



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Nota van Uitgangspunten Overgoo

oktober 2018

Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005, 2260 BA Leidschendam
www.leidschendam-voorborg.nl
T 14 070
E info@leidschendam-voorborg.nl

Tekst en beeld tenzij anders vermeld:
Afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

Leidschendam-Voorburg
7 oktober 2018

Inhoudsopgave

	Samenvatting	5
1.	Aanleiding	7
2.	Analyse	9
	Historie	9
	Ligging in de gemeente	12
	Plangebied	13
	Milieu en bodem	18
3.	Beleid	25
	Beleidskaders	25
	Coalitieakkoord Samen aan zet	31
4.	Input omgevingsbijeenkomst	32
5.	Uitgangspunten ontwikkeling	35

Bijlagen

totaallijst KvK bedrijven in Overgoo 2018
EV, CE en bodemkwaliteit, WKO potentiekaart Overgoo

Analyse

Historie / Overgoo is een relatief jong gebied op de grens tussen zand en veen. Het hoogteverschil tussen de hogere zone langs de Vliet en de bodem van de veenplas is nog goed zichtbaar evenals de latere ontginningsstructuur (Goo en resterende sloten).

Pas in de jaren 70 strijkt er bedrijvigheid hier langs de Vliet neer en wordt het volkstuintencomplex aangelegd, later gevolgd door kantoren. Als de N14 wordt aangelegd wordt de Goowetering doorsneden en komt Overgoo nog meer geïsoleerd te liggen.

Kwaliteiten / Overgoo ligt ondanks het isolement gunstig, centraal in het stedelijke gebied en nabij het buitengebied. De kern van Leidschendam, rondom de Sluis, en het centrumgebied van Leidschenveen zijn relatief dichtbij. Overgoo heeft een groene, lommerlijke uitstraling.

Wonen / In Overgoo wordt momenteel niet gewoond. Het gebied is wel interessant voor wonen. Doelgroepen zijn starters en doorstromers, in het bijzonder senioren uit grote eengezinswoningen. Het (rustig) stedelijke woonmilieu zou het meest passend zijn voor Overgoo.

Economie / In het gebied staan acht kantoorpanden waarvan sommige een metamorfose hebben ondergaan en beter energielabel hebben gekregen. Een groot deel van de panden kampt met leegstand. Toch zit er een hoop bedrijvigheid in Overgoo. Het is ook de wens Overgoo als werkgebied te behouden.

Mobiliteit / Er is voor voetgangers maar een aansluiting op de naastgelegen wijk Oude Bleijk. Een aansluiting op het naastgelegen fietspad het Leidschenveensepad ontbreekt. Bus, tram en metrohaltes liggen op een ruime loopafstand.

Geluid / Een deel van de max. toelaatbare geluidbelasting (57 dB, zonder wettelijke aftrek) zal vanwege de A4/N14 worden overschreden. De max. toelaatbare geluidsbelasting vanwege de Verbindingsweg/Vlietweg (68 dB, zonder aftrek) zal naar inschatting (net) niet worden overschreden.

Luchtkwaliteit / Het realiseren gevoelige bestemmingen, waaronder woningen, op een kortere afstand dan 100 meter van 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 toelaatbaar, mits er extra maatregelen komen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Water / Het water moet een integraal onderdeel zijn van het ruimtelijke plan. 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 potentiële wateroverlast verminderd wordt.

Bodemkwaliteit / Er is een goed historisch onderzoek noodzakelijk overeenkomstig de NEN-norm en een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 alsmede mogelijk een onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN-5725.

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.

Energie / Aquathermie met WKO maakt hier een grote kans en is innovatief, ook voor bestaande bouw. Dit met de rivierwaterleidingen van Dunea ter vervanging van gas.

Archeologie / Er dient te worden uitgevoerd een archeologisch bureauonderzoek en een archeologisch verkennend/karterend booronderzoek.

Samenvatting

In de zomer van 2018 heeft de gemeente de Nota van Uitgangspunten Overgoo opgesteld, voorafgaand aan de Ontwikkelvisie Overgoo. In de Nota worden de analyse van het gebied, de belangrijkste beleidsstukken en de uitkomst van de eerste Omgevingsbijeenkomst naast elkaar gelegd om te komen tot de belangrijkste uitgangspunten voor herontwikkeling.

Conclusie / belangrijkste uitgangspunten voor herontwikkeling

- Stedenbouwkundige structuur ingrijpend verbeteren
- Mobiliteit op orde
- Groen karakter behouden
- Duurzame wijk
- Magic mix functies

Relevante beleidsstukken

- Wijkontwikkelingsplan Leidschendam-zuid (2006)
- Ontwikkelingskader Overgoo (2009)
- Groenstructuurplan Buitengewoon groen (2010)
- Cultuurhistorische analyse Vlietoevers (2010)
- Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040 (2012)
- Verkeers- en Vervoersplan (2014)
- Waterplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021 (2015)
- Bestemmingsplan Leidschendam Zuid (2016)
- Speelruimteplan 2016-2025 Buitengewoon spelen! (2016)
- Duurzaamheidsagenda/Klimaatplan (2016)
- Woonvisie 2016-2020 (2016)
- Beleidsregels woningbouw 2017 - 2019 (2017)
- Economische agenda en uitvoeringsprogramma (2017)
- Revitaliseringstrategie Bedrijventerreinen 2020 (2018)
- Handboek Openbare Ruimte "Duidelijkheid op straat" (2018)
- Kwalitatief Onderzoek Economische bestemmingen in LV (2018)
- Kompas van de Leefomgeving (2019)

Input omgevingsbijeenkomst (highlights)

Mobiliteit

- twee uitrijroutes
- sluipverkeer Oude Bleijk uitsluiten
- tramhalte
- combinatie wonen en werken zorgt voor minder verkeersdruk
- parkeren oplossen binnen de te realiseren gebouwen

Duurzaamheid

- ook kijken naar bestaand vastgoed
- water op dak vasthouden
- faciliteren elektrische auto's

Wonen

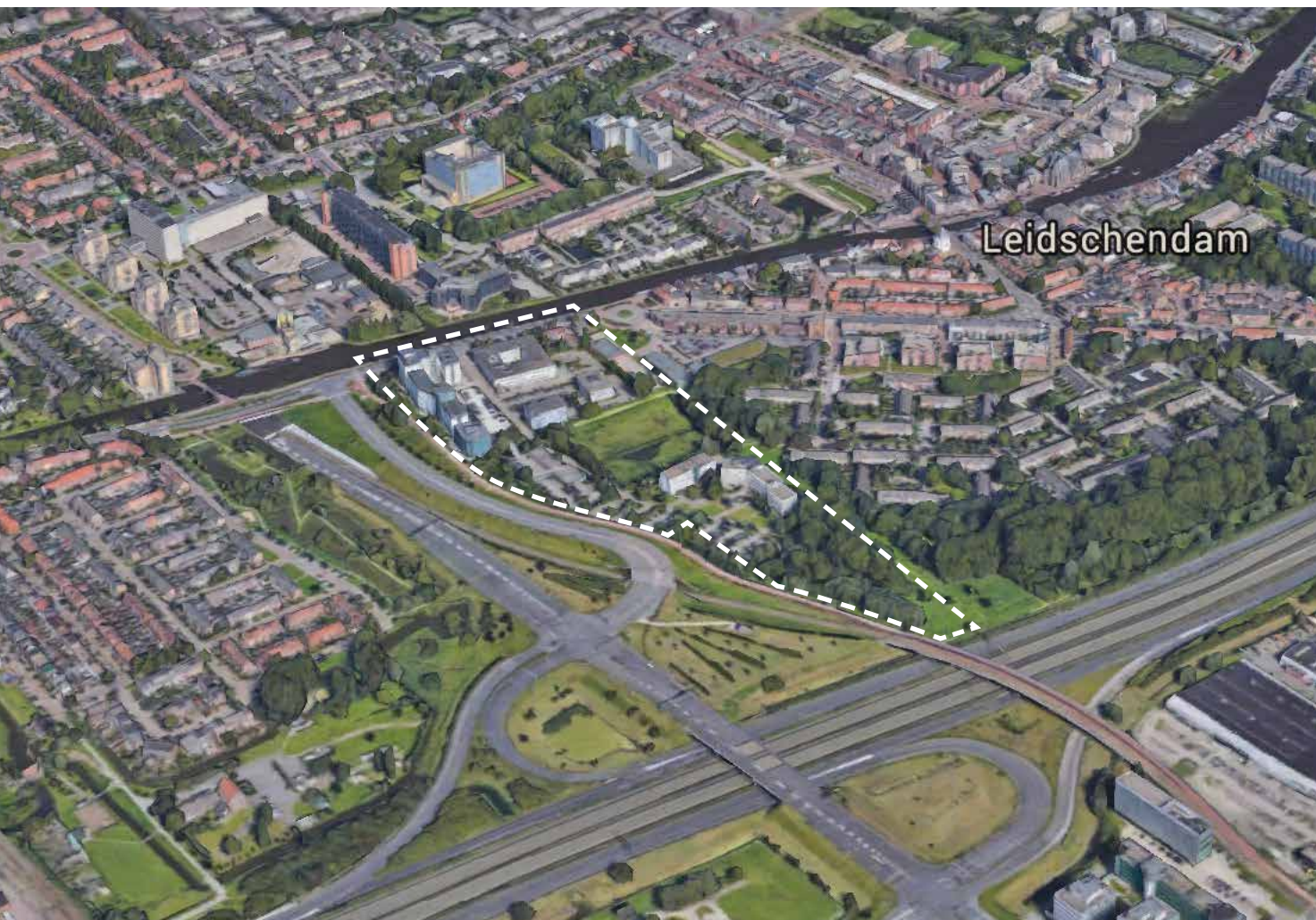
- rekening houden met woonkwaliteiten Oude Bleijk
- aantrekken jonge gezinnen

Groen en water

- groenbehoud
- meer waterpartijen in het plan

Economie en recreatie

- ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte
- borgen van de ruim 100 bedrijven in oude NBTC gebouw
- blijf aangehaakt en in gesprek met de regio
- meer recreatie op de Vliet
- groot bedrijventerrein, uitruil met een ander bedrijventerrein
- kantoren als geluidsbuffer voor woningbouw



plangebied Overgoo, bron Google Earth



1. Aanleiding

Achtergrond

In de businesscase sociale woningbouw van 2016 is Overgoo aangewezen als locatie voor tijdelijke sociale woningbouw, vanwege de in de ruimtelijke structuurvisie gewenste herontwikkelingsopgave voor het gebied. Bij de start van de uitvoering van het raadsbesluit hebben de marktpartijen in het gebied de ambitie geuit om tot een integrale gebiedsontwikkeling van het zogenoemde Fleetpark over te willen gaan, inclusief het gemeentelijke plandeel Overgoo.

De gemeente heeft vervolgens samen met Impact Ontwikkeling IV BV (verder te noemen Impact) gezocht naar ruimte om twee ogenschijnlijk conflicterende trajecten met elkaar te verbinden zodat er meerwaarde ontstaat voor de belanghebbenden in het gebied. Impact is een van de eigenaren in het gebied en neemt het voortouw namens een aantal andere eigenaren.

In december 2017 hebben Impact en de gemeente een Intentieovereenkomst gesloten, met als doel een verkenning te doen naar de herontwikkeling van het gebied naar een gemengd woon- en werkmilieu inclusief de opgave voor sociale woningbouw (ca. 130 woningen) in het gebied. In deze overeenkomst is afgesproken dat er permanente duurzame bouw van woningen zal plaatsvinden in plaats van tijdelijke huisvesting. Deze Intentieovereenkomst is op 11 juni 2018 verlengd tot 1 januari 2019. Impact heeft daarna het initiatief genomen om het gebied Overgoo te (her)ontwikkelen. Dit door sloop en/of renovatie van de huidige opstallen en nieuwbouw.

Doel

De integrale gebiedsontwikkeling Overgoo (Fleetpark) heeft tot doel een transformatie op gang te brengen van kantorenlocatie naar aantrekkelijk gebied met een goed evenwicht tussen diverse soorten van bedrijvigheid, koopwoningen en sociale woningen. De 130 sociale woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van starters, vooral jongeren, studenten, urgenten en statushouders.

Naast het benutten van de potentie van deze locatie om de binnenstedelijke verdichtingsopgave in te vullen is de opgave tevens om klimaatdoelen te halen en een betere leefmilieu voor de aanpalende wijk Oude Bleijk te creëren.

Aanpak

Uitgangspunt voor het project is een transparante en vernieuwende communicatie en het zoveel mogelijk betrekken van bewoners, ondernemers en stakeholders. Impact is in de lead en werkt samen met de gemeente, bewoners, ondernemers en de wijkvereniging aan het opstellen van een Ontwikkelvisie. In aanloop naar die Ontwikkelvisie heeft de gemeente deze Nota van uitgangspunten opgesteld. Na akkoord op de Ontwikkelvisie door de Raad kan uitwerking plaatsvinden in een anterieure overeenkomst en/ of vervolgovereenkomsten en kan de keus worden gemaakt over het vervolgtraject met spelregelkaarten en de benodigde ruimtelijke procedure(s).

Dit project wordt uitgevoerd 'in de geest van de Omgevingswet'. Dat betekent zorgen voor voldoende afwegingsruimte, invloed geven aan de omgeving en communiceren zowel online als offline. De exacte vorm van de participatie en communicatie verandert mee met de fase waar het project in zit.

Leeswijzer

De Nota van Uitgangspunten geeft de gemeentelijke uitgangspunten voor Overgoo weer.

In Hoofdstuk 2 de analyse van het gebied. Historie, ligging in de gemeente, het plangebied en milieu en bodem.

In Hoofdstuk 3 een weergave van het beleid dat van toepassing is op Overgoo.

In hoofdstuk 4 een weergave van de input die binnengekomen is tijdens de Omgevingsbijeenkomst 25 april 2018.

In hoofdstuk 5 worden analyse, beleid en input bewoners naast elkaar gelegd en komen de belangrijkste uitgangspunten voor de herontwikkeling naar voren.

2. Analyse

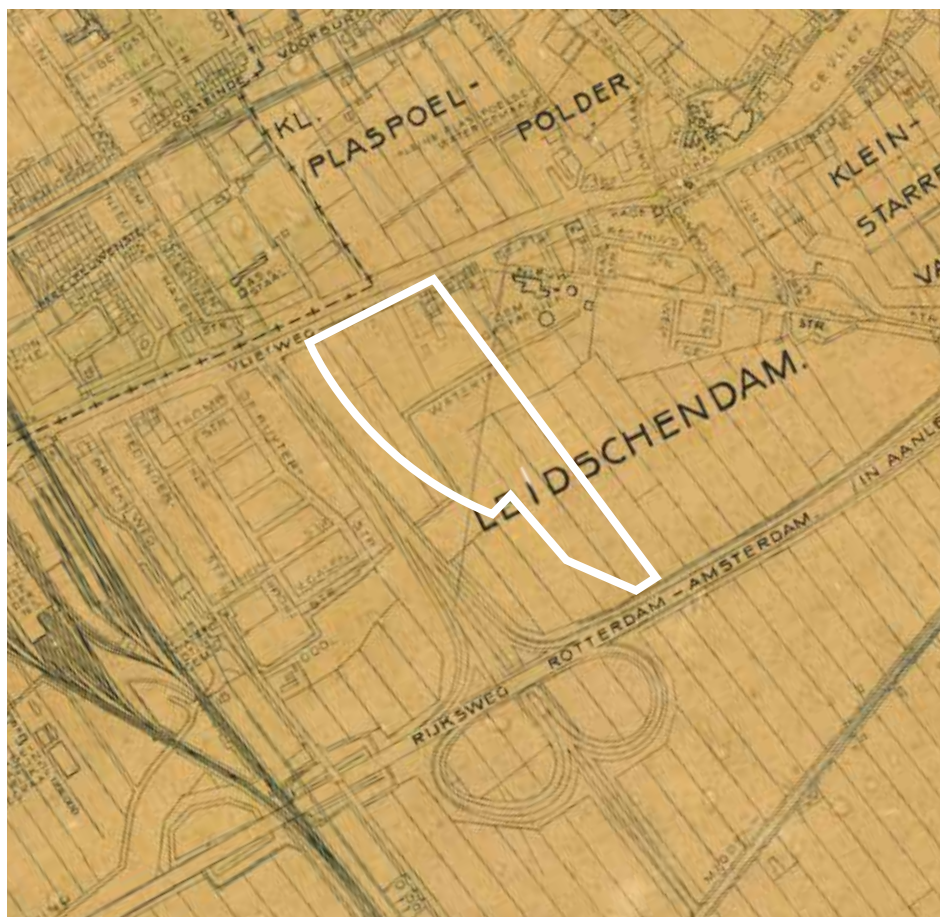
2.1 Historie



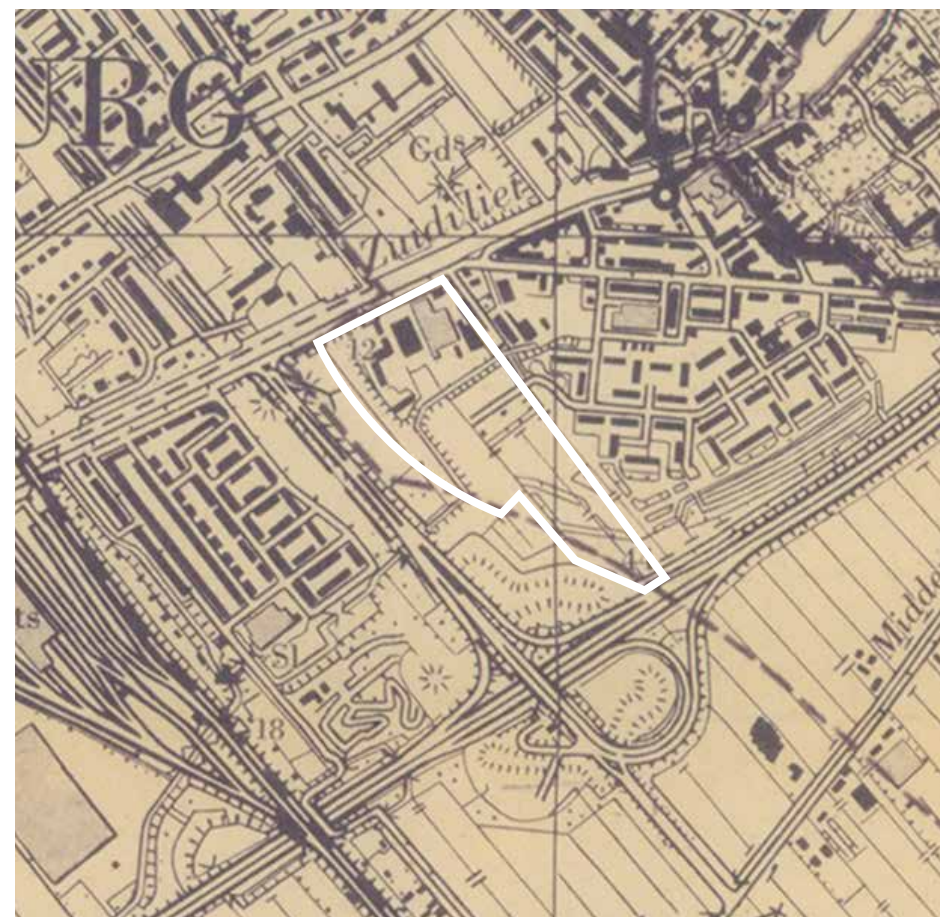
Kaart 1819 / Toen de behoefte aan turf als brandstof voor de huizen in de Hollandse steden groter werd, werden vele van deze veengronden door turfsteken afgegraven. Zeker toen het afturven ook onder water mogelijk werd, ontstonden daardoor grote waterplassen, zoals ook bij de Tedingebroek achter de Leidsche Dam.



Kaart 1879 / Later nam de behoefte aan cultuurgrond weer toe en met de inmiddels verbeterde technieken zijn de veenplassen grotendeels drooggelegd. In Overgoo is het hoogteverschil tussen de hogere zone langs de Vliet en de bodem van de veenplas nog goed zichtbaar.



Kaart 1952 / Leidschendam groeide na WOII in een rap tempo. Eind jaren '50 werd de snelweg A4 ten zuiden en parallel aan de Vliet aangelegd, waardoor Leidschendam-zuid een harde begrenzing kreeg. Overgoo ligt in deze langgerekte zone tussen de snelweg A4 en de Vliet en bestond voor een groot deel nog uit weiland.



Kaart 1977 / De bedrijvigheid langs de Vliet is ook in Overgoo neergestreken. Het volkstuintencomplex is aangelegd en bereikbaar via de nieuw aangelegde woonwijk Oude Bleijk.



Kaart 1997 / In Overgoo zijn een reeks kantoorpanden opgetrokken. Ze worden ontsloten via de centrale (doodlopende) weg.



Kaart 2018 / De snelwegaansluiting is gewijzigd en de N14 geopend. Het gebied is zo meer geïsoleerd komen te liggen, meer geluidsbelast en de Goowetering is doorsneden waardoor de afwatering van het gebied verslechterd is. Met Leidschenveen is de sprong over de snelweg gemaakt.



2.2 Ligging in de gemeente

Aan weerszijden van de Vliet, ter hoogte van sluis Leidschendam, lagen van oudsher de dorpen Veur en Stompwijk. Veur op de noordelijke oever, Stompwijk op de zuidelijke. Deze gemeenten fuseerden in 1938 samen met het buurtschap Wilsveen tot de gemeente Leidschendam.

De gemeente Leidschendam-Voorburg bestaat sinds 2002 na een fusie tussen de gemeenten Leidschendam en Voorburg. In de gemeente bevinden zich drie kernen: Voorburg, Leidschendam en Stompwijk. Deze drie kernen hebben zich elk afzonderlijk ontwikkeld en zijn dan ook sterk verschillend.

Overgoo ligt in de langgerekte zone tussen de Vliet en de snelweg A4, in de wijk Leidschendam-zuid. Met de komst van VINEX-wijken Ypenburg en Leidschenveen aan de overzijde van de A4 is Overgoo centraler in het stedelijke gebied komen te liggen. Het buitengebied is echter niet ver weg. Overgoo ligt dichtbij de kern van Leidschendam, rondom de Sluis. Maar ook het centrumgebied van Leidschenveen is relatief dichtbij.

Overgoo ligt op afstand van de grotere OV-verbindingen die de gemeente doorkruisen, de dichtstbijzijnde halte is station Leidschendam-Voorburg (Tram 3 en 4, Metro lijn E). Langs Overgoo loopt tram 19, tussen HMC Antoniushove / Mall of the Netherlands en Station Delft. Een eigen halte ontbreekt, de dichtstbijzijnde halte is Oosteinde. In dit project liggen wel kansen om de vervoerswaarde en een eigen tramhalte mogelijk te maken.

2.3 Plangebied

Het plangebied Overgoo wordt begrenst door de A4 in het zuiden, het Leidschenveensepad in het westen, de Vlietweg in het noorden en de waterleidingstrook in het oosten.

Stedenbouwkundige structuur

Overgoo ligt middenin de stedelijke structuur van Leidschendam en Den Haag. De A4, de Noordelijke verbindingsweg en de Vliet vormen echter grote barrières. Overgoo is beperkt toegankelijk en de aansluiting op de omgeving is minimaal.

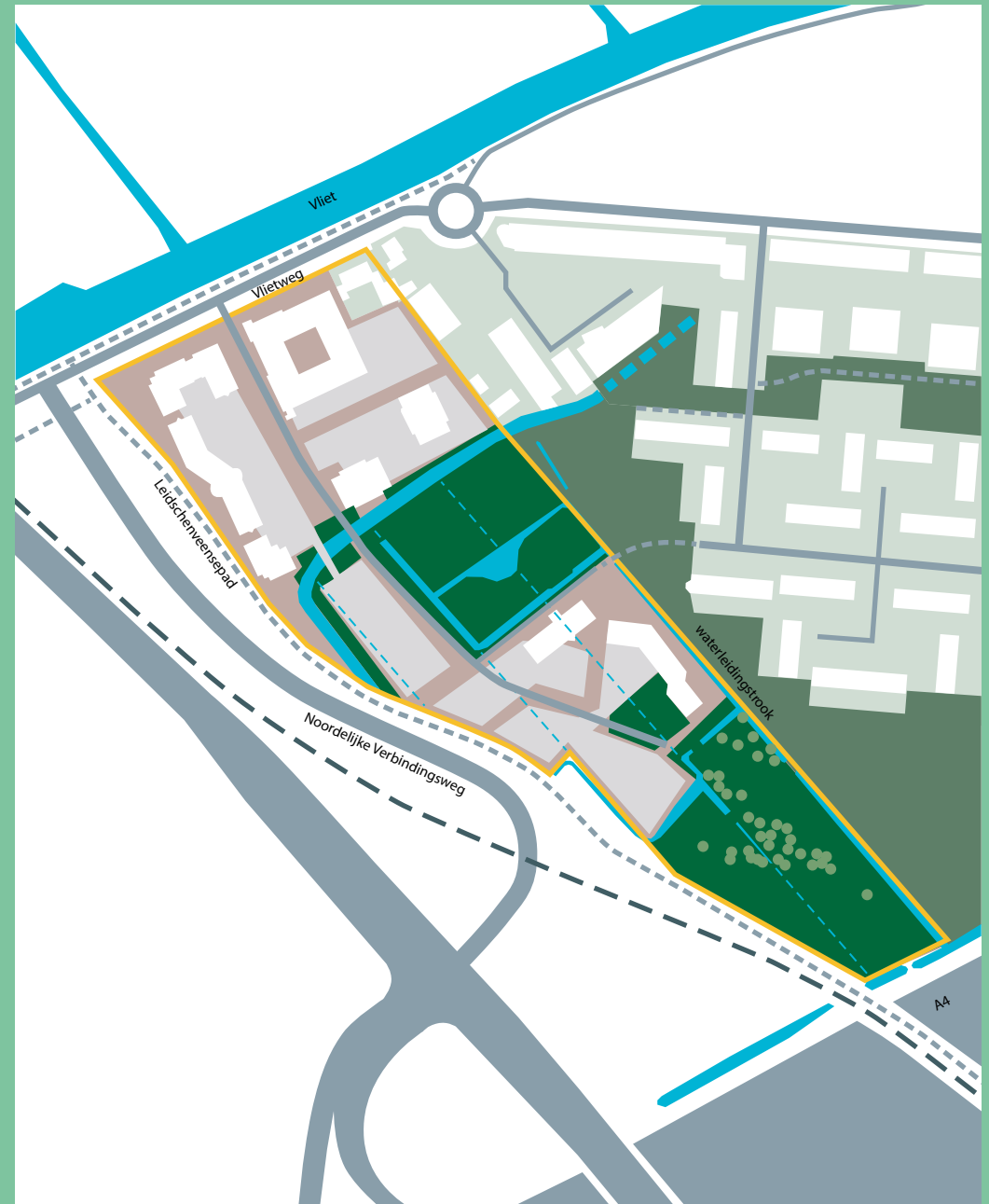
Langs de woonbuurt Oude Bleijk heeft Overgoo geen voorkant. Een viertal kantoorgebouwen staan hier los in de ruimte. Ook de woningen in de Oude Bleijk staan met hun rug naar Overgoo toe. Slechts met een voetpad zijn de twee gebieden verbonden.

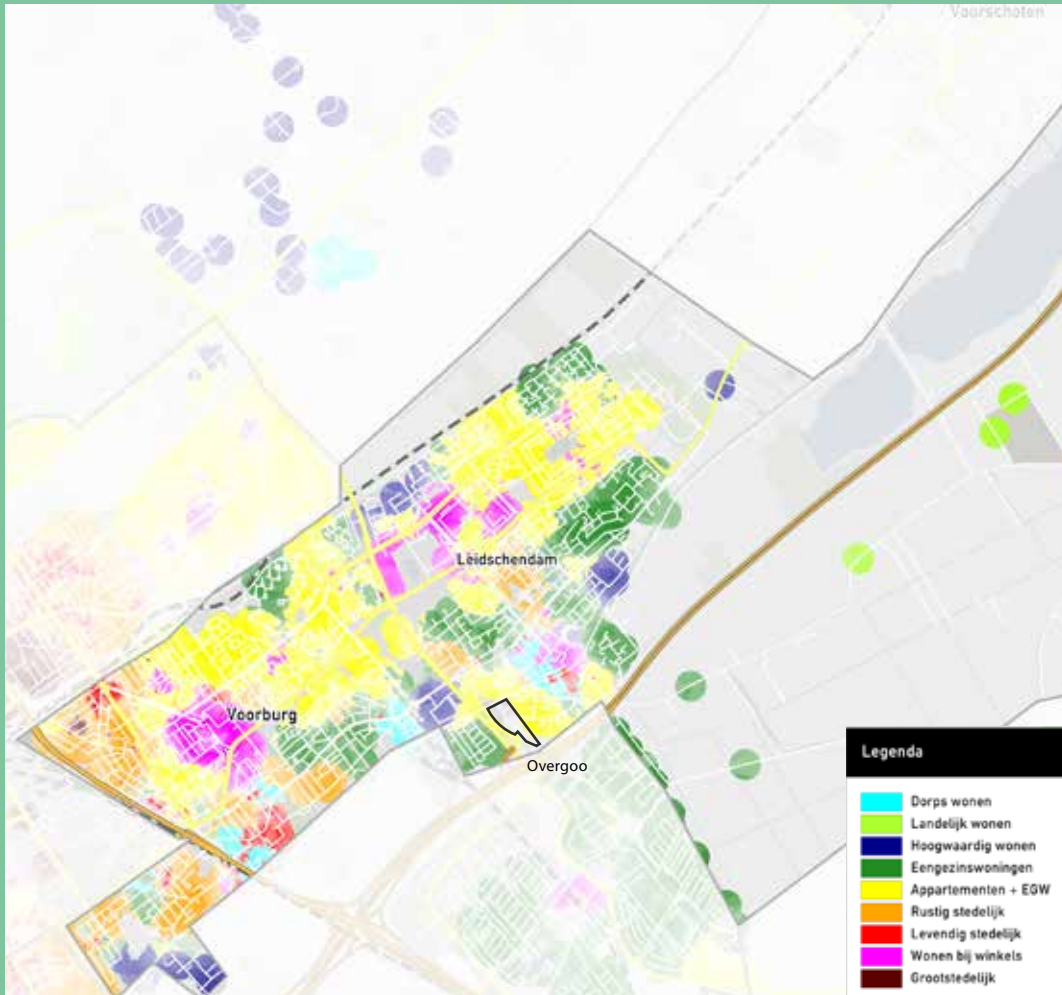
De overige kantoorpanden in Overgoo richten zich op de Noordelijke verbindingsweg en de Vliet. Rondom de kantoorpanden veel parkeerplaatsen die het beeld van Overgoo domineren.

Overgoo is een langgerekt gebied. Met een enkele (auto)ontsluiting op de kopse kant aan de Vliet resulteert dat in een evenzeer langgerekte en wat omslachtige ontsluitingsstructuur.

Het groen in Overgoo is uitbundig maar valt niet altijd samen met de wegenstructuur. Dat maakt het minder goed beleefbaar.

Van het oorspronkelijke landschap is het hoogteverschil tussen zand en uitgeveende plas nog goed waarneembaar. De grens loopt langs de Goo die het gebied doorsnijdt. Een groot deel van de oever is helaas niet toegankelijk waardoor het niet ervaren kan worden.





Huidige woonmilieus in Leidschendam-Voorburg

Wonen

In Overgoo wordt momenteel niet gewoond. Het gebied is wel interessant voor de functie wonen.

Doelgroepen zijn:

- starters (urgente/statushouders, studenten, jongeren) conform raadsbesluit;
- doorstromers sociale huusector, in het bijzonder senioren uit grote eengezinswoningen.

Een doelgroep jongeren/spijtoptanten (uit Leidschenveen) is niet in beeld.

Voor de Grote Woontest Haaglanden 2012 en het Woonmilieu-onderzoek LV 2015, onderzoeken t.b.v. woningbouwbeheer en woningbouwprogrammering, is de woonmilieu-benadering gebruikt. Gelet op de woningvraag in Haaglanden is het zaak om het aanbod van (rustig) stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen. Het (rustig) stedelijke woonmilieu is het meest passend voor Overgoo. Het sluit het best aan bij de omliggende buurten en kan een goede verbinding maken met Klein Plaspoelpolder.

Economie

In het gebied staan acht kantoorpanden, waarvan een groot deel kampt met leegstand. Toch zit er een hoop bedrijvigheid in Overgoo.

Vlietweg 14/15 functioneert nu als bedrijfsverzamelgebouw van Conceptors met lokale ondernemers en bedrijven uit Leidschendam-Voorburg voor een bepaalde periode.

Een volledige lijst van KvK geregistreerde bedrijven in Overgoo is opgenomen als bijlage.





Mobiliteit

Autoverkeer / Door het gebied loopt een lange weg, Overgoo, die alle kantoren in het gebied moet bedienen. Hier is ook het parkeren aan gekoppeld.

Langzaam verkeer / De aansluiting op de naastgelegen wijk Oude Bleijk vindt centraal in het gebied plaats, via een voetpad. Een aansluiting op het naastgelegen Leidschenvennepad ontbreekt.

Openbaar vervoer / Bus, tram en metrohaltes liggen op een ruime loopafstand (500 – 1000m). Tramlijn 19 loopt direct langs het gebied maar halteert er niet.

Aan de randen van het plangebied:

EOV / momenteel wordt de extra oeververbinding over de Vliet opnieuw onderzocht. Zoekgebied ligt ter hoogte van Overgoo en speelt dus ook een rol bij de planontwikkeling voor het gebied.

Reservering A4 / er dient rekening te worden gehouden met een verbreding/parallelroute van de A4.

N14 / momenteel wordt onderzocht of de doorstroming op de N14 verbeterd kan worden. Dit zal enerzijds de bereikbaarheid van het gebied vergroten, maar een mogelijk hogere verkeersintensiteit kan wellicht ook invloed op milieuhinder hebben.

Groen en landschap

Er liggen in Overgoo 2 groengebieden, de strook langs de A4 met forse bomen en de groene open ruimte van het voormalige volkstuinencomplex centraal in het gebied. Langs de randen en de Overgoo veel volwassen bomen. Al met al heeft Overgoo een groene, lommerlijke uitstraling.

Het gebied wordt doorsneden door de Goowetering. Deze markeert de overgang van de hooggelegen zand langs de Vliet en het laaggelegen veen richting A4/Leidschenveen. Naast de Goowetering ligt er nog een aantal sloten, overblijfselen van de oorspronkelijke ontginningsstructuur.



voormalig volkstuinencomplex



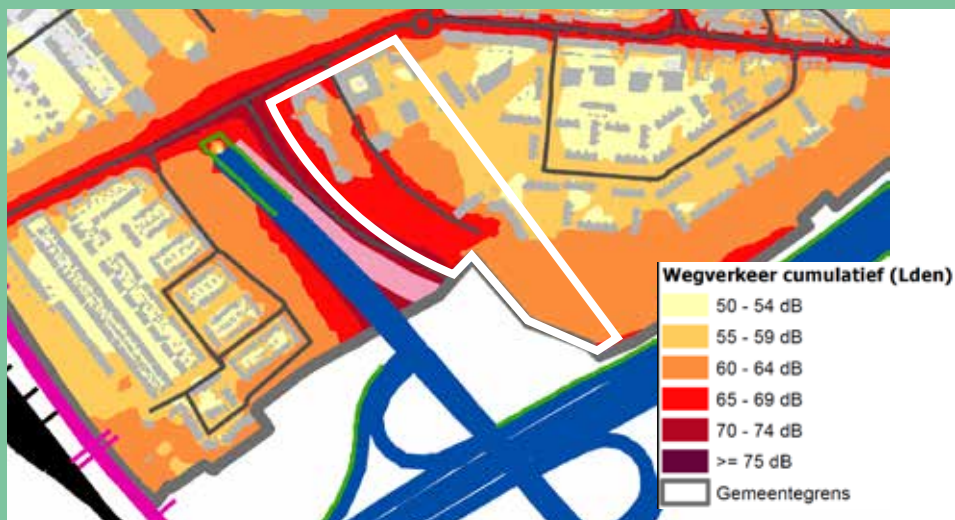
groen langs A4



Goowetering, bron Google maps



Indicatieve geluidscontouren 2016 door rijkswegen A4/N14 (op 4 meter hoogte)



Indicatieve geluidscontouren 2016 door alle wegen samen, incl. tram (op 4 meter hoogte)

2.4 Milieu en bodem

Geluid / wegverkeerslawaaai

Het plangebied wordt aan drie zijden omzoomd door drukke tot zeer drukke wegen: rijksweg A4 ten zuidoosten, rijksweg N14 en de Verbindingsweg ten zuidwesten en de Vlietweg aan de noordwest zijde. De figuren tonen de indicatieve contouren in 2016 van de geluidsbelasting (etmaalgemiddelde geluidsniveau, zonder wettelijke aftrek, op 4 meter hoogte) vanwege de A4 en N14 respectievelijk van alle wegen rond en in het plangebied.

Ondanks de aanwezige geluidsafscherming langs de A4 en de deels verdiepte ligging van de N14 is in het plangebied sprake van relatief hoge geluidsbelasting door wegverkeerslawaaai in het plangebied.

Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor nieuwe woningen een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (zonder wettelijke aftrek) vanwege de A4 en de N14 van 57 dB en vanwege de Verbindingsweg en Vlietweg van 68 dB.

De indicatieve geluidscontouren duiden erop dat in een deel van het plangebied de maximaal toelaatbare geluidbelasting (57 dB, zonder wettelijke aftrek) vanwege de A4/N14 zal worden overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege de Verbindingsweg en de Vlietweg (68 dB, zonder aftrek) zal naar inschatting (net) niet worden overschreden.

Op de locaties waar de maximaal vast stellen hogere waarde (57 dB zonder aftrek) vanwege de A4/N14 wordt overschreden zijn nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) alleen mogelijk, mits de naar de rijkswegen gerichte gevels zogenaamde dove gevels zijn en/of voorzet- of vliesgevels en afgeschermd (met glas dichtgezette) buitenruimten worden toegepast.

Luchtkwaliteit

Voor de luchtkwaliteit zijn de volgende stoffen van belang; fijnstof PM10 (stofdeeltjes tot diameter 10 micrometer), fijnstof PM2,5 (stofdeeltjes tot diameter 2,5 micrometer) en stikstofdioxide (NO2). Uit de figuren blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Deze grenswaarden zijn: voor PM10 32 microgram/m³; voor PM2,5 20 microgram/m³ en voor NO2 40 microgram/m³. Dit betekent dat de wettelijke grenswaarden in beginsel geen beletsel vormen voor de realisatie van woningen en gevoelige functies zoals onderwijs, kinderopvang en verpleegzorg. Echter, uit onderzoeken naar gezondheid in relatie tot luchtkwaliteit is gebleken dat er geen drempelwaarde bestaat voor gezondheidsschade door luchtvervuiling. Ook bij gehalten beneden de grenswaarden kunnen gezondheidseffecten optreden, vooral bij personen die gevoelig zijn voor vervuilde lucht zoals opgroeiende kinderen, ouderen en zieken. Gelet op deze inzichten heeft GGD een advies Luchtkwaliteit en planontwikkeling uitgebracht met de volgende strekking:

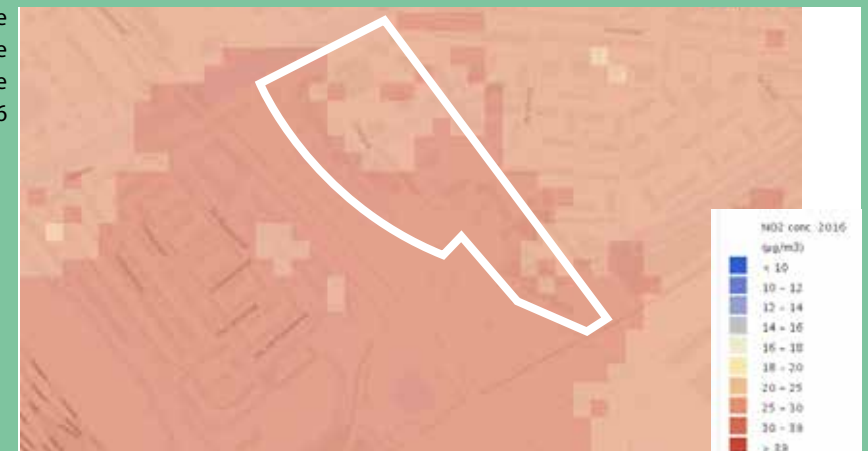
- Nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, worden bij voorkeur niet binnen 300 meter van een snelweg gebouwd, onafhankelijk van de vraag of aan de grenswaarden wordt voldaan. Het realiseren van gevoelige bestemmingen op minder dan 100 meter wordt sterk afgeraden;
- Eveneens worden nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, bij voorkeur niet binnen 50 meter van provinciale wegen gebouwd en niet direct aan binnenstedelijke wegen, waarbij 'druk' gedefinieerd is als een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal.

Bovenstaand advies betekent dat het realiseren van genoemde gevoelige bestemmingen, waaronder woningen, op een kortere afstand dan 100 meter van de A4 en N14 als niet verenigbaar moet worden beschouwd 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 de wijze van (eventueel gefilterde) ventilatie, de situering van aanzuigopeningen en buitenruimten alsmede voldoende groencompensatie / -afscherming.

Jaargemiddelde
concentratie
fijnstof
PM10 - 2016



Jaargemiddelde
concentratie
stikstofdioxide
(NO2) - 2016



Jaargemiddelde
concentratie
fijnstof
PM2,5 - 2016





waterpeilen



watersysteemkaart



wateroverlast

Water

Water moet een integraal onderdeel zijn van het ruimtelijke plan. Klimaatadaptieve inrichting van het gebied is een uitgangspunt.

Door het sterk hellende gebied is het watersysteem sterk kunstmatig en gereguleerd met inlaten en stuwen. Het laagste deel van het gebied en het aanpalende gebied zijn kwetsbaar voor wateroverlast.

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 potentiële wateroverlast verminderd wordt.

Langs de Goowetering en de Vliet liggen waterkeringen die in acht genomen moeten worden.

De ontwikkelende partij dient het watertoetsproces met het Hoogheemraadschap van Delfland te doorlopen.

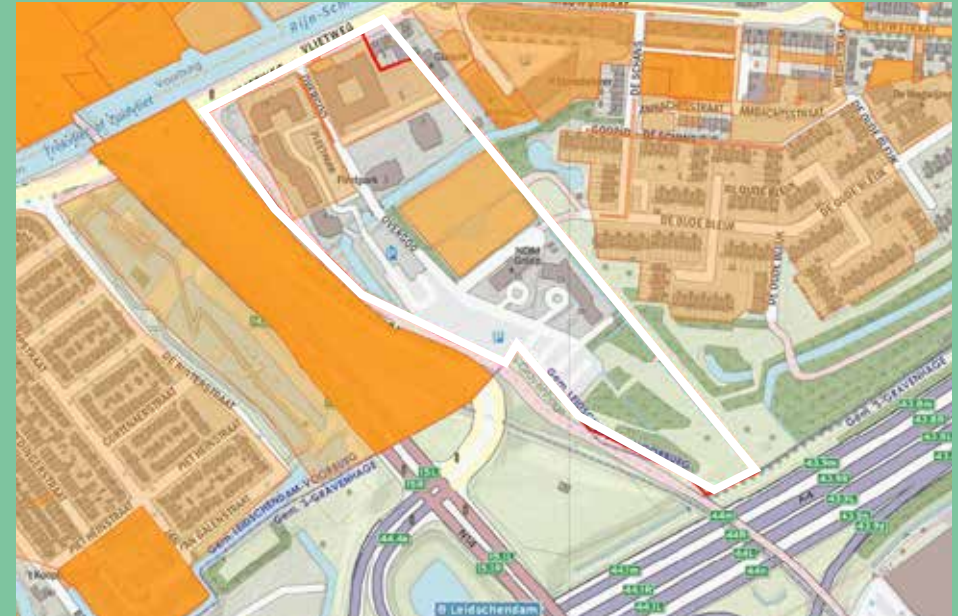
Bodemkwaliteit

Bij herontwikkeling is een goed historisch onderzoek noodzakelijk overeenkomstig de NEN-norm waarbij men ook de oude bestekken inzake het bouwrijpmaken van het gebied, ligging riolering, geologische ondergrond, voormalige bedrijfsactiviteiten, etc. in kaart wordt gebracht.

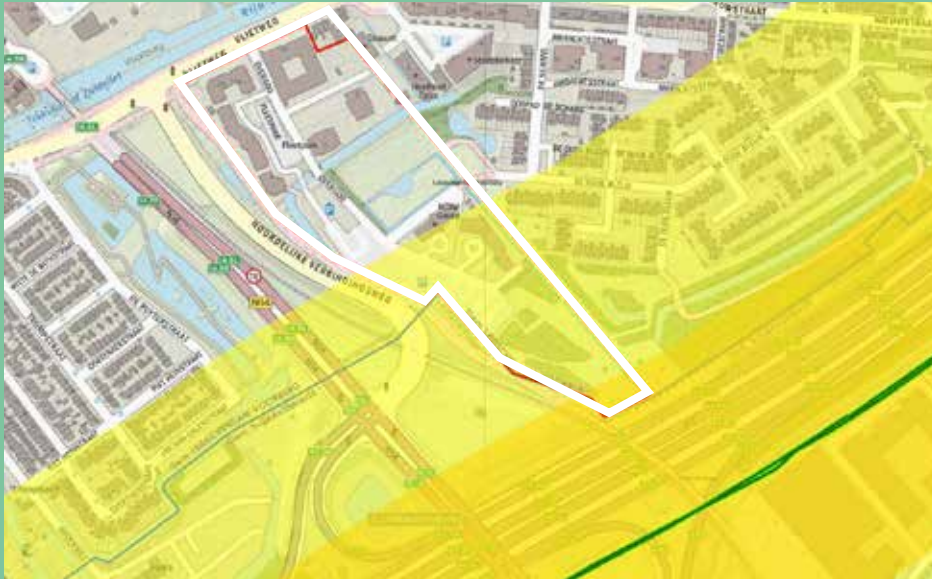
Tevens dient men rekening te houden met de toekomstige herinrichting zoals de ligging van K&L, (parkeer)kelders, infrastructuur en arbo-wet.

Op basis van dit onderzoek is een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 alsmede mogelijk een onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN-5707 noodzakelijk.

Een volledig advies inzake bodemkwaliteit in Overgoo is opgenomen als bijlage.



onderzochte gebieden bodemkwaliteit



Legenda

- d. geel vlak: afstand met 100% kans op overlijden bij een breuk van een leiding met ontbranding*
- geel vlak: afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding*
- Rode lijn: afstand van grens plangebied tot de gasleiding*
- Groen: ligging van de twee aardgas transportleidingen*

Ligging gasleiding met letaliteitscontouren



Ligging A4 met contouren routing gevaarlijke stoffen

Externe veiligheid

Aangezien het plangebied zich bevindt in een invloedgebied van een transportleiding van aardgas en bij transport van gevaarlijke stoffen over de A4 zijn er risico's aanwezig inzake Externe Veiligheid. Derhalve is een zogenaamde QRA noodzakelijk en een advies welke maatregelen getroffen kunnen worden om de risico's te verkleinen.

Conform de nota "advisering EV Veiligheidsregio Haaglanden d.d. 20 jan 2015" dat is opgesteld door de VRH met ambtelijke instemming van de Haagland-gemeenten is het raadzaam om het bouwplan van te voren voor te leggen aan de VRH inzake het aspect EV (met o.a. een ambtelijk EV-advies). Het is ook raadzaam om van te voren advies te vragen aan de VRH over bereikbaarheid hulpdiensten en bluswatervoorzieningen aan de "risicobeheerder in de wijk" van de VRH.

Een volledig advies inzake externe veiligheid in Overgoo is opgenomen als bijlage.

Energie

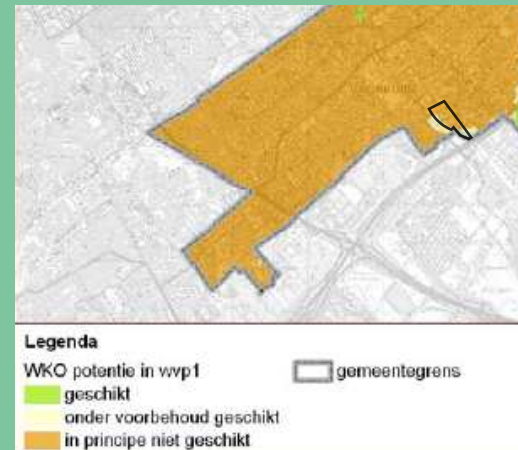
Warmte en koude opslag (WKO) geschiktheid Overgoo:

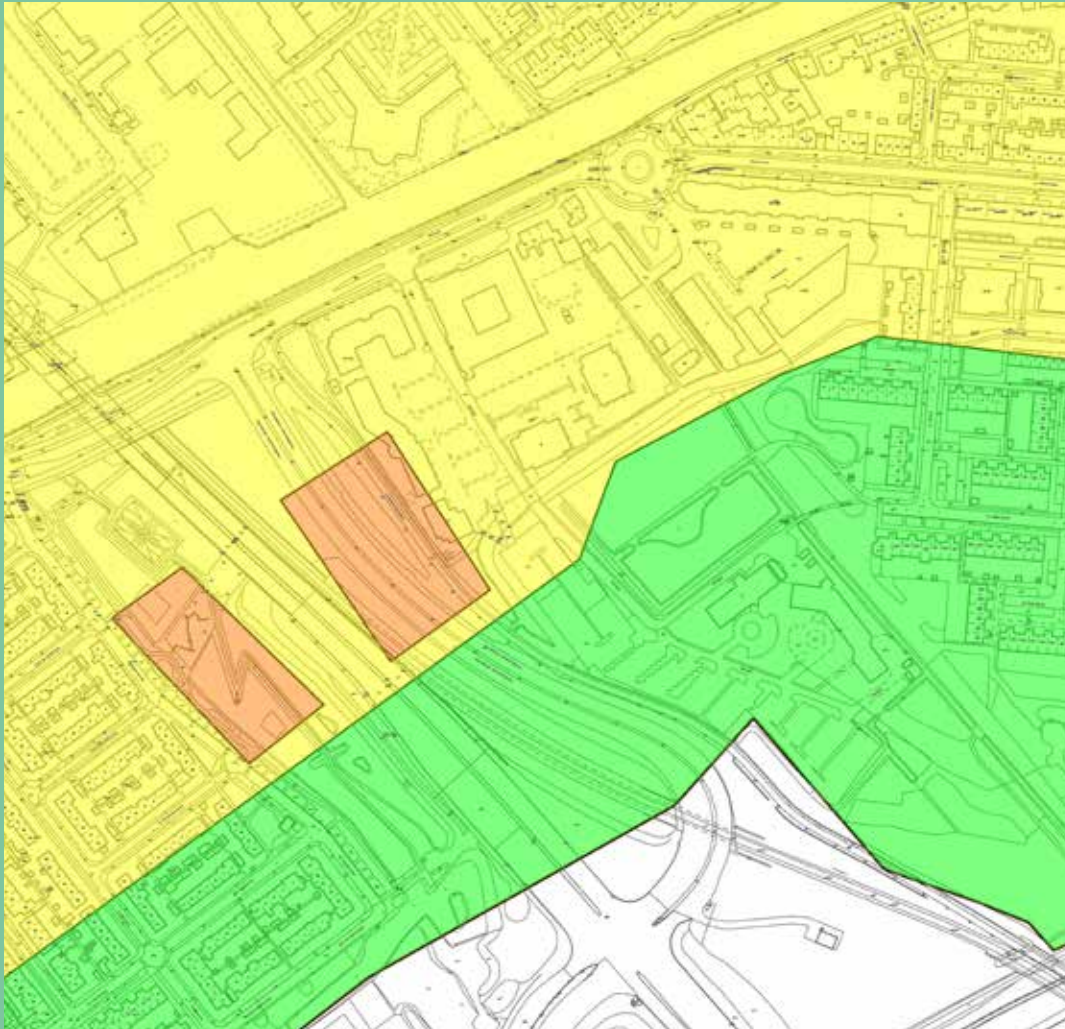
- het eerste watervoerende pakket in plangebied Overgoo is in principe niet geschikt voor open WKO
- het tweede watervoerende pakket in plangebied Overgoo is onder voorbehoud geschikt voor open WKO
- het derde watervoerende pakket in plangebied Overgoo is geschikt voor open WKO
- het vierde watervoerende pakket in plangebied Overgoo is deels wel en deels in principe niet geschikt voor open WKO. Wel geschikt is de strook langs de Vliet. In principe niet geschikt is de strook langs de A4.

Een volledig advies inzake WKO in Overgoo is opgenomen als bijlage.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

Zonnepanelen op bestaande kantoorcomplexen maken bij renovatie een grote kans. Er is een transitie gaande dat gebouwen van het aardgas af moeten. Nieuwbouw is hierin voorlopend conform coalitieakkoord en wetgeving, en streven moet zijn energieleverende woningen op te leveren voorzien van een duurzame energiebron. Te denken valt aan WKO met evt. warmtepomp indien hoogbouw. Laagbouw kan ook. Aquathermie met WKO maakt een grote kans en is innovatief, ook voor bestaande bouw. Dit met de rivierwaterleidingen van Dunea ter vervanging van gas.





Verwachtingen en waarden kaart
(oranje blokken zijn AMK terreinen, geel hoge verwachting, groen lage verwachting)

Archeologie

Bij een onderzoek van 3 juni 1996 t/m 7 juni 1996 is door de toenmalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) door middel van proefsleuven uitgevoerd. Aan de Verlengde Landscheidingsweg te Leidschendam is het Kanaal van Corbulo is aangetroffen. Deze resultaten hebben ertoe geleid om een AMK-terrein aan te wijzen. Dit is een terrein dat op de Archeologische Monumenten Kaart is aangewezen omdat er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Aangezien het Kanaal van Corbulo een overwegend rechte structuur heeft, is de verwachting dat het kanaal dwars door het plangebied loopt (NO-ZW).

Geadviseerd wordt eerst de oude onderzoeken bijeen te laten brengen en te evalueren; het gaat om onderzoeken van de toenmalige ROB (nu RCE), RAAP en de AWLV, en deze gegevens aan te vullen met de meest actuele gegevens over de ondergrond en de archeologie in dit gebied. Dit kan in de vorm van een bureauonderzoek.

Aansluitend ligt het voor de hand een verkennend/karterend booronderzoek uit te laten voeren. Beide onderzoeken dienen gericht te zijn op het beschrijven van de ondergrond en de archeologie, met speciale aandacht voor het lokaliseren van het Kanaal van Corbulo, en het vaststellen of het daadwerkelijk het kanaal van Corbulo is, de natuurlijke kreek en de hiermee samenhangende vindplaatsen binnen het huidige plangebied Overgoo.

Wanneer we deze gegevens hebben, kan een afweging gemaakt worden over vrijgave, vervolgonderzoeken of inpassen/uitsparen van de archeologie. In het gemeentelijke beleid staat dat archeologie zoveel mogelijk in situ behouden dient te worden. Dus behoud in de bodem, zonder aantasting van de ontwikkelplannen heeft onze voorkeur.

Archeologie kan een aanvullende waarde zijn in het plan. Het kan bijdragen aan de verbondenheid van de bewoners en gebruikers van het gebied.

3. Beleid

3.1 Beleidskaders

Wijkontwikkelingsplan Leidschendam-zuid (2006)

Met dit Wijkontwikkelingsplan met een integrale en duurzame toekomstvisie op de wijk moeten de verschillende ontwikkelingen in het gebied op elkaar afgestemd worden.

Toekomstvisie / behouden, versterken en transformeren. Overgoo valt onder transformeren. Overgoo zou een gemengd woonwerkgebied moeten worden, dat beter aansluit op de omgeving. Hiervoor moet de stedenbouwkundige structuur ingrijpend verbeterd worden en moet de beeldkwaliteit aan de Vliet verbeterd worden. Er zijn ook kansen voor meer bedrijvigheid langs de Norah/N14 en A4, ook als buffer voor geluidsoverlast en luchtvervuiling voor de eventuele woningen erachter en die in de Oude Bleijk en bij de Nieuwstraat. Eventuele nieuwe woonbebouwing past achter de bedrijfsbebouwing aan de Norah en grenzend aan de Vliet. Door het gebied loopt een natuurlijke hoogtegrens die het hoge deel en het uitgeveende deel markeert, welke doorloopt in de Oude Bleijk. Het water en groen volgen deze hoogtegrens en zou versterkt en meer verbonden moeten worden met het groen en water in de Oude Bleijk. In de Tedingerbroekpolder (Overgoo en Oude Bleijk) is het watersysteem verbrokkeld en daarmee kwetsbaar. Kansen worden gezien in het zoeken naar een nieuwe waterstructuur en ruimtelijke structuur. Aangezien er weinig voorzieningen zijn voor jongeren in de gemeente en in Leidschendam-Zuid in het bijzonder zou de mogelijkheid van een discotheek in Overgoo onderzocht moeten worden.

Ontwikkelingskader Overgoo (2009)

Het Ontwikkelingskader geeft richting aan en biedt uitzicht op de gewenste ontwikkeling in Overgoo.

Nog actueel:

- Tramhalte lijn 19
- Fietsverbinding tussen Leidschenvensepad en Oude Bleijk
- Parallelroute langs de A4
- Wervend residentieel woonmilieu aan de Vliet.
- Woningen in de overgangszone naar de woonbuurt Oude Bleijk
- Het gegeven van het boezemland versus de uitgeveende plas, plus de nog zichtbare Overgoo kunnen een herkenbare vertaling krijgen in het basisplan van Overgoo
- Waterpositief ontwerpen om waterkwaliteit te verbeteren door water in het gebied vast te houden en gebruik te maken van de aanwezige hoogteverschillen.

Willen we dit nog wel:

- Kantoren in hoog marktsegment toevoegen
- Directe autoaansluiting vanaf A4
- Bouwen langs A4 als "stadsmuur"
- Groenzone in de waterleidingstrook versterken met een watergang die de afvoer richting Leidschenveen verzorgt.

Groenstructuurplan Buitengewoon groen (2010)

Het Groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden.

Vlietzone / ambitie: ruimtelijke eenheid rondom de Vliet versterken en recreatieve beleving vergroten. Verder inzetten op wandelen en fietsen langs deze zone. Opgaven: maken van een aantrekkelijke recreatieve route langs de zuid-oost zijde van de Vliet. Stimuleren van voorzieningen t.b.v. oever- en waterrecreatie. Versterken van de asymmetrie van de Vlietoever.

Groenvisies voor wijken / ambitie: meer variatie in het groen tussen de wijken tot stand brengen. Hiertoe Wijkgroenstructuurplannen opstellen. Dit ligt vast in de het wijkgroenbeheerplan Leidschendam-Zuid e.o. Groene lijnen / ambitie: hoofdgroenstructuurlijnen elk een eigen identiteit geven. Opgaven: Lijnen evenwijdig aan Vliet meer continue vormgeven met aandacht voor verschillen onderling. Lijnen haaks op de Vliet discontinuïteit benadrukken. Vergroenen entrees gemeente.

In het plangebied bevinden zich volwassen waardevolle bomen. Deze bepalen in hoge mate de kwaliteit en beleving van het gebied. Het uitgangspunt is het behoud van deze bomen. Een vroegtijdige bomeninventarisatie en beoordeling maakt het mogelijk deze duurzaam in de nieuwe plannen in te passen.



Uitsnede Groenstructuurplankaart

Cultuurhistorische analyse Vlietoevers (2010)

De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers is een referentiekader voor het programma van eisen bij het opstellen van voorschriften in bestemmingsplannen en bij toekomstige ontwikkelingen.

Landschappelijke en stedenbouwkundige elementen / Vlietweg, bestaande uit divers geboomte tussen de rijweg en het huidige wandelpad (oorspronkelijke jaagpad). Datering v.a. 18e eeuw, waardering A.

Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040 (2012)

In de Structuurvisie Ruimte voor Wensen (2006) is een overkoepelende ambitie geformuleerd voor de gemeente als aantrekkelijke groene woonstad. In 2012 heeft een herijking plaatsgevonden. Te zijner tijd zal de Structuurvisie vervangen worden door de Omgevingsvisie.

Drie pijlers voor ontwikkeling LV t.b.v. verbeteren positionering / leidraad bij formuleren ruimtelijke opgaven:

- Versterken groene woonstad / versterking variatie in woonmilieus, interessante stedelijke milieus creëren die bijdragen aan de versterking van de gemeente als vestigingsplaats voor wonen en werken
- Verbeteren economische kansen en voorzieningenstructuur / economie stimuleren met activiteiten die recht doen aan het karakter van de stad (kenniseconomie, innovatieve economie, zorg economie, kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken)
- Beter benutten en verbeteren van de (regionale) bereikbaarheid / bestaand OV en autonetwerk beter benutten, verbetering fietsnetwerk

Stedelijk gebied / Wanneer huidige functies wegtrekken is de ambitie gebieden geleidelijk te transformeren tot gemengde woon-werkgebieden. Dit gaat samen met kwaliteitsverbetering van de gebieden en de directe omgeving.

Twee potenties Overgoo:

- Ontwikkeling tot een interessant woon- en werkmilieu, een 'magic mix' aan functies die bijdragen aan een kwalitatieve spin-off voor Leidschendam-zuid, Leidschendam-centrum en KPP.
- Ontwikkeling tot een multimodaal knooppunt voor alle mogelijke vormen van verkeer en vervoer, in relatie tot de transformatieopgave. Mogelijke nieuwe oeververbinding.

Vlietzone Overgoo / kwaliteiten van de Vliet benutten voor recreatie en toerisme, wonen en voorzieningen. Tevens versterking van economische kansen. Verbetering openbare toegankelijkheid van de oever.



Uitsnede Structuurvisiekaart

[Verkeers- en Vervoersplan \(2014\)](#)

het herijkte Verkeers- en Vervoerplan geeft de visie en de opgaven van de gemeente bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020 weer, met een doorkijk naar 2040.

belangrijkste pijlers:

- auto / Duurzaam veilig verbeteren bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid
- fiets / gebruik stimuleren
- voetgangers / goede inrichting openbare ruimte
- OV / beter benutten bestaande voorzieningen
- parkeren / voorkeur gebouwde parkeervoorzieningen (behoud aantrekkelijk, groen woonmilieu)
- duurzame mobiliteit bevorderen

[Waterplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021 \(2015\)](#)

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient in deze ruimtelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met de effecten van klimaatverandering.

Bestemmingsplan Leidschendam Zuid (2016)

Overgoo valt binnen het Bestemmingsplan Leidschendam Zuid.

Ruimtelijke visie

De Vliet / De Vliet is onderdeel van de regionale recreatieve hoofdstructuur. De recreatieve kwaliteit kan worden versterkt door meer de relatie met het water aan te gaan met bijvoorbeeld het aanbrengen van een duidelijkere recreatieve structuur. Hierdoor kan het regionale recreatief gebruik losgekoppeld worden van de buurtontsluitingen.



Uitsnede Bestemmingsplan Leidschendam Zuid

Dit gaat met name op voor de Vlietweg. Bij bouwontwikkelingen dient nieuwbouw op de Vliet te worden georiënteerd. In dit bestemmingsplan wordt een verbetering van de recreatieve structuur mogelijk gemaakt middels het toestaan van wandel- en fietspaden direct langs de Vliet.

De A4 zone / De A4 zone kan in de toekomst een hogere milieubelasting veroorzaken. Milieumaatregelen dienen hierbij zodanig te worden ingepast dat meervoudig gebruik mogelijk is en blijft. Te denken valt hierbij aan wandel- en fietsvoorzieningen, maar ook eventuele bebouwing of bebouwde voorzieningen als relatie tussen de snelweg en de bebouwde omgeving. Deze ontwikkeling zal een eigen planologisch traject moeten volgen en wordt in dit bestemmingsplan verder niet behandeld. De zone wordt in dit bestemmingsplan bestemd als groen.

Waterleidingtracé Overgoo en De Oude Bleijk / Voorgesteld kan worden dat bij een ontwikkeling van Overgoo dit tracé meer een centrale recreatieve functie krijgt in de overgang tussen de ontwikkeling Overgoo en de woonbuurt de Oude Bleijk. Dit wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de bestemming 'Groen' op deze strook te handhaven.

Speelruimteplan 2016-2025 Buitengewoon spelen! (2016)

In de directe omgeving is geen formele speelplek aanwezig. Gezien de toename van woningbouw is een formele speelplek in het plangebied noodzakelijk. De doelgroep voor de speelplek is 5-9 jaar.

Duurzaamheidsagenda/Klimaatplan (2016)

De Duurzaamheidsagenda is een koepeldocument. Er liggen andere beleidstukken onder (water en rioleringsplan, actieplan luchtkwaliteit, groenstructuurplan, Klimaatplan en Grip op grondstoffen).

Woonvisie 2016-2020 (2016)

In de Woonvisie 2016-2020 zijn de problemen benoemd rond een aantal thema's op het gebied van Wonen en is aangegeven welke opgaven dit voor de gemeente met zich meebrengt.

Voldoende beschikbare sociale woningen / Ten aanzien van de sociale woningvoorraad is vastgesteld dat er onvoldoende goedkope woningen beschikbaar zijn voor mensen met lage inkomens. De oplossing wordt onder andere gezocht in nieuwbouw van sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen en het bouwen van de juiste woningen in de middeldure sector om daarmee doorstroming te bevorderen. Instrument daarbij is de ontwikkeling van een sturend woningbouwprogramma op basis van gebiedsvisies.

De lokale woonvisie wordt ondersteund door de regionale woonvisie. Hierin is vastgesteld dat er duidelijk sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen binnen de woningmarktregio. De gemeenten in Haaglanden zien verschillende instrumenten om de toekomstige behoefte van de sociale doelgroep te accommoderen, onder ander het toevoegen van extra sociale huurwoningen (door de woningcorporaties) aan de hand van nieuwbouw en transformatie van leegstaand vastgoed in de regio.

Woonmilieus en leefbaarheid / In Leidschendam-Voorburg liggen kansen voor rustig stedelijke en hoogwaardige woonmilieus. Er is een overschot woonmilieus binnen de gemeente die worden gedomineerd door standaard hoog- en laagbouw en geringe functiemenging. Een dergelijk woonmilieu sluit niet goed aan bij de woonvoorkeuren van onze inwoners. De woonvisie van de gemeente pleit voor voldoende variatie in woonmilieus en meer doorstroming naar passende woonruimte.

In de regionale woonvisie is, gelet op de woningvraag in Haaglanden, gesteld dat het zaak is om het aanbod van (rustig) stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen. Het (rustig) stedelijke woonmilieu is dan het meest passend voor Overgoo.

Beleidsregels woningbouw 2017 - 2019 (2017)

Voor de toetsing van nieuwbouwplannen gelden de volgende beleidsregels op basis van de gemeentelijke beleidskaders voor wonen. Doel is het borgen dat woningbouwplannen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op lange termijn.

- A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in een van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig.
- B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is 30%.
- C. Het realiseren van duurzame en levensloopbestendige woningen.
- D. Aandacht voor specifieke groepen inwoners (jongeren en starters, kwetsbare groepen, senioren).
- E. Aandacht voor doorstroming.

Economische agenda en uitvoeringsprogramma (2017)

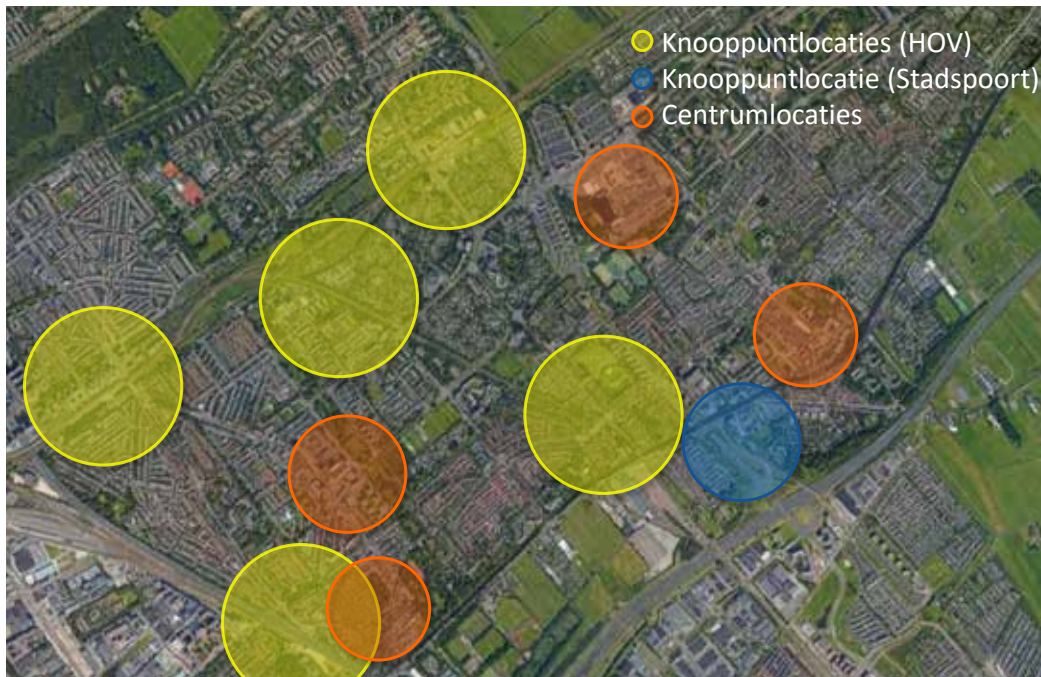
In het Coalitieakkoord 2015 – 2018 was afgesproken samen met het Platform economie, onderwijs en arbeidsmarkt en met ondernemers een integrale economische agenda op te stellen.

Terughoudend omgaan met transformeren van leegstaand vastgoed naar andere bestemmingen dan economische - staat duidelijk in de Economische Agenda.

Leegstands% zit inmiddels onder de 10% voor wat betreft kantoren. Eigenaren / makelaars moeten meer hun best doen om vastgoed te verhuren, maak je pand en omgeving aantrekkelijk / praat met de gemeente over voorzieningen etc.

Revitaliseringstrategie Bedrijventerreinen 2020 (2018)

Deze strategie beoogd een impuls voor de bedrijventerreinen in Leidschendam-Voorburg en komt voort uit de Economische Agenda. We zijn nu volop bezig met inventarisatie wensenlijst van bedrijventerreinen - wat is nodig om ze toekomstbestendig te maken. NOvergoo is oorspronkelijk een kantorenlocatie, dus komt niet voor in de bedrijventerreinenstrategie. Is echter een perfecte locatie voor werken, zeker met de druk op de Haagse markt e.o. - dreigend tekort aan ruimte voor bedrijfshallen, productie en makers. Een goed voorbeeld in dit kader is Harbour Village in Rijswijk.



Kwalitatief Onderzoek Economische bestemmingen in LV / Perspectievenkaart transformatie

Handboek Openbare Ruimte "Duidelijkheid op straat" (2018)

In het handboek zijn eisen en richtlijnen aangegeven voor de inrichting van de openbare ruimte.

De te ontwikkelen openbare ruimte dient hieraan te voldoen.

Kwalitatief Onderzoek Economische bestemmingen in LV (2018)

Dit onderzoek geeft inzicht in welke plekken binnen de gemeente kansrijk zijn voor economische activiteiten.

Doel is dat LV kwantitatief ruimte voor economische bestemmingen houdt en de gemeente ontwikkelingsruimte biedt voor kwalitatieve versterking van gemengde werkmilieus.

Met ontwikkelingsgericht transformatiebeleid laat de gemeente transformatie bijdragen aan zowel de vernieuwing van de voorraad economische locaties, als aan de regionale woonopgave.

Transformatiebeleid is erop gericht ontwikkeling van economische functies zoveel mogelijk te concentreren op knooppunt- en centrumlocaties.

Overgoo wordt aangeduid als Stadspoortlocatie binnen Knooppuntlocaties.

Op knooppuntlocaties geldt Niet transformeren, tenzij:

- Te transformeren oppervlakte economische bestemming terugkomt binnen zelfde ruimtelijke ontwikkeling (gebouw/gebied) en
- Bij economische bestemming die bij transformatie terugkomt, wordt aangesloten op doelgroepen van de Economische Agenda LV
- Transformatie past binnen gewenste ontwikkeling van betreffende knooppunt/centrum en aansluit op regionale woningbouwopgave

Kompas van de Leefomgeving (2019)

Het Kompas van de Leefomgeving is de eerste stap naar de nog op te stellen Omgevingsvisie.

7 doelstellingen met trends / agendapunten / hoofdkeuzes.

1. Aantrekkelijke groene woongemeente / elke wijk en buurt heeft voldoende toegankelijke groene ruimte
2. Gevarieerd en betaalbaar woningaanbod / invullen deel regionale woningbehoefte, alle nieuwbouw toegankelijk en levensloopbestendig, ruimte voor en stimuleren van bijzondere woonvormen
3. LV uiterlijk 2015 energieneutraal, CO₂-arm en klimaatbestendig / energietransitie, CO₂-arm maken bestaande bouw, alle nieuwbouw moet op termijn energie leveren, nieuwe ontwikkelingen klimaatadaptief en natuurinclusief, gebiedsspecifieke oplossingen voor energievoorziening, wateroverlast en hittestress
4. Gezonde leefomgeving / flexibele parkeerplaatsen
5. Inclusieve stad / nieuwbouw richten op verhuismobiliteit in buurt/ wijk, voorzieningen voor jongeren
6. Vitale economie passend bij de woongemeente / behoud van/kansen bieden voor ruimte kleinschalige bedrijvigheid en zzp-ers, vermenging van aanbod in werken, recreëren en wonen, nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan meer levendigheid, stimuleren recreatievoorzieningen, mix van wonen en ondernemerschap
7. Goed bereikbare gemeente / robuust OVstelsel, aantrekkelijke fiets- skate en wandelroutes, P+R voorzieningen passend in regionale context, comfortabeler maken regionaal fietsnetwerk en invullen missing links

3.3 Coalitieakkoord Samen aan zet

Het coalitieakkoord Samen aan zet verwoordt de ambities van het nieuwe College van VVD, CDA, PvdA en ChristenUnie SGP.

Inwoners doen mee / Participatie verwelkomen we. Bij participatie moet altijd glashelder zijn hoeveel ruimte daarvoor is.

Makkelijk en snel van A naar B / verbetering bereikbaarheid en doorstroming Leidschendam-zuid (optie oeververbinding), behoud gratis parkeren

Grote stappen duurzaamheid, energie en milieu / nieuwe woningen zijn energieneutraal, extra laadpalen elektrische auto's, stimuleren gebruik deelauto's, meer groen en voldoende waterberging

Prettig wonen voor iedereen / Er komt een nieuwe woonvisie, die recht doet aan de veranderende woningmarkt. Gemiddeld 30% sociale woningbouw.

Mobiliteit

- veilige aansluiting Overgoo op Vlietweg gewenst, zowel voor auto als fiets
- Twee uitrijroutes
- Sluipverkeer Oude Bleijk uitsluiten
- tramhalte en bushalte langs de Vliet
- brug over de Vliet
- Combinatie wonen en werken zorgt voor minder verkeersdruk
- parkeren oplossen binnen de te realiseren gebouwen
- laden en lossen kantoren blokkeert de weg
- P&R voor The Mall of the Netherlands
- geluidswering A4
- trajectcontrole uitbreiden (N14 Burgerveen)
- lagere snelheid A4 in de nacht
- overkluizen rijksweg en realiseren dubbel grondgebruik
- wat is effect verbreden A4 op aansluitingen N14
- bestaande uitrit Overgoo 6 is onoverzichtelijk
- aandacht voor verkeersveiligheid kinderen
- hoeveelheid laadpalen
- Voldoende parkeerplaatsen

Duurzaamheid

- Ook kijken naar bestaand vastgoed
- Water op dak vasthouden
- Faciliteren elektrische auto's
- Ruimte voor groen
- Geen opwekking biomassacentrale / hout
- Gasloos bouwen
- Betaalbaarheid en subsidiemogelijkheden onderzoeken
- Aandacht voor fijnstof
- Aandacht voor geluidshinder
- Leegstand tegen gaan
- Transformatie onderzoeken

4. Input Omgevingsbijeenkomst 25 april 2018

Tijdens de inloopavond kregen omwonenden en belangstellenden de gelegenheid hun ideeën voor het gebied Overgoo kenbaar te maken. Dit konden ze gericht doen aan de hand van een vijftal thema's. De reacties waren als volgt.

Wonen

- Rekening houden met woonkwaliteiten Oude Bleijk
- Aantrekken jonge gezinnen
- Geen hoogbouw liever eengezinswoningen
- kinderspeelplaats

Groen en water

- groenbehoud
- meer waterpartijen in het plan
- geen park in een stad maar een stad in een park
- groen blijvende bomen
- water vanaf de Vliet in het gebied betrekken

Economie en recreatie

- ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte
- borgen van de ruim 100 bedrijven in oude NBTC gebouw
- blijf aangehaakt en in gesprek met de regio
- meer recreatie op de Vliet
- bedrijventerrein Leidschendam, uitruil met een ander bedrijventerrein (de STAR) beter voor bereikbaarheid
- Kantoren als geluidsbuffer voor woningbouw
- Bedrijfsverzamelgebouw, ondernemers versterken elkaar
- Goede plek voor samenwerking zelfstandige ondernemers
- smart buildings
- connectiviteit tussen devices
- sneeuwbaaleffect creëren, samen in plaats van alleen
- aantrekkelijke functies aan het gebied geven
- Kinderboerderij
- Ruimte voor techniekclub Hackersspace vanwege sociaal belang buurt, ontmoetingsplek en educatieve functie
- optimale benutting van knooppunt
- perfect gebied voor stedelijke distributie
- hoogbouw kantoren hebben in het gebouw geen last van omgevingsgeluiden



plangebied Overgoo gezien vanaf de Sluis, bron Google Earth

5. Uitgangspunten ontwikkeling

De analyse van het plangebied, het relevante beleid en de input van de omgevingsbijeenkomst zijn naast elkaar gelegd. Hieruit zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied gedestilleerd. Deze vormen het vertrekpunt voor de Ontwikkelingsvisie.

Stedenbouwkundige structuur ingrijpend verbeteren

- beleefbaarheid onderliggend landschap met Goo vergroten
- koppelen Leidschenveensepad met Oude Bleijk
- verbeteren toegankelijkheid en aansluiting op de omgeving
- a-symmetrisch profiel Vliet handhaven
- water integraal onderdeel van ruimtelijk plan
- waterleidingtracé meer een centrale recreatieve functie geven
- tweede in/uitrijroute autoverkeer
- andere parkeeroplossing (geen beeldbepalende velden meer)

Mobiliteit op orde

- realiseren halte tram 19
- Sluipverkeer Oude Bleijk uitsluiten
- brug over de Vliet overwegen
- reservering parallelroute A4
- multimodaal knooppunt verkeer en vervoer
- verbeteren bereikbaarheid voor langzaam verkeer

Groen karakter behouden

- groen conform het wijkgroenbeheerplan
- openbare ruimte conform Handboek Openbare Ruimte
- behoud volwassen waardevolle bomen
- speelplek doelgroep 5 - 9 jaar
- recreatieve route langs de Vliet met behoud geboomte

Duurzame wijk

- nieuwe woningen aardgasvrij en energieleverend
- op kantorenkans voor zonnepanelen
- faciliteren elektrische auto's
- transformatiemogelijkheden bestaand vastgoed
- onderzoeken kansen aquathermie
- natuurlijker en duurzaam watersysteem realiseren
- biodiversiteit vergroten (groene daken, natuurinclusief bouwen)

Magic mix functies

- voldoende beschikbare sociale woningen
- (rustig) stedelijk woonmilieu
- aantrekken jonge gezinnen
- meer doorstroming naar passende woonruimte binnen Zuid
- nieuwbouw op de Vliet oriënteren
- terughoudend omgaan met transformeren van leegstaand vastgoed naar andere bestemmingen dan economische
- blijf aangehaakt en in gesprek met de regio
- borgen van de ruim 100 bedrijven in oude NBTC gebouw
- oever- en waterrecreatie langs de Vliet

Vooraan randvoorwaarden meenemen

- watertoetsproces Hoogheemraadschap van Delfland
- rekening houden met randvoorwaarden wegverkeerslawaaï
- rekening houden met randvoorwaarden luchtkwaliteit
- historisch onderzoek bodemkwaliteit uitvoeren
- verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740
- onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN-5725
- QRA externe veiligheid en advies om de risico's te verkleinen
- (bouw)plan van te voren voorleggen aan de VR
- van te voren advies vragen aan VRH over bereikbaarheid hulpdiensten en bluswatervoorzieningen
- archeologisch bureauonderzoek uitvoeren
- archeologisch verkennend/karterend booronderzoek uitvoeren

Bijlagen



Gemeente
Leidschendam-Voorburg



De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aan de samenstelling van deze uitgave uiterst zorg besteed. Het is evenwel niet uit te sluiten dat gegevens inmiddels zijn achterhaald of verwachtingen wekken. Aan deze publicatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.