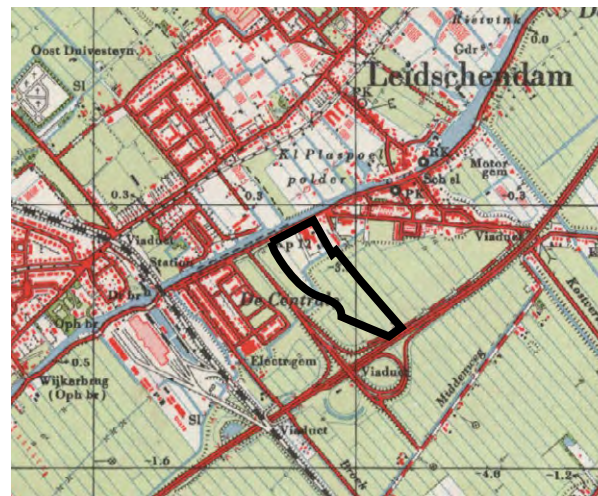
huidige Noordelijke Randweg worden aangelegd komt Overgoo geïsoleerd tussen de infrastructuur te liggen. Pas in de jaren 70 strijkt er bedrijvigheid neer en wordt een volkstuintencomplex aangelegd, later gevolgd door kantoren. Overgoo heeft een groene, lommerlijke uitstraling. Het hoogteverschil tussen de zandgrond langs de Vliet en de bodem van de veenplas is nog goed zichtbaar. Naast de Goowetering liggen er nog een aantal sloten die zijn overgebleven van de oorspronkelijke ontginningsstructuur. In het gebied staan acht kantoorpanden, waarvan een groot deel kampt met leegstand. Toch zit er een hoop bedrijvigheid in Overgoo. Het is dan ook de wens om Overgoo als werkgebied te behouden. In Overgoo wordt momenteel niet gewoond.



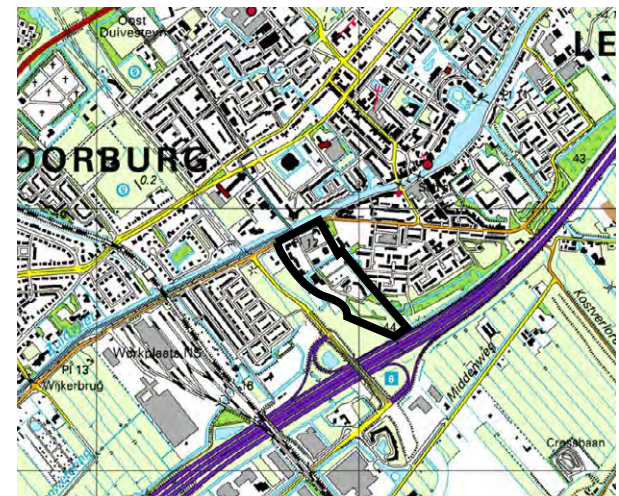
1850



1900



1960



2000



Vlietweg

Groenzone Oude Bleijk
Plantgebied

Leidschenveensepad

Gemeente Leidschenham-Voorburg
Gemeente Den Haag

Huidige situatie

URGENTIE

Gedateerde gebouwen

Veel gebouwen hebben een gedateerde uitstraling en hebben een laag energielabel. In 2023 moeten alle kantoorgebouwen minstens aan energielabel C voldoen.



Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt gedomineerd door autoverkeer en parkeren en is slecht onderhouden. Ook heeft het weinig kwalitatieve verblijfsplekken. Het opwaarderen van de openbare ruimte is een voorwaarde voor de herontwikkeling van het gebied.



Leegstand

In de grootschalige kantoorcomplexen is sprake van langdurige leegstand.



Braakliggende ruimtes

In Overgoo is sprake van veel braakliggende ruimtes. Het gemeenteperceel, de voormalige volkstuinen in het midden van het gebied, ligt al enkele jaren braak. Dit doet de levendigheid en vitaliteit van het gebied geen goed.



Inpassing in de omgeving

Overgoo heeft een geïsoleerde ligging langs de A4 en N14. De aansluiting van Overgoo op de omgeving is minimaal. Het gebied is met een enkele autostructuur en een voetpad naar de naast gelegen Oude Bleijk ontsloten en wordt niet goed in het stedelijk weefsel opgenomen.

De bestaande ontsluiting - de toerit vanaf De Vlietweg - is nu op zijn best als matig te kwalificeren, zowel kwalitatief-ruimtelijk als verkeerstechnisch, en zal in de beoogde nieuwe situatie helemaal niet meer passend zijn. Een aansluiting op het naastgelegen fietspad het Leidschenvensepad ontbreekt. Ook is er een slechte overbereikbaarheid. Langs Overgoo loopt tram 19 maar een eigen halte daarvan ontbreekt. Bus, tram en metrohaltes liggen op een ruime loopafstand (500 – 1000m).



Wonen

De gemeenteraad heeft de locatie Overgoo in juli 2016 aangewezen als ontwikkelgebied voor de realisatie van 130 (tijdelijke) sociale huurwoningen voor starters (jongeren, studenten, statushouders, urgenten). De ontwikkeling van het gehele gebied heeft de planning daarvoor vertraagd. De urgentie van sociale woningbouw voor deze doelgroep is nog steeds aanwezig.



POTENTIE

Strategische positie

Overgoo ligt op een strategische positie in de nabijheid van de A4. Het is een zichtlocatie langs de snelweg en de N14 en er liggen potenties om een etalage voor het gebied te creëren. Daarnaast ligt het aan de Vliet en is het op loopafstand van het centrum van Leidschendam rondom de sluis met horeca, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Maar ook het buitengebied met Regiopark Duin, Horst en Weide is op fietsafstand.



Investeringskansen

De braakliggende ruimtes en de gedateerde gebouwen bieden volop ontwikkelkansen.



Landschappelijke waarden

Overgoo kent een aantal landschappelijke kwaliteiten waar de ontwikkeling op voort kan bouwen. De waterloop de Goowetering doorsnijdt het gebied en vormt de scheiding tussen het hoger gelegen zand langs de Vliet en het lagere veengrond. Tussen Overgoo en woonwijk de Oude Bleijk ligt een groenstructuur met een oude ontginningsloot. En aan de A4 ligt een grote groenstrook met veel waardevolle volwassen bomen.



Ruimte voor nieuwe kwaliteit en concepten

Door de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, de naastgelegen woonwijk de Oude Bleijk en de toegenomen vraag naar woningen liggen in Overgoo naast de huidige werkfuncties ook kansen voor wonen. Tussen het woon- en werkprogramma kan een synergie ontstaan. Hieruit kunnen nieuwe woon- en/of werkconcepten ontstaan en een uniek milieu aan Leidschendam-Voorburg toegevoegd worden.





strategische positie



3. NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

De gemeente heeft parallel aan het traject van de Ontwikkelvisie een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De Nota van Uitgangspunten vormt de onderlegger voor de Ontwikkelvisie en is in zijn geheel opgenomen als bijlage. De belangrijkste uitgangspunten worden in dit hoofdstuk samengevat.

BELANGRIJKSTE UITGANGSPUNTEN

Wonen

Het gebied is interessant voor wonen. Doelgroepen zijn starters, gezinnen en senioren om de doorstroming binnen Leidschendam-Zuid te bevorderen. Het (rustig) stedelijke woonmilieu zou het meest passend zijn voor Overgoo. Het sluit het best aan bij de omliggende buurten en kan een goede verbinding maken met Klein Plaspoelpolder. Het uitgangspunt is dat dertig procent van het woningaanbod bestemd is voor sociale huur. Hierbij wordt een aandeel geleverd aan de sociale woningbouwopgave van de gemeente.

Economie

Overgoo is een belangrijk economisch gebied voor Leidschendam met veel potenties. Daarom moet terughoudend worden omgegaan met het transformeren van leegstaand vastgoed naar andere bestemmingen dan economische. Ook worden de ruim 100 bedrijven in oude NBTC gebouw zoveel mogelijk geborgd.

Infrastructuur

Er spelen een aantal infrastructurele vraagstukken die van invloed zijn op Overgoo. Zo wordt momenteel een extra oeververbinding voor de auto over de Vliet opnieuw onderzocht. Het zoekgebied hiervan ligt ter hoogte van Overgoo en speelt dus ook een rol bij de planontwikkeling voor het gebied. Ook is er sprake van een mogelijke tramhalte van lijn 19 tussen Overgoo en de Zeeheldenwijk. De ontwikkelingen in Overgoo

kunnen bijdragen aan de vervoerswaarde van deze nieuwe tramhalte. Ten slotte wordt de A4 tussen de N14 en Vlietland verbreedt. Dit zal mogelijk ruimte in beslag nemen van Overgoo.

Groen en landschap

Overgoo heeft nu een groene, lommerrijke uitstraling. Bij herontwikkeling ontstaat de kans de beleefbaarheid van het onderliggend landschap met de Goowetering te vergroten. Inrichting van het groen gebeurt conform het wijk groenbeheerplan en de inrichting van de openbare ruimte conform het Handboek Openbare Ruimte. Een speelplek voor de doelgroep 5 - 9 jaar is gewenst.

Geluid

Voor het gehele plangebied is onderzoek naar het te verwachten wegverkeerslawaai noodzakelijk. Uit de indicatieve geluidskaart is grofweg te herleiden dat in een aanzienlijk deel van het plangebied de maximaal toelaatbare geluidbelasting (57 dB, zonder wettelijke aftrek) vanwege de A4/N14 zal worden overschreden. Dit betekent dat hier nieuwe woningen alleen mogelijk zijn met extra geluidwerende maatregelen zoals dove gevels, voorzetramen, vliesgevels en afgeschermdde buitenruimten. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege de Verbindingsweg en de Vlietweg (68 dB, zonder aftrek) zal naar inschatting (net) niet worden overschreden. Bij nieuwe woningen direct langs deze wegen zal ook extra geluidwering nodig zijn.

Luchtkwaliteit

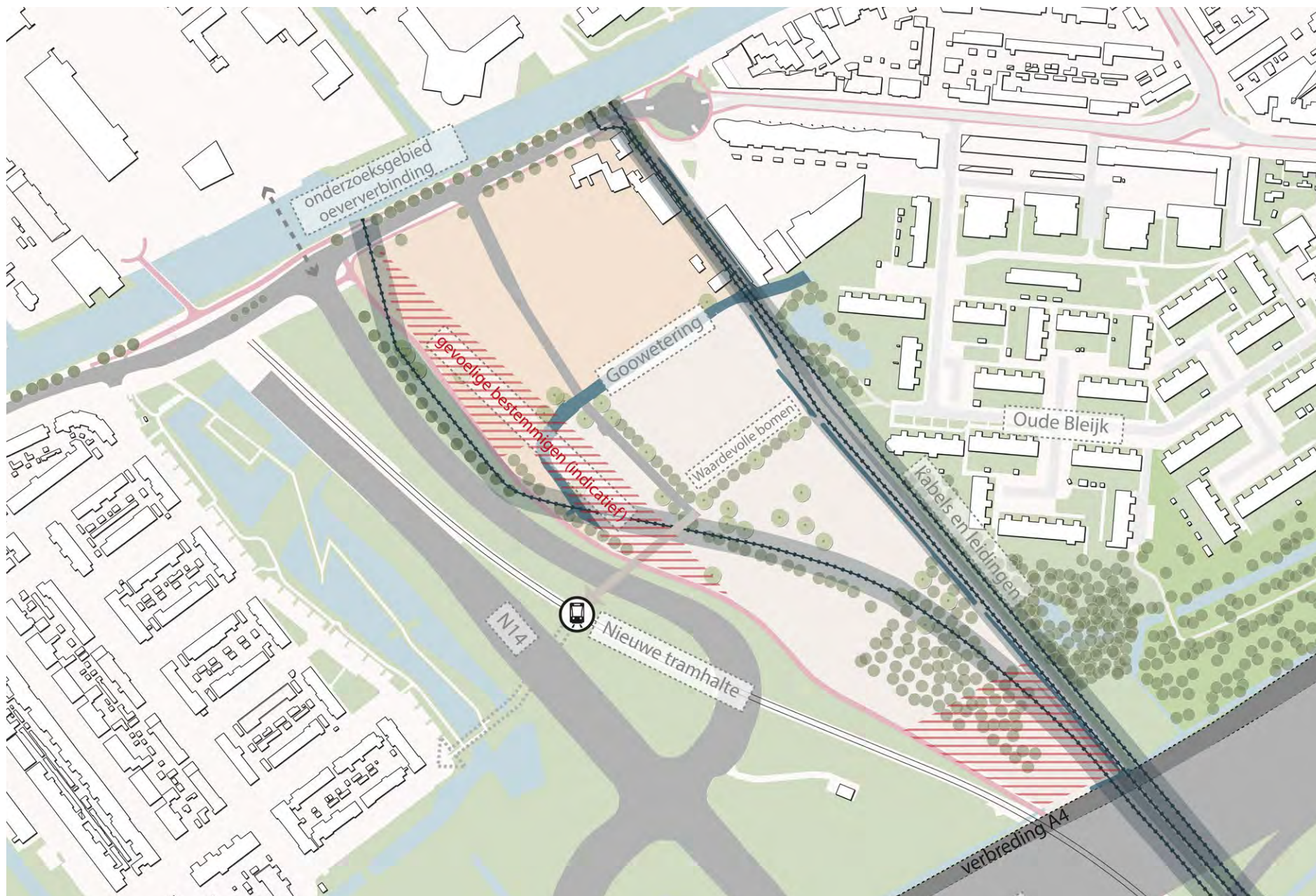
Vanuit het streven naar gezondere luchtkwaliteit is 300 meter de aanbevolen minimale afstand van nieuwe gevoelige bestemmingen, waaronder woningen tot een snelweg. Het realiseren van gevoelige bestemmingen op een kortere afstand dan 100 meter tot de A4 en N14 is niet verenigbaar met het gemeentelijke streven naar een gezonde leefomgeving. Nieuwe gevoelige bestemmingen zijn op een afstand tussen 100 en 300 meter tot de A4 en N14 wat betreft luchtkwaliteit toelaatbaar, mits speciale aandacht wordt besteed aan extra maatregelen die de blootstelling aan vervuilde lucht kunnen verlagen.

Water

Klimaatadaptieve inrichting van het gebied is een uitgangspunt. De ontwikkelingen moeten worden benut om het watersysteem te optimaliseren en water zo veel mogelijk vanaf de boezem naar de diepe polder vast te houden zodat wateroverlast in het lage deel en verdroging in het hoge deel wordt voorkomen. In het plan moet hitte-eilandvorming worden tegengegaan.

Bodemkwaliteit

In het plangebied Overgoo zijn, voor zover bekend, geen zware verontreinigingen in de bodem te verwachten. Bij de verdere uitwerking van de plannen dient verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Bij eventuele koppeling van de rotonde aan de Vlietweg – buiten het plangebied - dient rekening gehouden te worden met



een isolerende Cementbetonietwand met overkluizing van een bodemverontreiniging.

Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich in een invloedgebied van een transportleiding van aardgas en bij transport van gevaarlijke stoffen over de A4. Er zijn hierdoor risico's aanwezig inzake Externe Veiligheid. Om deze reden is in het vervolg een Kwantitatieve risicoanalyse (QRA) noodzakelijk en een advies welke maatregelen getroffen kunnen worden om de risico's te verkleinen. Voorts is het wenselijk om bouwplannen binnen de invloedssfeer vooraf aan de Veiligheidsregio Haaglanden voor te leggen.

Energie/Aquathermie

Aquathermie met WKO maakt hier door de aanwezigheid van waterleidingen grote kans. Dit innovatieve systeem kan gekoppeld worden aan de rivierwaterleidingen van Dunea en is ter vervanging van gas en kan ook voor koeling worden gebruikt. Aquathermie is mogelijk ook voor de bestaande bebouwing geschikt.

Archeologie

De archeologie dient zoveel mogelijk in situ behouden te worden. Behoud in de bodem, zonder aantasting van de ontwikkelplannen heeft de voorkeur. Geadviseerd wordt na vaststelling van de Ontwikkelvisie een bureauonderzoek en aansluitend een verkennend/karterend booronderzoek uit te laten voeren, met

speciale aandacht voor het lokaliseren en vaststellen van het Kanaal van Corbulo.

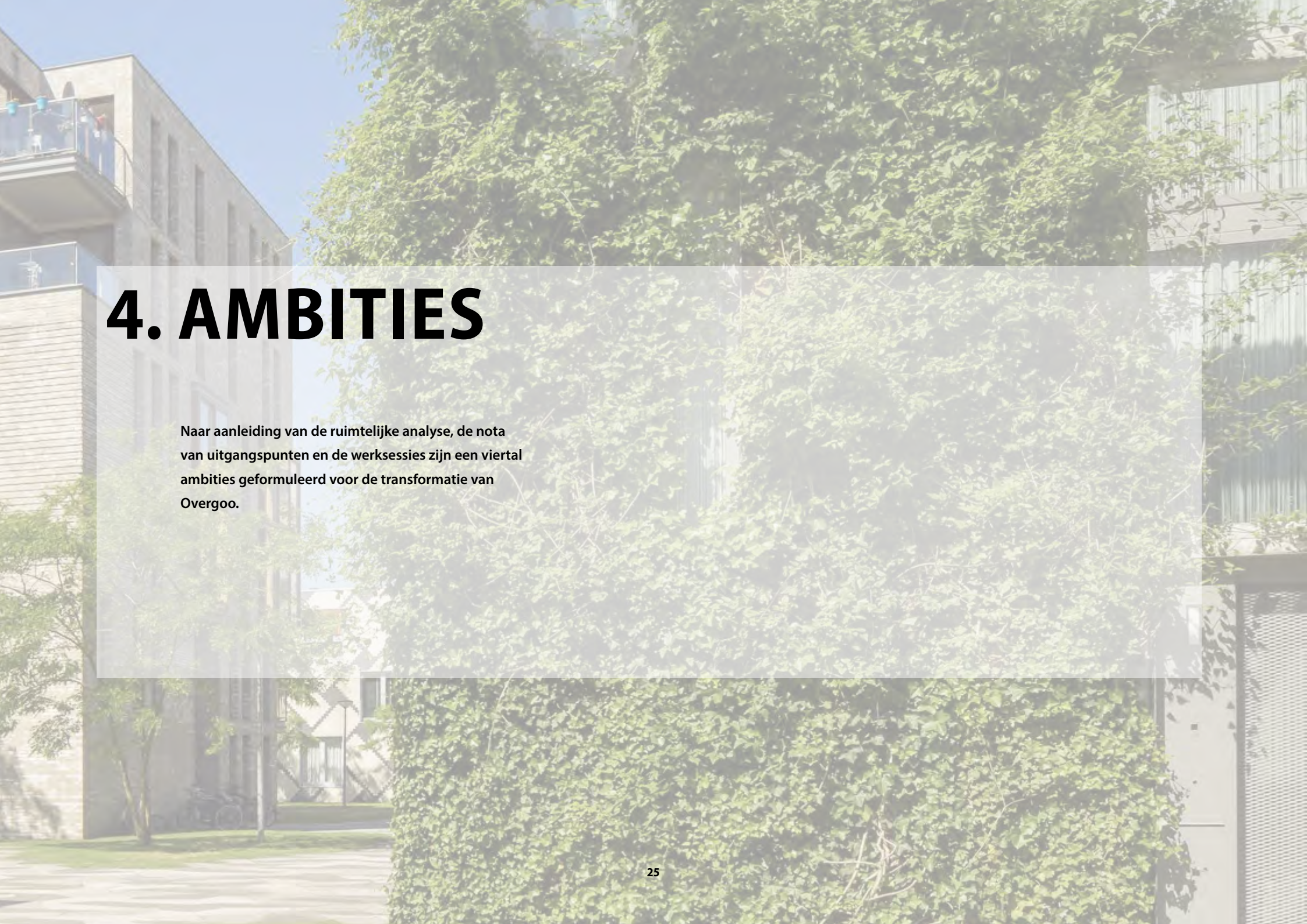
Leidingen

Ruimtelijk hebben een aantal waterleidingen invloed op de ontwikkeling van Overgoo. Tussen Overgoo en de Oude Bleijk liggen parallel aan de ontginningsloot twee rivierwatertransportleidingen van Dunea. Ook takt er een leiding af en gaat langs de Verbindingsweg. De leidingen hebben een diameter van circa 2 meter en een strook van circa 20 meter waarin alleen gebouwd mag worden met de voorwaarde dat Dunea bij de waterleiding kan.



kantoorgebouw aan de Overgoo



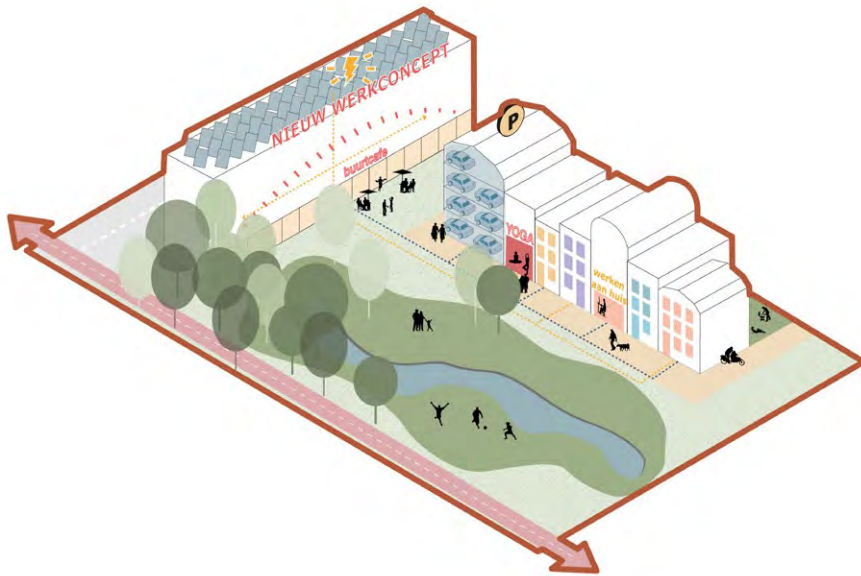
The background of the slide features a photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and balconies. To the right and in the foreground, there are large, dense green trees that partially obscure the building. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

4. AMBITIES

Naar aanleiding van de ruimtelijke analyse, de nota van uitgangspunten en de werksessies zijn een viertal ambities geformuleerd voor de transformatie van Overgoo.

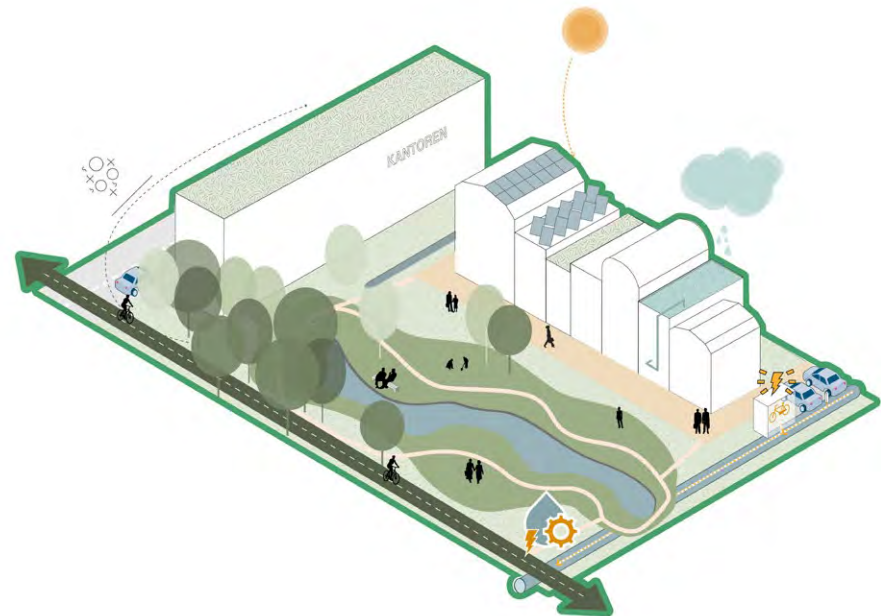
AMBITIES

Magic Mix



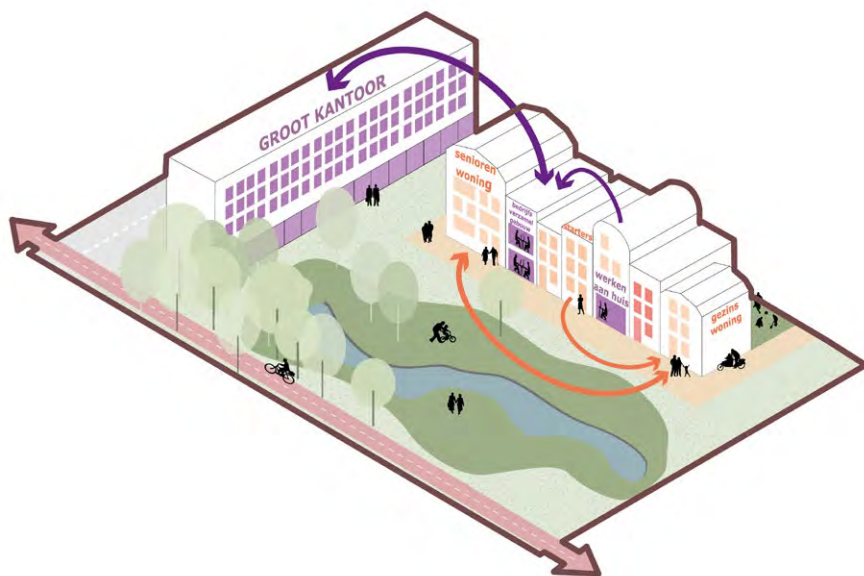
Synergie tussen functies

Duurzaam



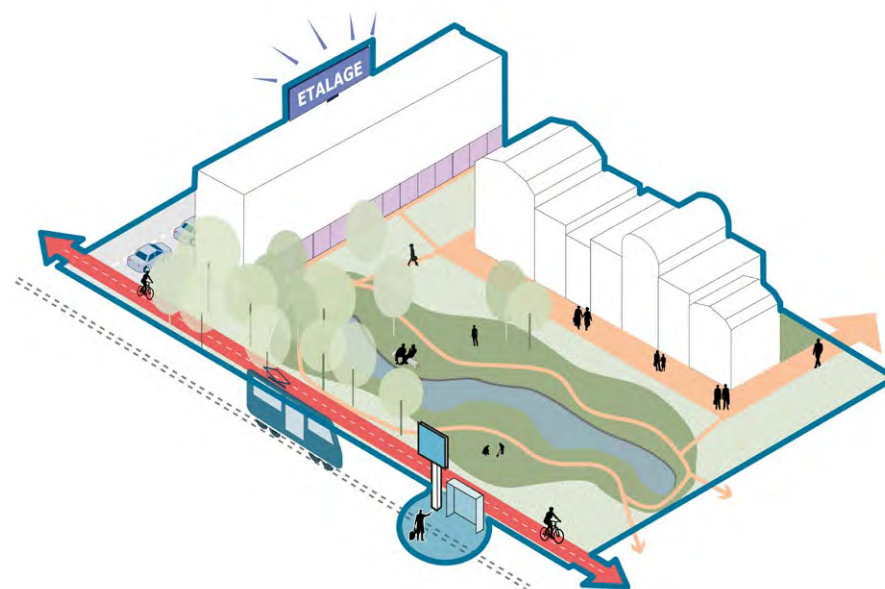
Gezond, klimaatbestendig en flexibel

Inclusief



Voor verschillende bewoners en bedrijven

Verbonden



Aansluiting en interactie met zijn omgeving

MAGIC MIX

Synergie

Overgoo wordt een levendig woon-werkgebied met een synergie tussen het wonen en het werken: een Magic Mix. De Magic Mix creëert meerwaarde en maakt Overgoo uniek in de gemeente. Voorzieningen en diensten worden optimaal gedeeld en er zijn op elk tijdstip van de dag mensen aanwezig. Parkeerplekken kunnen dubbel worden gebruikt door het gebruik van collectieve parkeervoorzieningen, de verkeersdruk wordt beperkt door minder spitsvorming en opgewekte energie wordt gedeeld. Binnen deze synergie ontstaat ruimte voor vernieuwing en innovatie voor onder andere vernieuwende woon-werkconcepten.



levendige plinten

Verhouding wonen-werken

Het werken wordt vooral geconcentreerd aan de N14 wat ook als etalage functioneert voor Overgoo. Het wonen sluit aan op de woonwijk de Oude Bleijk. In het werkgebied kan ook worden gewoond en in het woongebied ook gewerkt. De verhouding tussen wonen-werken is adaptief en wordt bepaald door de markt.



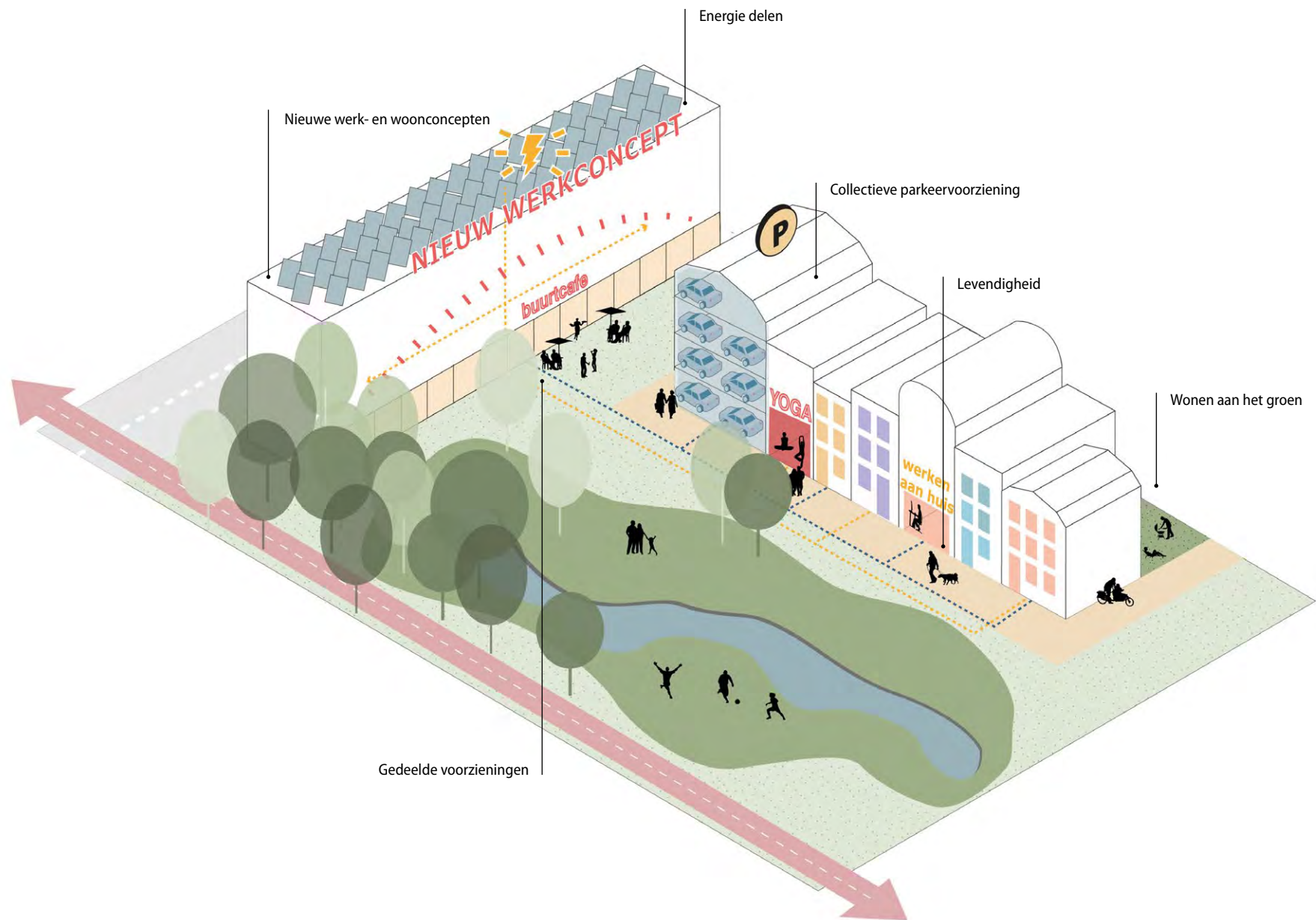
vernieuwende woon-werkconcepten



gedeelde voorzieningen



wonen



DUURZAAM

Geluid en lucht

De etalage aan de N14 en de A4 is een stedelijke wand die ook als buffer voor geluid en fijnstof voor het achtergelegen verblijfsgebied werkt. Hierdoor wordt in Overgoo een gezonde en luwe leefomgeving gecreëerd.

Energie

Overgoo wekt zijn eigen duurzame energie op. Het is kansrijk om aan de huidige waterleidingen een aquathermie systeem te koppelen. Daarnaast zijn daken bronnen van zonne-energie. De nieuwbouw die gebouwd gaat worden is energieneutraal en de gebouwen die worden getransformeerd worden optimaal verduurzaamd. Door de synergie tussen het wonen en werken zijn er minder pieken in het energienet en hoeft er minder energie opgeslagen te worden.

Groen en water

De bestaande landschappelijke kwaliteiten van Overgoo worden versterkt en beleefbaar gemaakt. Nieuwe bebouwing houdt rekening met deze kwaliteiten en heeft als ambitie natuurinclusief te zijn. Archeologie kan een aanvullende waarde zijn in het plan. Het kan bijdragen aan de verbondenheid van de bewoners en gebruikers van het gebied. De Goowetering wordt het middelpunt van een robuust groenstructuur in het hart van Overgoo en de groenstructuur tussen Overgoo en de Oude Bleijk wordt een buurtpark die gekoppeld wordt aan de groene strook langs de A4. Bij de ontwikkeling worden waardevolle volwassen bomen en belangrijke

groenstructuren zoveel mogelijk behouden en wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De landschappelijke kwaliteiten worden ook ingezet voor een groen en klimaatbestendig Overgoo. Water wordt hier opgevangen door wadi's, waterlopen, daken en groengebieden. Daarnaast wordt hittestress tegengegaan en biodiversiteit gestimuleerd.

Mobiliteit

In Overgoo wordt ingezet op een openbare ruimte die uitdaagt om te bewegen. Er is een fijnmazig netwerk van wandelverbindingen en het gebied wordt aangesloten op een goed fietspadennetwerk. Met de komst van de nieuwe halte van tram 19 wordt dit gebied ook beter ontsloten op het ov-netwerk. Daarnaast zijn er duurzame deelsystemen die het autobezit moeten terugdringen en faciliteiten voor elektrische auto's.



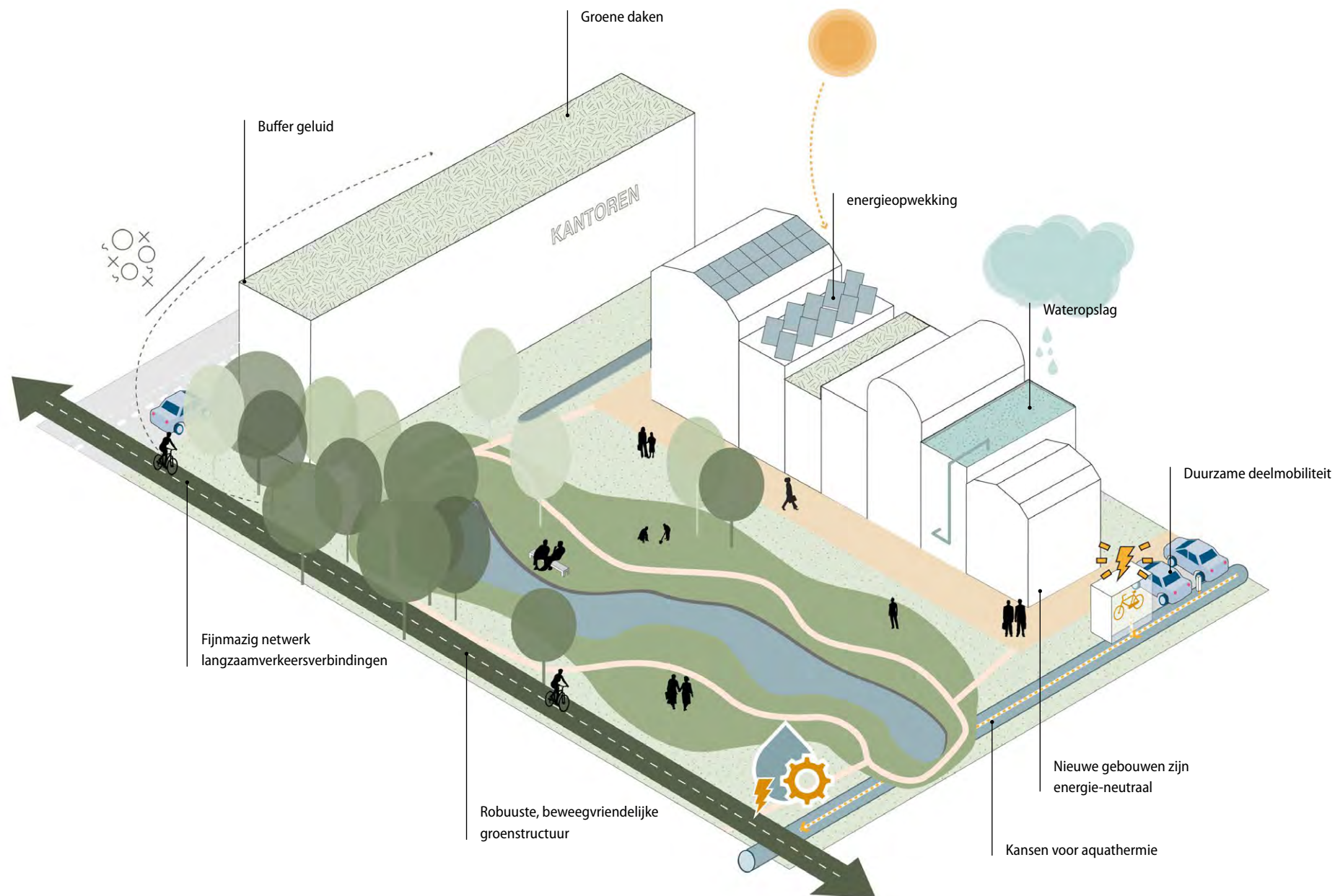
buurtpark



duurzame mobiliteit



wadi's



INCLUSIEF

Doelgroep

Overgoo is voor iedereen en richt zich op verschillende doelgroepen. Woningen zijn bestemd voor starters, gezinnen en senioren. Dit zorgt voor een diverse wijk en woningaanbod en mogelijkheden om binnen de wijk door te stromen. Het uitgangspunt is dat dertig procent van het woningaanbod bestemd is voor sociale huur en wordt er een aandeel geleverd aan de sociale woningbouwopgave van de gemeente.



ruimte voor gezinnen



bedrijfsverzamelgebouw

Ecosysteem

Het werken heeft een economisch ecosysteem waarin ondernemers van start-up tot scale-up tot corporate kunnen doorgroeien in hetzelfde gebied. Hierdoor ontstaat er een interessante mix van ondernemerschap van professionals die thuis werken, innovatieve startende bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw en grote vitale bedrijven in kantoorgebouwen. In deze dynamiek ontstaat een sterke gemeenschap waarbij bedrijven met elkaar samenwerken, elkaar stimuleren en inspireren. Het is een kweekvijver voor ondernemerschap. Hierin worden de ruim 100 bedrijven in het oude NBTC gebouw zoveel mogelijk geborgd en gebruikt als aanjager van het gebied.



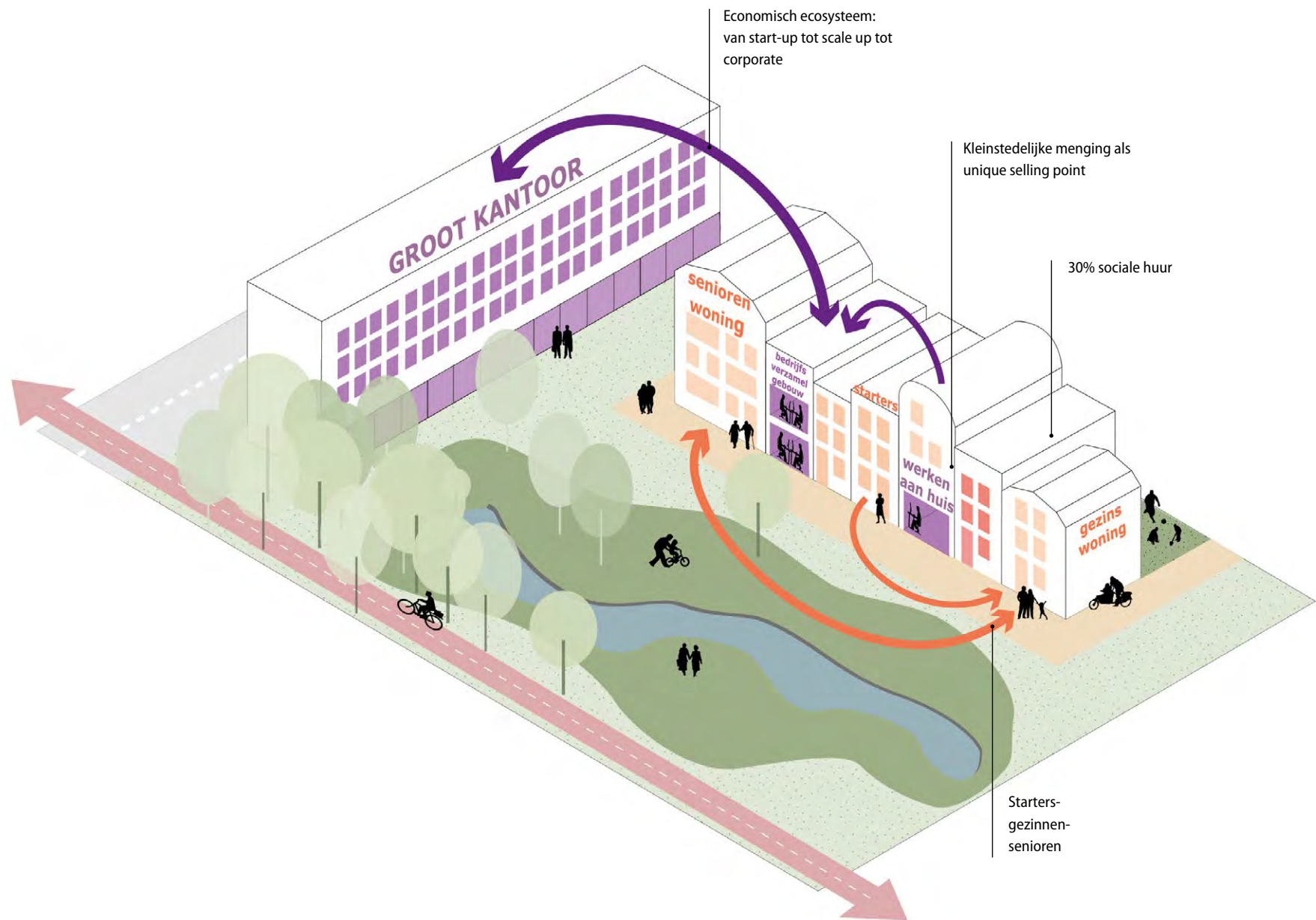
starterswoningen



ruimte voor kleine bedrijven



ruimte voor ouderen



VERBONDEN

Nieuwe verbindingen

Het nu geïsoleerde gebied krijgt nieuwe ruimtelijke verbindingen waardoor Overgoo beter op zijn omgeving wordt aangesloten. 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. Gekoppeld aan de fietsverbinding kan een nieuwe tramhalte gerealiseerd worden van tramlijn 19 die de overbereikbaarheid van Overgoo verbeterd. Daarnaast wordt er in het gebied een fijnmazig netwerk van wandelpaden gecreëerd die Overgoo met de Oude Bleijk en het Leidscheveensepad verbindt.

Interactie met omgeving

Het gebied reageert op zijn omgeving en heeft meerdere gezichten. Het gebied krijgt hierdoor meer interactie met zijn omgeving. De gebouwen langs de N14 vormen een etalage van Overgoo naar de regio. Het gebied heeft actieve plinten en voorzieningen aan de Vliet die voortborduren op het levendige centrum rondom de sluis. Langs de Oude Bleijk wordt groene kwaliteit toegevoegd door de groenstructuur op te waarderen tot buurtpark. Nieuwe ontwikkelingen hebben hun gezicht naar het park.



goed fietsnetwerk



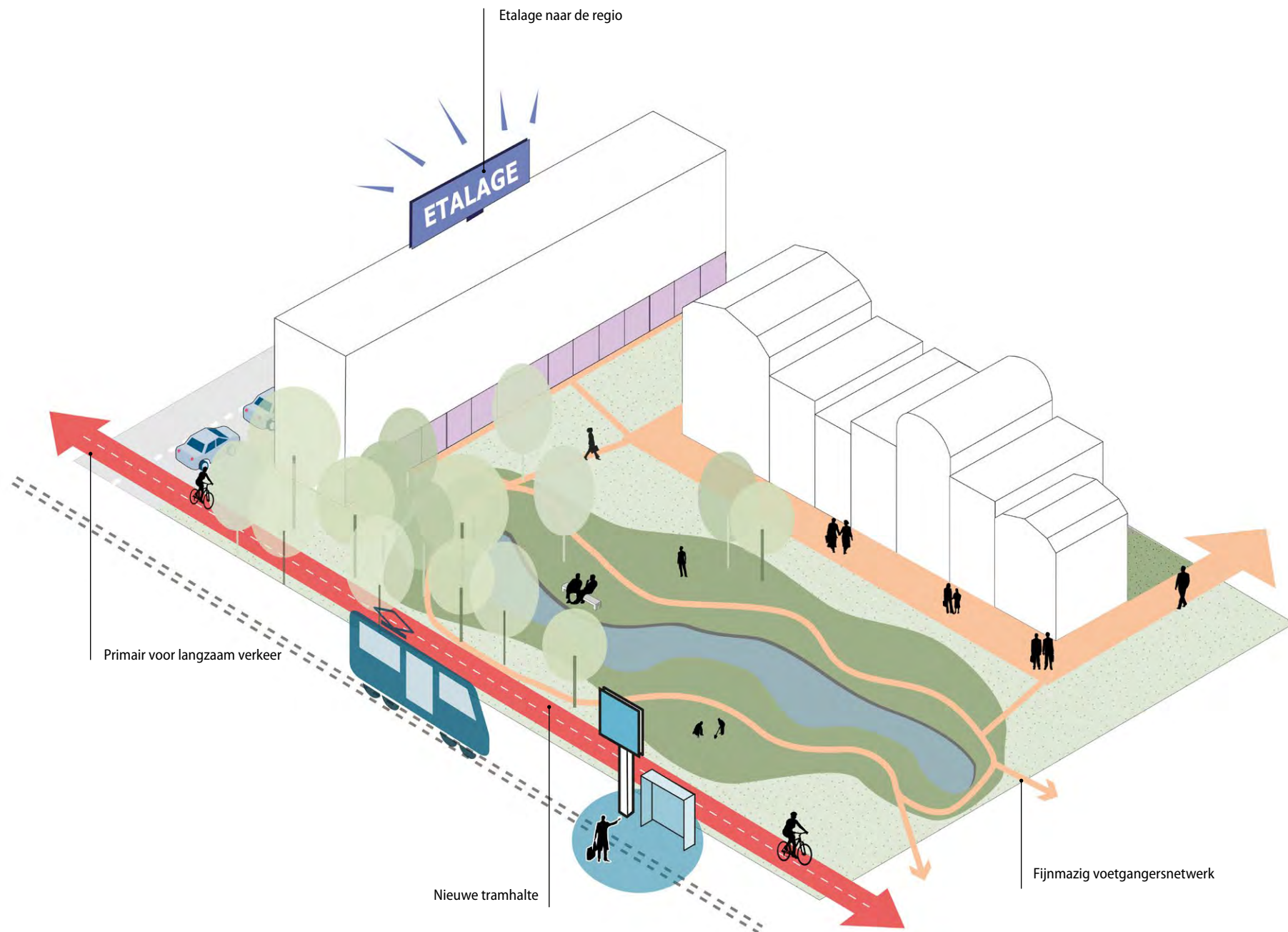
etalage aan de snelweg



langzaamverkeersverbinding
met de Oude Bleijk



nieuwe tramhalte wordt gekoppeld aan een sociaal veilige en actieve ruimte





The background image shows a modern, multi-story building with large glass windows and a flat roof. In the foreground, there is a lush green park with many trees and people. Some people are sitting on the grass, while others are walking. The scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day in a public space.

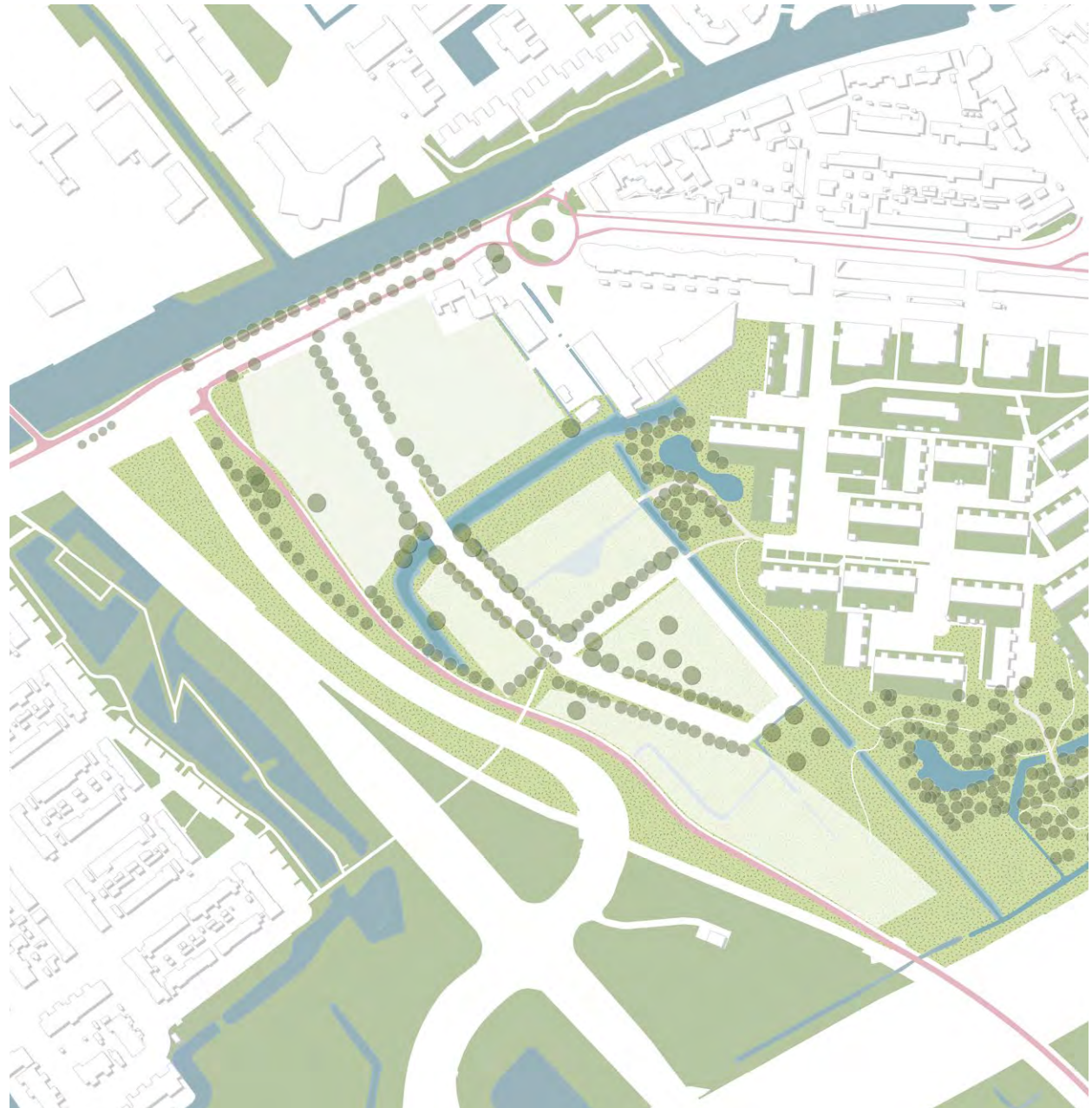
5. RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities worden in het ruimtelijk raamwerk vertaald. Hierin staat de groen-blauwe structuur aan de basis. In samenhang met goede langzaamverkeersverbindingen en de versterking van de interne structuur leidt dit tot een robuuste openbare ruimte.

GROEN-BLAUWE STRUCTUUR

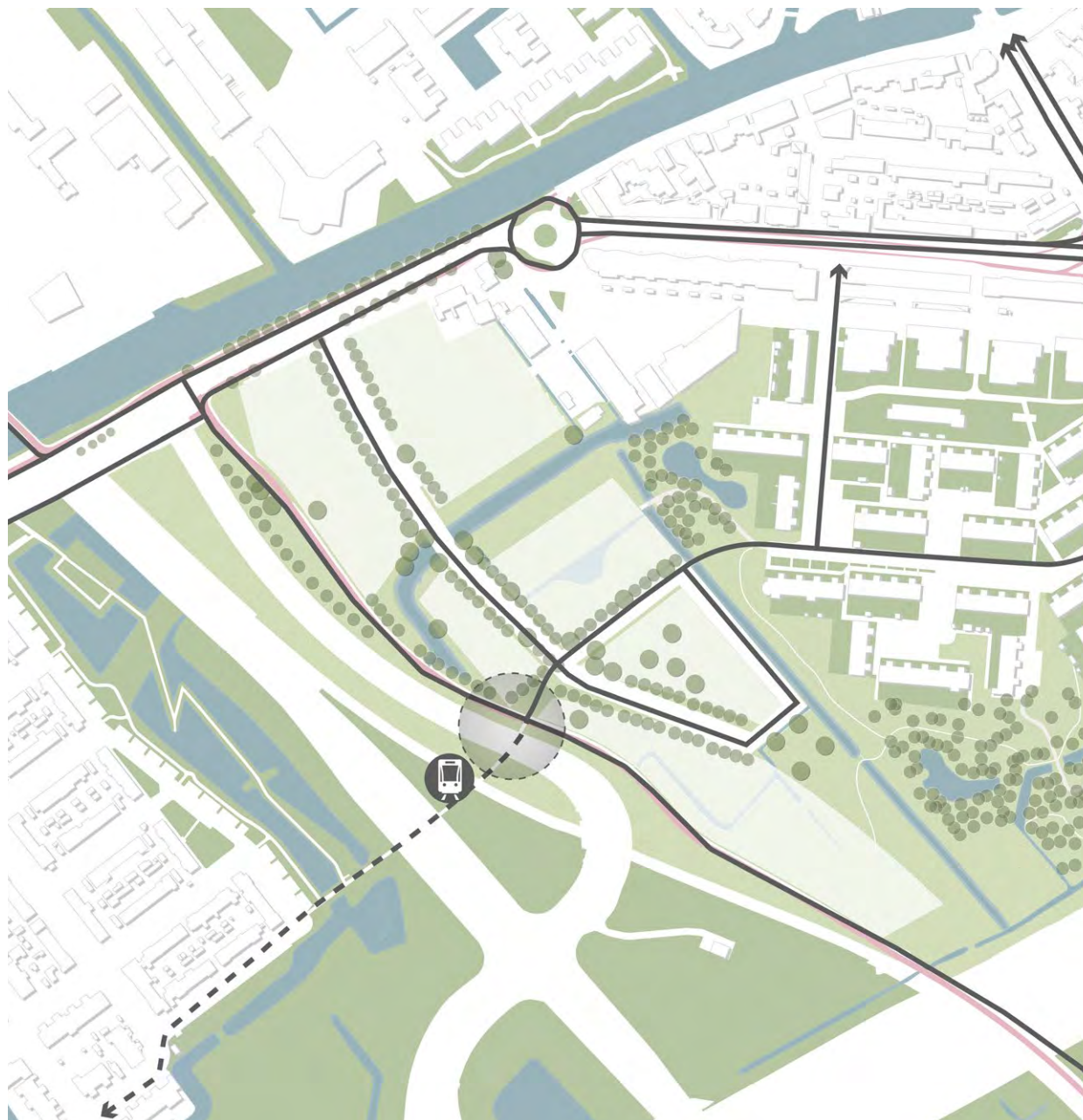
De Goowetering wordt als robuuste groenstructuur de groene identiteitsdrager van het gebied. Deze groenstructuur loopt over in de groenstructuur die Overgoo van de Oude Bleijk scheidt. Dit wordt opgewaardeerd tot buurtpark waarbij natuur en ecologie centraal staan. Het buurtpark staat weer in verbinding met de groene buffer langs de A4. In de ontwikkeling worden waardevolle volwassen bomen en belangrijke groenstructuren zoveel mogelijk behouden. De begeleiding van de Overgoo door het gebied met bomen is van belang om hitte tegen te gaan.

Het bestaande watersysteem wordt geoptimaliseerd. De bestaande waterlopen Goowetering en dwars daarop de watergang door het buurtpark worden behouden en waar mogelijk versterkt. De kleinere watergangen kunnen geoptimaliseerd of verplaatst worden. In het buurtpark ontstaan kansen om nieuwe waterpartijen te maken die zowel als waterbuffer functioneren als een recreatief onderdeel zijn van het park. Het water wordt van hoog naar laag zo veel mogelijk vastgehouden. Op kleinere schaal worden wadi's aangelegd en water op daken vastgehouden.



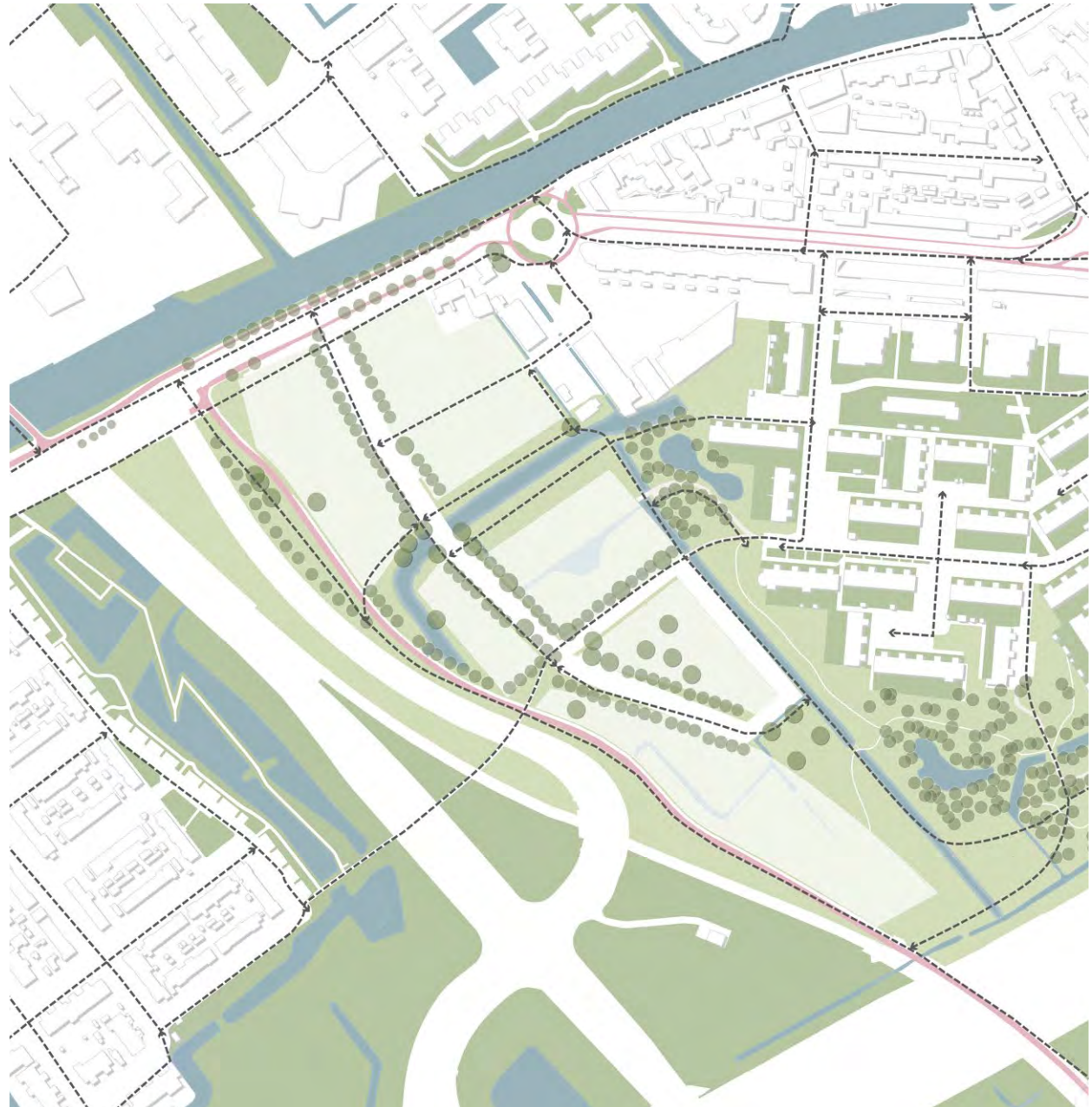
FIETSVERBINDING

Een nieuwe fietsroute door Leidschendam-Zuid die de Zeeheldenwijk, Overgoo en de Oude Bleijk verbindt is wenselijk. Deze maakt gebruik van de huidige voetgangersontsluiting tussen Overgoo en de Oude Bleijk. Het bestaande fietspad op het Leidschenveensepad die Leidschenveen met Leidschendam verbindt wordt doorkruist door deze nieuwe fietsroute.



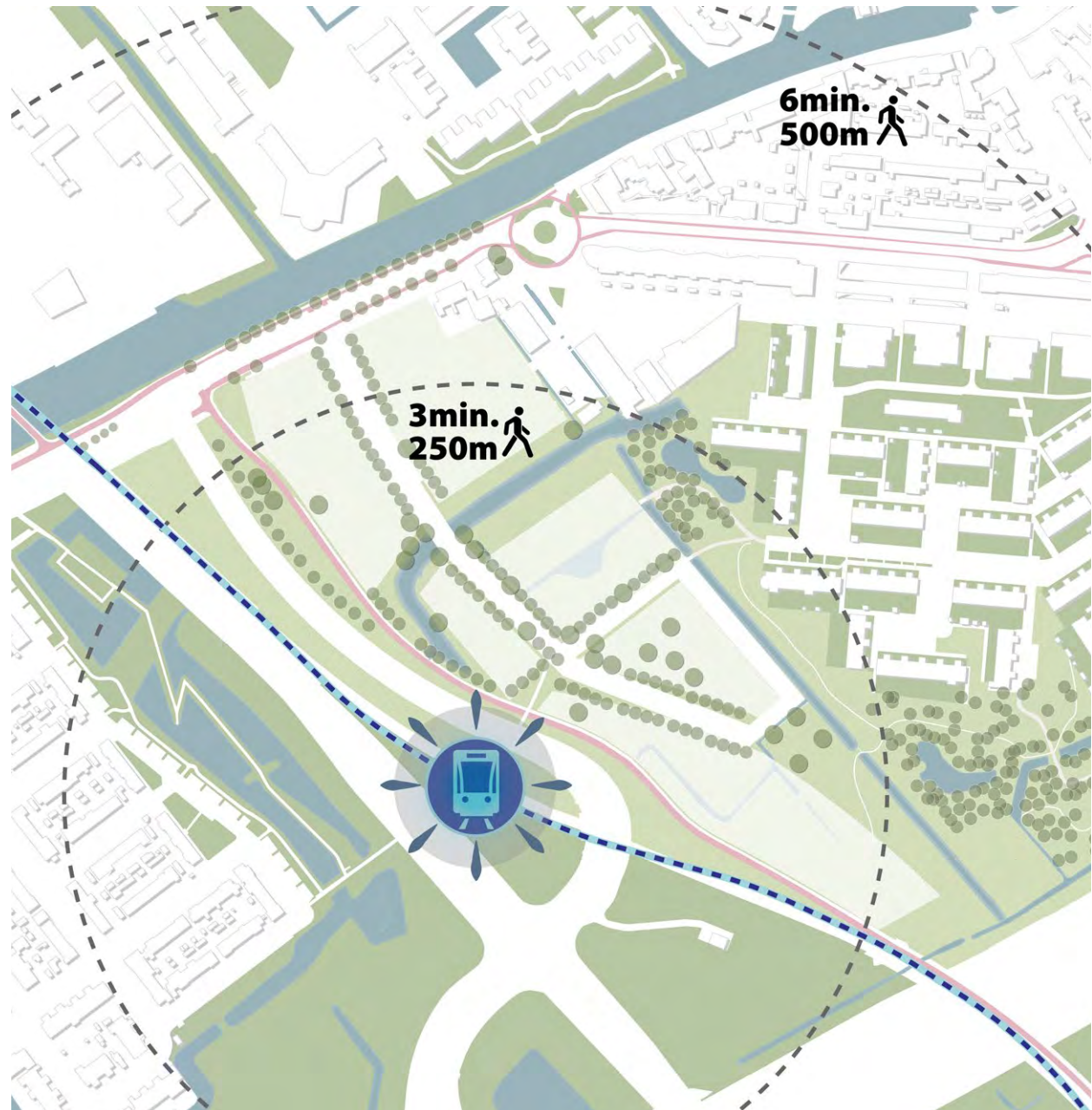
FIJNMAZIG VOETGANGERSNETWERK

Daarnaast wordt er in het gebied een fijnmazig netwerk van wandelpaden gecreëerd die Overgoo met de Oude Bleijk en het Leidscheveensepad verbindt. Hierdoor ligt het gebied beter verankerd in zijn omgeving.



OV- VERBINDING

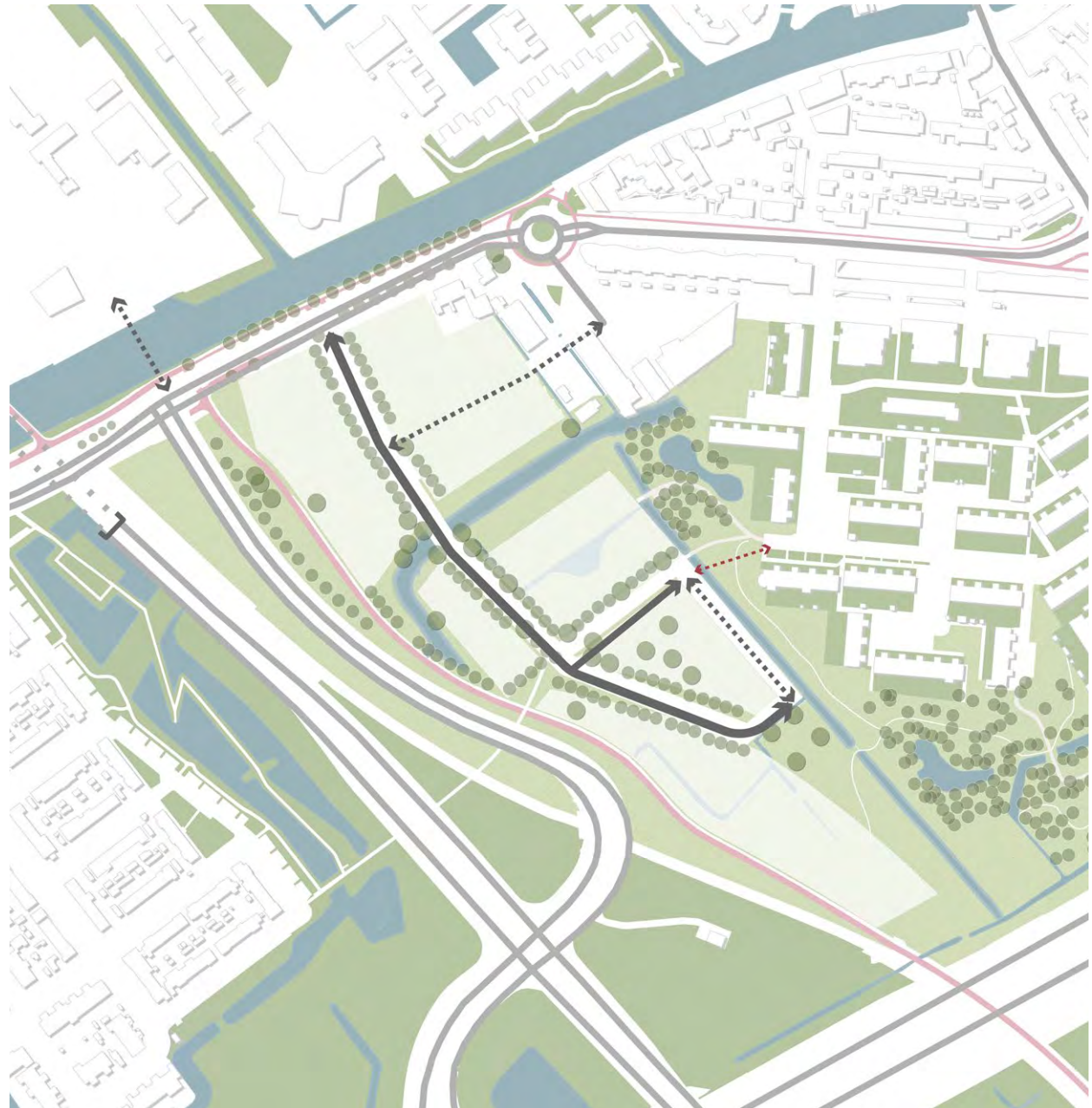
Gekoppeld aan de fietsverbinding is het de ambitie om een nieuwe tramhalte te realiseren van tramlijn 19 die de ov-bereikbaarheid van Overgoo verbeterd. De ontwikkelingen in Overgoo dragen bij aan de vervoerswaarde van deze nieuwe tramhalte en andersom draagt de ov-halte bij aan de ontwikkeling in Overgoo.



AUTO INFRASTRUCTUUR

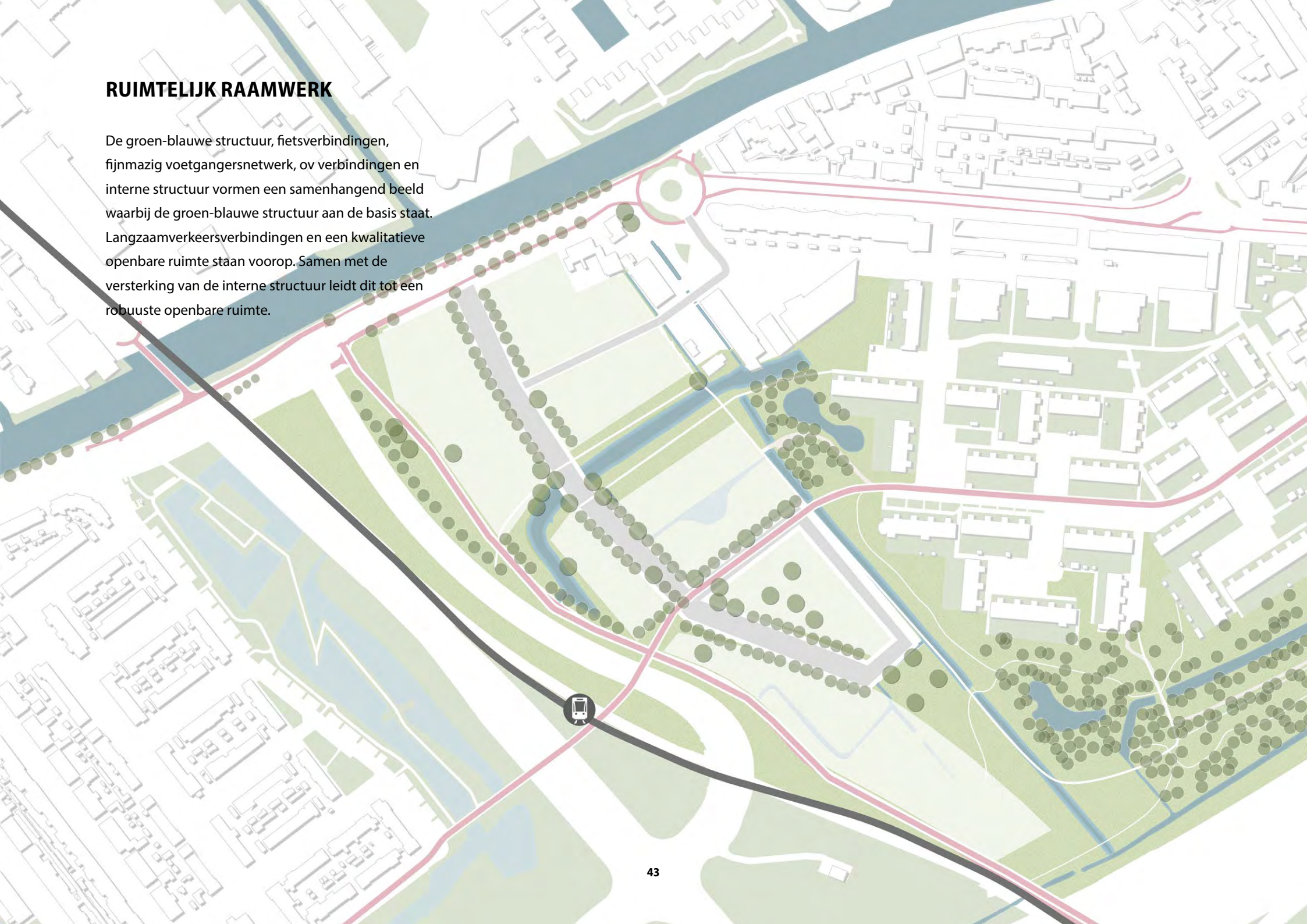
Overgoo wordt op dit moment met één autoverbinding ontsloten met zijn omgeving. Bij de herontwikkeling van Overgoo wordt deze structuur kwetsbaar en moet worden doorberekend hoe groot de verkeersdruk wordt en of een 2e auto ontsluiting noodzakelijk is. De koppeling op de rotonde aan de Vlietweg is hierbij kansrijk. De verbinding die Overgoo met de Oude Bleijk verbindt is primair voor voetgangers en fietsers maar kan ook als calamiteitenroute worden gebruikt.

Indien in het kader van de bereikbaarheid van het Damcentrum besloten wordt tot het aanleggen van een nieuwe oeververbinding, kan dit een extra kans bieden om Overgoo beter met zijn omgeving te verbinden. Met een oeververbinding ontstaan relaties met Klein Plaspoelpolder en andere delen van Leidschendam.

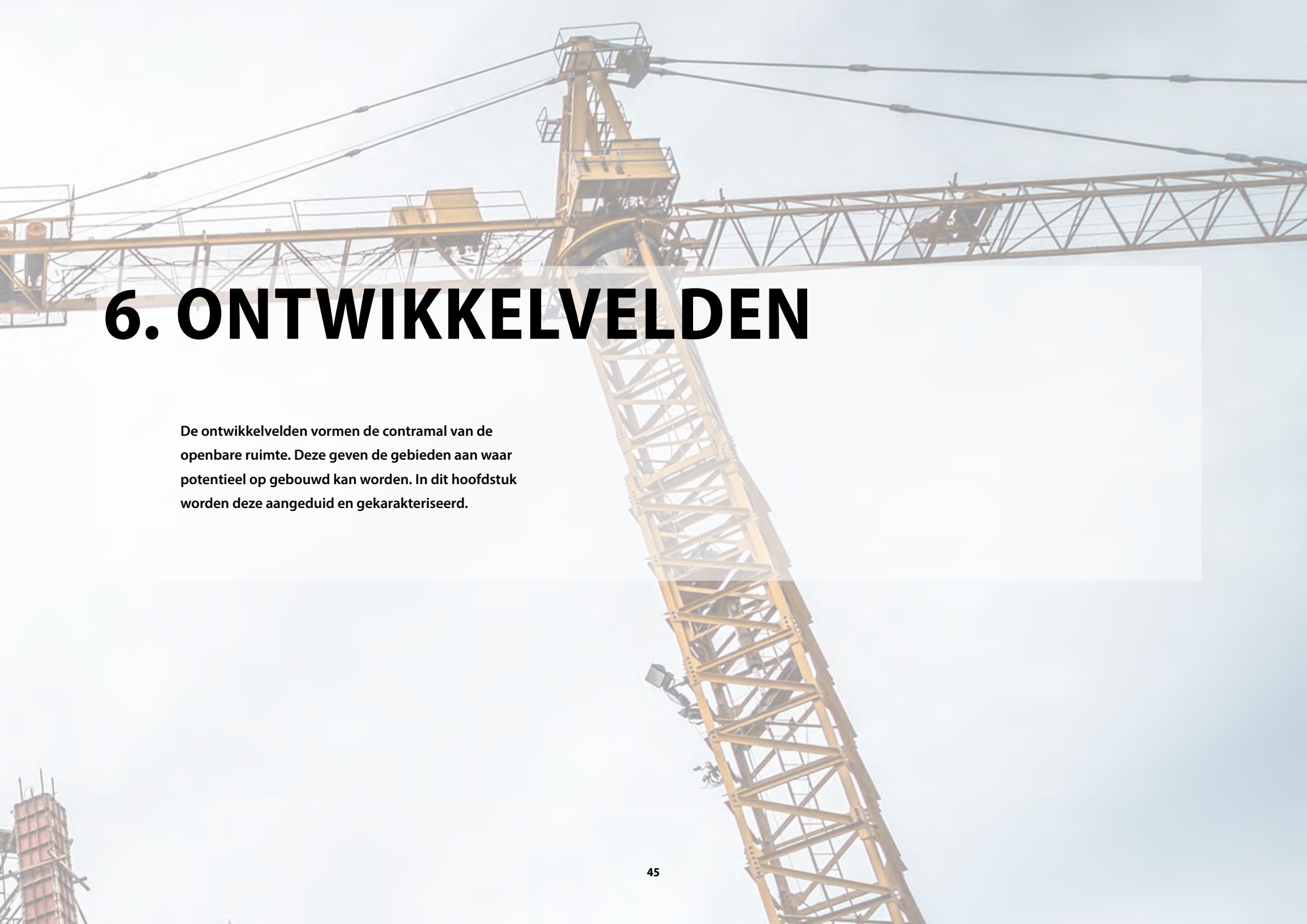


RUIMTELIJK RAAMWERK

De groen-blauwe structuur, fietsverbindingen, fijnmazig voetgangersnetwerk, ov verbindingen en interne structuur vormen een samenhangend beeld waarbij de groen-blauwe structuur aan de basis staat. Langzaamverkeersverbindingen en een kwalitatieve openbare ruimte staan voorop. Samen met de versterking van de interne structuur leidt dit tot een robuuste openbare ruimte.







6. ONTWIKKELVELDEN

De ontwikkelvelden vormen de contramal van de openbare ruimte. Deze geven de gebieden aan waar potentieel op gebouwd kan worden. In dit hoofdstuk worden deze aangeduid en gekarakteriseerd.

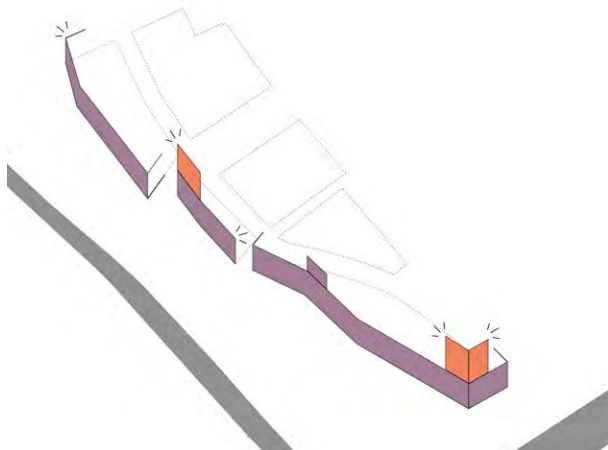
ONTWIKKELVELDEN

De ontwikkelvelden vormen de contramal van de openbare ruimte. Deze geven de gebieden aan waar potentieel op gebouwd kan worden. Een deel van ontwikkelveld 6 hoort bij de gemeente Den Haag. Hiervoor is nadere actie nodig. Door ontwikkelveld 3 loopt een waterleiding van Dunea. De leidingen hebben een diameter van circa 2 meter en een strook van circa 20 meter waarin alleen gebouwd mag worden met de voorwaarde dat Dunea bij de waterleiding kan.



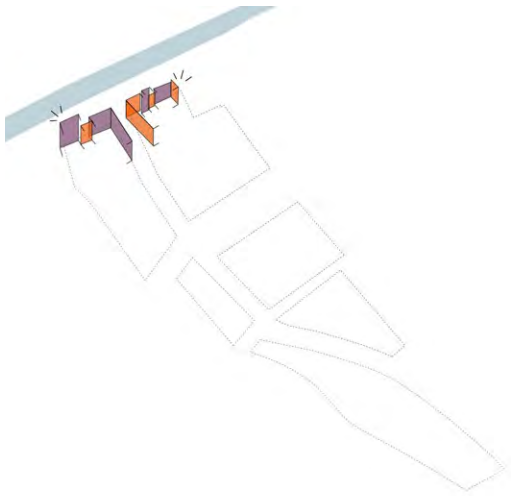
STEDELIJKE WAND

Aan de N14 en de A4 ontstaat een stedelijke wand die een etalage voor Overgoo vormt naar de regio. Deze wand werkt tegelijkertijd als buffer voor geluid en fijnstof voor de achter gelegen verblijfsruimtes waardoor er luwte ontstaat in het woongebied. Naast het gezicht aan de N14 en de A4 heeft de bebouwing een voorkant aan de Overgoo. De wand is voornamelijk geschikt voor werkfuncties. Een aantal hoogteaccenten markeren Overgoo en zorgen voor zichtbaarheid van het gebied. Hierin kunnen ook incidenteel woontorens komen met het uitzicht als kwaliteit.



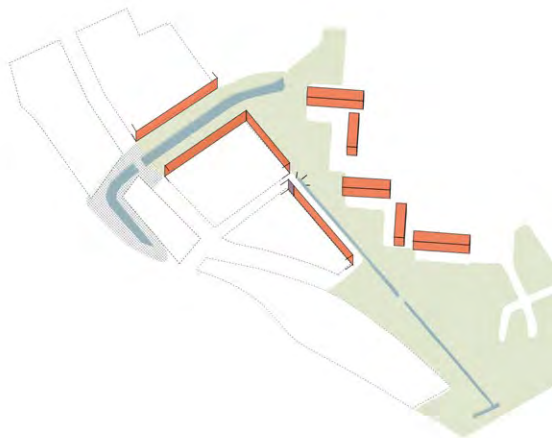
GEZICHT AAN DE VLIET

Het gebied heeft actieve plinten en voorzieningen gericht op oever- en waterrecreatie aan de Vliet die voortborduren op het levendige centrum rondom de sluis. Langs de Vliet wordt ingezet op een aantrekkelijke recreatieve langzaamverkeersroute. De bebouwing sluit aan op zijn omgeving en is gevarieerd en geparceleerd. Wonen en werken worden op gebouwniveau gemengd. Deze ontwikkeling is ook een kans om de asymmetrie van de Vlietoever te versterken met een stedelijke zuid-oost oever en een groene noord-west oever.



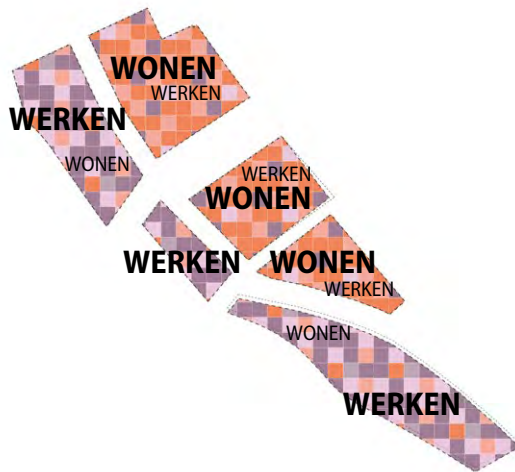
RAND AAN OUDE BLEIJK

Langs de Oude Bleijk wordt groene kwaliteit toegevoegd door de groenstructuur op te waarderen tot buurtpark. Huidige woningen aan deze groenstructuur staan met hun achterkanten in het groen. Met de ontwikkeling van Overgoo liggen er kansen om gezichten aan het park te maken. Grondgebonden gebouwen die qua schaal en maat aansluiten op de Oude Bleijk zijn hier kansrijk.



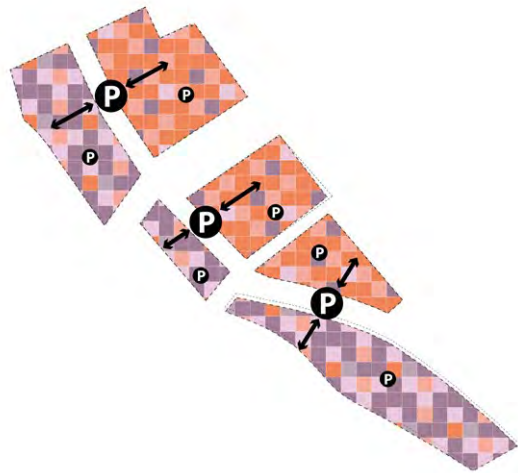
FUNCTIEMENGING

In Overgoo worden functies gemengd en voorzieningen gedeeld. Dit is de basis van de Magic Mix. De stedelijke wand langs de N14 leent zich voor werkfuncties en de gebieden aan het buurtpark voor wonen. Kleinschalige werktypes kunnen gemengd worden in de woonwijk, zoals zzp'ers en buurtvoorzieningen. De verhouding wonen-werken wordt flexibel gehouden om ontwikkelingen organisch te kunnen laten ontstaan en door te laten groeien. Daarnaast is het belangrijk om in functie, schaal en maat een goede overgang te maken tussen de stedelijke kantoorrand en de kleinschalige woonwijk de Oude Bleijk.



PARKEREN

Door de menging van wonen en werken ontstaat de mogelijkheid om collectieve parkeervoorzieningen te maken die dubbelgebruik mogelijk maakt. Daarnaast worden ter aanvulling binnen de ontwikkelvelden kleine parkeervoorzieningen gecreëerd. Het hoogteverschil maakt het mogelijk om een verhoogd maaiveld te maken en parkeren in het hoogteverschil op te lossen. Parkeren aan de straat wordt zoveel mogelijk ontmoedigd. Parkeervoorzieningen worden binnen het projectgebied gerealiseerd.



TYPERING ONTWIKKELVELDEN

Uit de genoemde uitgangspunten voor de ontwikkelvelden kan per ontwikkelveld een eigen typering worden gegeven waarin de stedelijke wand, het gezicht aan de Vliet, de rand aan de Oude Bleijk, functiemenging en parkeren een plek krijgen. Hierdoor krijgen de ontwikkelvelden elk hun eigen sfeer, karakter en dichtheid. In het gebied worden drie verschillende milieus getypeerd:

- Het klein stedelijk woonmilieu (aan de Vliet)
- De stedelijke wand (aan de N14)
- Wonen aan het park (aan de Oude Bleijk)

Het klein stedelijk woonmilieu

Het klein stedelijk woonmilieu ligt aan de Vliet en legt de nadruk op menging op gebouwniveau van wonen, werken en voorzieningen. De gebouwen zijn zowel grondgebonden als gestapeld en hebben actieve plinten. Hun gezichten staan aan de Vliet en de Goo. De nieuwe bebouwing aan de Vliet sluit qua parcelering, programma en diversiteit in bouwtypen aan op de bestaande bebouwing langs het water. Het gebied kent een klein-stedelijke dichtheid met bouwlagen van vier tot vijf lagen hoog.

De stedelijke wand

De stedelijke wand ligt langs de N14 en de A4 en vormt de etalage van Overgoo. Dit gebied heeft een min of meer gesloten en hogere, gestapelde bebouwingsrand die bescherming biedt aan het achtergelegen gedeelte tegen geluid en fijnstof. Hierdoor ontstaan hogere dichtheden met bouwhoogtes van zes tot acht lagen hoog. Binnen deze basis is er een hoogteaccent van circa acht tot twaalf lagen mogelijk die Overgoo langs de A4 markeert. Het hoogteaccent mag geen extra volume in dit ontwikkelveld tot gevolg hebben. De nadruk ligt op het werken. Woningen zijn onder meer denkbaar in de hoogteaccenten met het uitzicht als kwaliteit. Naast de etalage aan de N14 en de A4 heeft deze rand ook een voorkant aan de Overgoo en een gezicht aan de Goo. Aan deze kant zoekt de bebouwing qua schaal en maat aansluiting op de andere ontwikkelvelden.

Wonen aan het park

Wonen aan het park ligt aan het nieuwe buurtpark de Oude Bleijk. De nadruk ligt met een op het wonen. Kleine ondernemers en buurtvoorzieningen kunnen hier een plek krijgen. De bebouwing sluit met een bouwhoogte van drie tot vier lagen qua schaal en maat aan op de Oude Bleijk. De gebouwen zijn primair grondgebonden en hebben een voorkant aan het park en de Goo. Het groen geeft een grote woonkwaliteit.

Op basis van de typering kan een globaal totaalprogramma worden afgeleid. Op basis een volledige herontwikkeling binnen alle ontwikkelvelden van het plangebied is een indicatief laadvermogen berekend. Daarvan is circa 40% wonen en circa 60% werken, inclusief eventuele bovengrondse parkeervoorzieningen. In nadere planvorming wordt dit programma verder gespecificeerd.

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

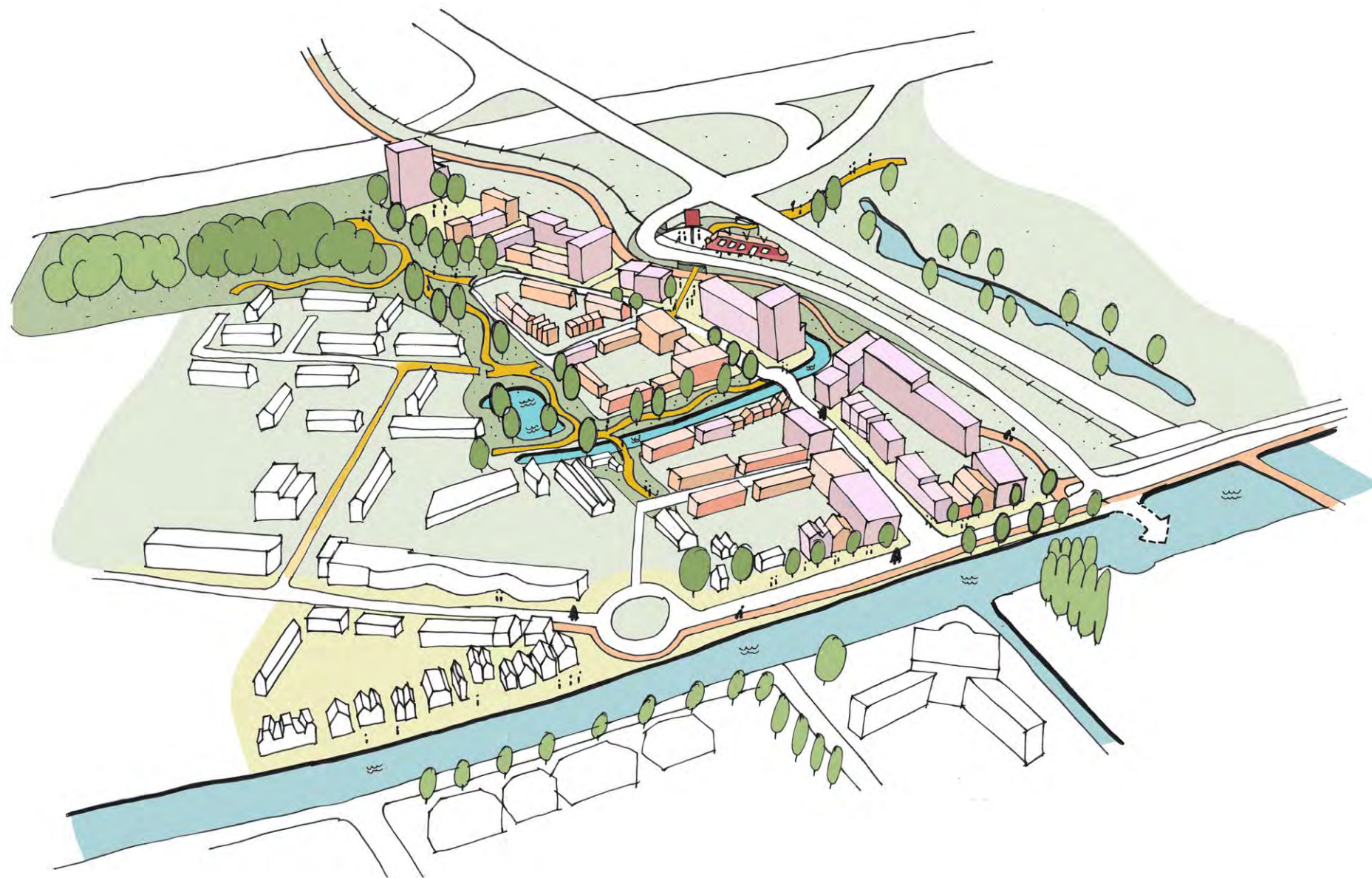
Stedelijke wand

- 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

gemeente Den Haag







7. ONTWIKKELSTRATEGIE

In de voorgaande hoofdstukken zijn de ambities voor de transformatie van Overgoo uitgewerkt, alsmede het raamwerk en de karakters van de ontwikkelvelden. De ontwikkelstrategie duidt in hoofdlijnen de wijze waarop de transformatie gestalte krijgt: stapsgewijs en adaptief.

STAPSGEWIJZE ONTWIKKELING

Raamwerk zorgt voor houvast

Overgoo wordt stapsgewijs en gefaseerd ontwikkeld. De huidige eigendomsstructuur is gefragmenteerd en ontwikkeling is dan ook afhankelijk van het tempo van de verschillende (markt)partijen in het gebied. Het ruimtelijk raamwerk van dragende openbare ruimten is daarin de constante factor. Bij de ontwikkeling worden de aanwezige waarden behouden en nieuwe kwaliteiten ontwikkeld. Landschappelijke waarden worden versterkt en bestaande ondernemers en start-ups worden gebruikt als aanjager.

Adaptatief

Een flexibel planologisch kader en een adaptieve ontwikkelvisie zijn voorwaarden om ontwikkelingen organisch te kunnen laten ontstaan en door te laten groeien. Hierdoor kan de ontwikkeling reageren op veranderende (markt)omstandigheden. Ook de woon-werk verhouding is flexibel. Dit biedt kansen voor het ontwikkelen van gebouwen die flexibel zijn van opzet en verschillende functies kunnen herbergen.

Altijd af

In de transformatie gaan de openbare ruimte vernieuwing en (vastgoed)ontwikkelingen hand in hand. Door in de uiteindelijke uitvoering een koppeling te leggen tussen de realisatie van vastgoedontwikkeling en openbare ruimte ontstaat ook in de 'tussentijd' een gebied met overtuigende kwaliteiten. De ontwikkelstrategie is gebaseerd op het 'altijd af' principe.

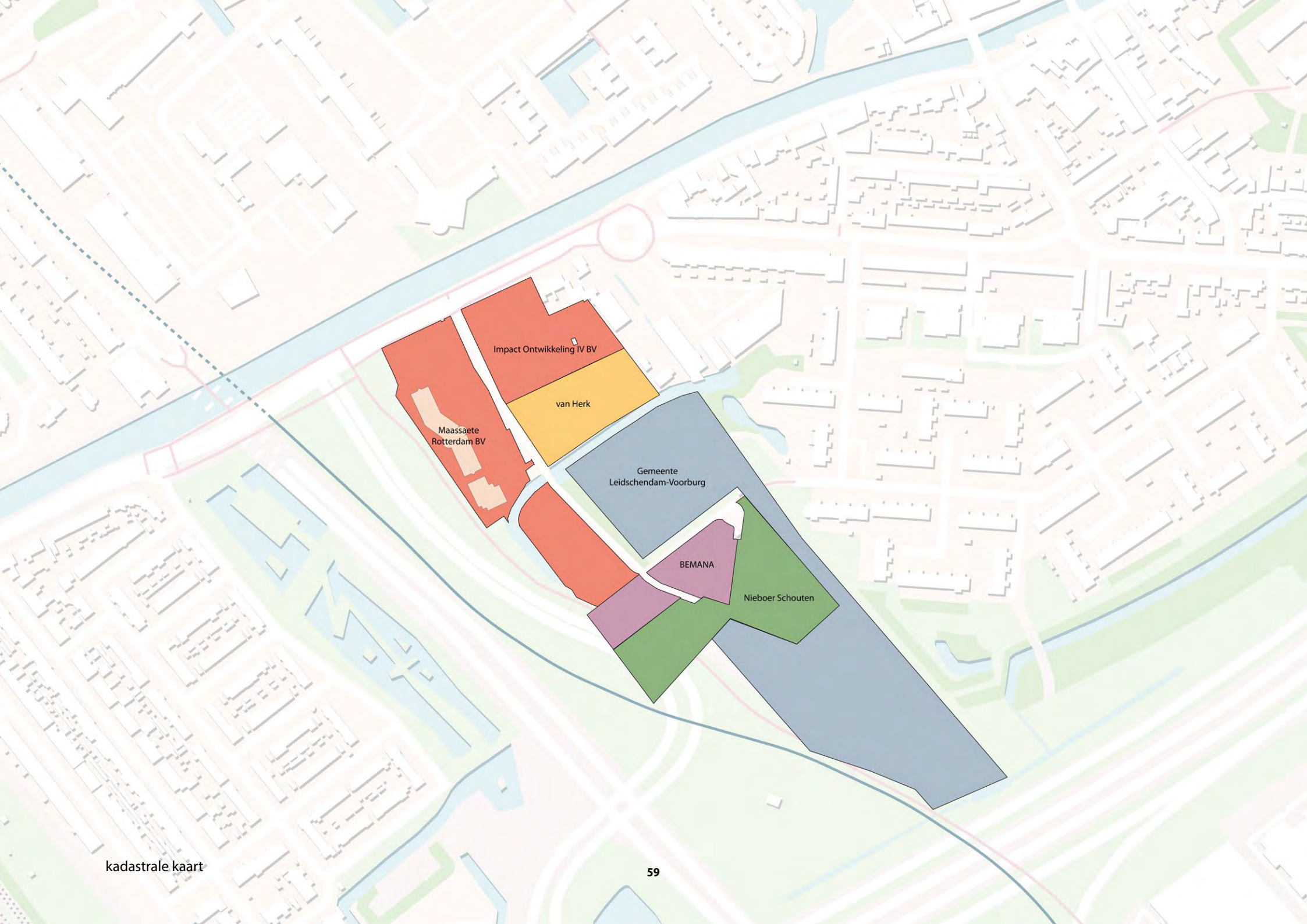
Het uitgangspunt is dat binnen elke fase 30% van het woningaanbod bestemd is voor sociale woningbouw. Bij het dempen van water wordt de opslagcapaciteit gecompenseerd.

Eerste mogelijke stap

Op dit moment is nog niet uitgekristalliseerd wat de eerste fase van de transformatie van Overgoo zal zijn. Dat moet uit nadere planvorming blijken. Wel ligt er een kans om te starten met de ontwikkeling van de voormalige volkstuintenkavel in combinatie met de herontwikkeling van de werkgebouwen aan de Vliet. Op deze wijze kan mede worden voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen. Uiteraard moet daarbij worden voldaan aan de ambitie en randvoorwaarden uit deze visie. Een ontwikkeling van deze velden gaat samen met het opkrikken van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Wordt vervolgd

Met de Ontwikkelvisie is de richting voor de transformatie van Overgoo vastgelegd. Het biedt een fundament onder verder planuitwerking, waarbij de vervolgstap het opstellen van ruimtelijke en programmatische spelregels voor de ontwikkelvelden is. Ook het juridisch-planologisch kader moet worden herzien. In alle gevallen is het uitdrukkelijk de wens om dat in samenspraak met de omgeving te doen.



NAWOORD IMPACT VASTGOED

Impact Vastgoed ziet in het gebied Overgoo ofwel Fleetpark, de naam waaronder het huidige kantorengedebiet nu bekend staat, ruime mogelijkheden voor een stapsgewijze transformatie naar een hoogwaardig en duurzaam woon- en werkgebied. De visie en inrichtingsmogelijkheden zoals aangegeven in deze ‘Ontwikkelvisie Overgoo’ ondersteunen wij volledig.

Het huidige kantoorgebied maakt een sterk gedateerde en onaantrekkelijke indruk, hetgeen zich uit in een slechte bezetting van de kantoorruimte: van de nu aanwezige 30.000 m² bvo staat momenteel ca. 20.000 m² bvo leeg. Dit negatieve feit staat in schril contrast met de -wellicht nu nog verborgen- kwaliteiten van het gebied. Wij denken daarbij vooral aan de ideale ligging nabij de A4 en de entree naar Leidschendam, alsmede de onverwachte landschappelijke kwaliteiten binnen het gebied (groen en de waterloop van de Overgoo) en de nabijheid van de Vliet.

Het zijn ondermeer deze kwaliteiten die ankerpunten vormen binnen de opgestelde Ontwikkelvisie waarin zes bouwvelden worden onderscheiden. Het zesde bouwveld wordt gezien als een reserve voor de toekomst en wordt nu niet meegenomen in de voorgenomen ontwikkelingsmetrages.

Binnen de bouwvelden 1 t/m 5 zien wij een totaalcapaciteit van ca. 60.000 m², geleidelijk verdeeld over woningbouw en werkbebauwing. De omvang

van de huidige kantoorbebauwing is in deze capaciteit opgenomen; een deel van de bestaande bebauwing zal worden opgenomen in het nieuwe bebauwingspatroon en een deel zal worden afgebroken en komt in nieuwe vorm terug (o.a. in kleinschaliger vorm gecombineerd met wonen, magic-mix-formule).

Van het veel nadrukkelijker mengen van functies zoals met de magic-mix-formule wordt nagestreefd, worden belangrijke positieve effecten verwacht op de aantrekkelijkheid van het ‘nieuwe Fleetpark’, ook als vestigingsplaats voor kantoren en moderne (schone) bedrijfsactiviteiten.

Het karakter van de nieuwe wijk moet zijn ‘een woon-/werkgebied voor iedereen’. Hierbij past ook een goede mix naar bevolkingscategorieën als naar woontypen. Samen met de gemeente zal het woonprogramma op deze factoren nader worden uitgewerkt en worden bepaald, waarbij wordt ingezet op een evenwichtige verhouding tussen de gewenste 30% sociale woningbouw en de verschillende categorieën duurdere woningen/appartementen. Voor de haalbaarheid van een gevarieerd woonaanbod met een substantieel sociaal aandeel is een evenwichtige prijsmix een vereiste.



Opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie

Sjoerd Feenstra

Mariëlle Wetter

Rick Groeneveld

Sophie van Eeden

In samenwerking met:

vertegenwoordigers van Impact Vastgoed Rotterdam,
gemeente Leidschendam-Voorburg,
wijkvereniging Leidschendam Zuid,
een aantal omwonenden en ondernemers uit Overgoo.

