



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 5 maart 2019

Nummer 861

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen Ontwikkelvisie Overgoo april 2019

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door P vd Ark

1. Gevraagd raadsbesluit

De Ontwikkelvisie Overgoo vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Op 11 december 2017 hebben de gemeente en Impact Ontwikkeling IV BV (hierna Impact) een intentieovereenkomst gesloten, met als ambitie om tot een integrale gebiedsontwikkeling over te gaan. De integrale gebiedsontwikkeling Overgoo heeft tot doel een transformatie op gang te brengen van een kantorenlocatie naar een levendig gebied met een goed evenwicht tussen diverse soorten van bedrijvigheid, koopwoningen en sociale woningen. Deze Magic Mix is in de Structuurvisie Ruimte voor wensen reeds als potentie voor Overgoo benoemd. Als kompas voor de gewenste transformatie is bijgaande Ontwikkelvisie opgesteld. De gemeentelijke Nota van Uitgangspunten, vormt de onderlegger voor de Ontwikkelvisie en is in zijn geheel opgenomen als bijlage bij dit document. De raad is bevoegd deze ontwikkelvisie vast te stellen.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Hoofddoelen: Een economisch vitale gemeente en een Groene en duurzame woongemeente.

Subdoelen: Behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Een levendige leefomgeving met passende voorzieningen en activiteiten. Een aantrekkelijke leefomgeving voor mens, plant en dier. Aantrekkelijke variatie woningen en woonmilieus voor iedereen. Duurzaam, robuust en kwalitatief goed watersysteem. Duurzaam energiegebruik.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

Het gebied Overgoo, of Fleetpark, kenmerkt zich momenteel door langdurig leegstaande kantoorpanden, verouderde gebouwen, braakliggende ruimtes, slechte overbereikbaarheid en dominantie van autoverkeer en parkeren. Het gebied heeft echter ook

veel potentie om te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woon en werkgebied. Het ligt op een strategische positie in de nabijheid van de A4 en het centrum rond de Sluis, kent een aantal landschappelijke kwaliteiten met veel groen en water en biedt ruimte voor nieuwe woon- en werkconcepten.

4.1 Inhoudelijke toelichting

Voorliggende Ontwikkelvisie geeft richting aan de gewenste transformatie van het gebied naar een aantrekkelijk, levendig gemengd woon-werk gebied, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is. Deze transformatie zal geleidelijk en organisch verlopen. Daarbij is het uitgangspunt dat minimaal 30% van de woningen bestemd is voor sociale huur. Het overig te realiseren programma aan woningbouw kan de doorstroming uit bestaande sociale huurwoningen in de gemeente bevorderen. Daarmee is deze ontwikkelvisie een volgende stap in de uitvoering van de in de raad vastgestelde businesscase sociale woningbouw voor deze locatie.

Ambities

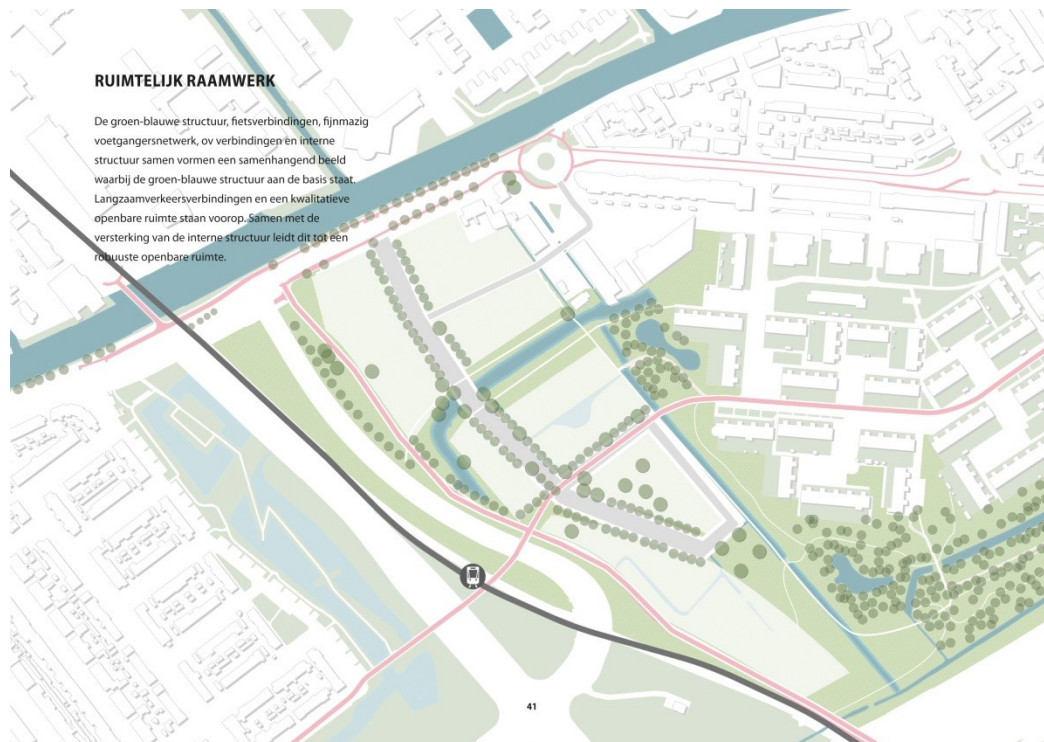
De kern van de Ontwikkelvisie Overgoo draait om een viertal ambities. Deze zijn hieronder kort samengevat.

- Magic Mix:** Overgoo wordt een levendig woon-werkgebied met synergie tussen wonen en werken. Voorzieningen en diensten kunnen optimaal gedeeld worden, evenals parkeerplaatsen. Er is plaats voor vernieuwende woon-werkconcepten. Werken concentreert zich aan de rand langs de N14 met incidenteel wonen en wonen sluit aan op de bestaande woonwijk met incidenteel werken.
- Duurzaam:** Een stedelijke wand langs de N14 en A4 schermt het gebied af voor geluid en fijnstof. Overgoo wekt zijn eigen duurzame energie op en is kansrijk voor warmte via Aquathermie met Warmte- en Koude Opslag (WKO). De landschappelijke waarden van het gebied worden versterkt en beleefbaar gemaakt. Ingezet wordt op een openbare ruimte die uitdaagt te bewegen door een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersverbindingen.
- Inclusief:** Overgoo is voor iedereen, met mogelijkheden om binnen het gebied door te stromen. Dat geldt zowel voor wonen als werken. Het werken heeft een economisch ecosysteem waarin ondernemers van start-up tot corporate kunnen doorgroeien in hetzelfde gebied. Hierin worden de ruim 100 bedrijven in het oude NBTC gebouw zoveel als mogelijk geborgd en gebruikt als aanjager voor het gebied.
- Verbonden:** Door nieuwe verbindingen wordt Overgoo beter op zijn omgeving aangesloten. Een nieuwe halte van tramlijn 19 is daarbij van belang, maar ook een fijnmazig netwerk van fiets en wandelverbindingen. Gebouwen langs de N14 hebben een etalagefunctie en langs de Oude

Bleijk wordt groene kwaliteit toegevoegd door de groenstructuur op te waarderen tot buurtpark.

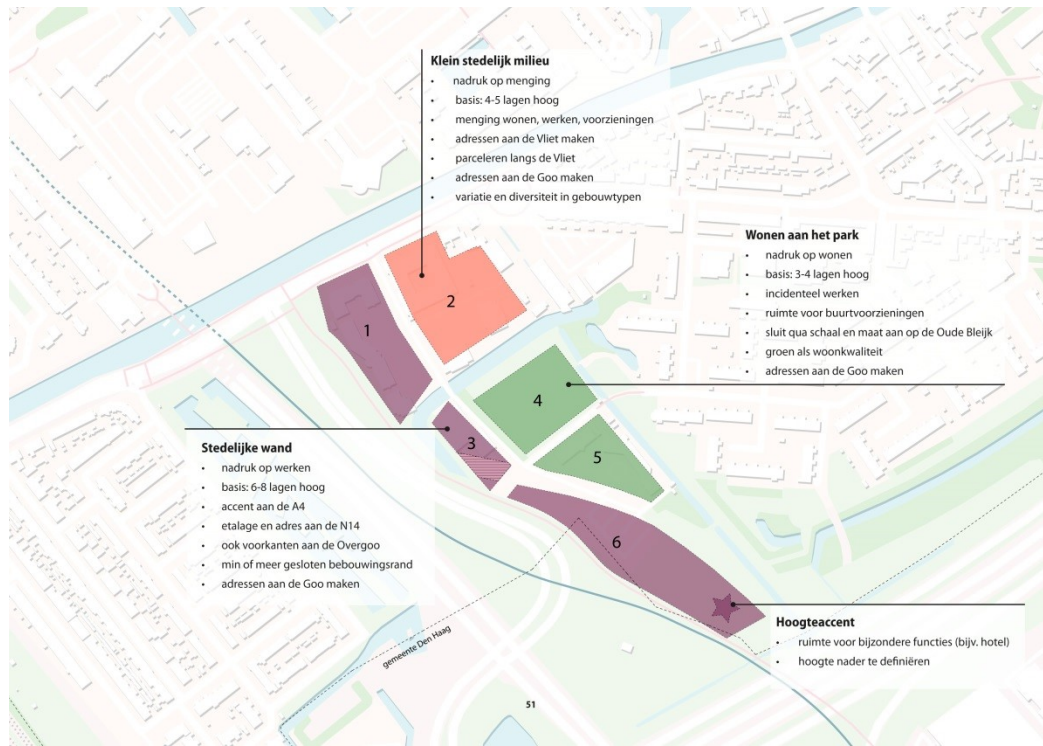
Ruimtelijk raamwerk

Deze ambities zijn vertaald in een ruimtelijk raamwerk. De groenstructuur en het water vormen de basis van dit ruimtelijk raamwerk. In samenhang met goede verbindingen, leidt dit tot een robuuste openbare ruimte. Een extra auto-ontsluiting via de rotonde bij de Nieuwstraat is kansrijk. In aansluiting op de Oude Bleijk wordt een calamiteitendoorsteek voorzien, die alleen toegankelijk is voor autoverkeer in geval van calamiteiten.



Ontwikkelvelden

Langs de hoofdstructuur van de openbare ruimte liggen 6 ontwikkelvelden. Met deze ontwikkelvelden ontstaat ruimte voor een ontwikkeling waarvan circa 40% wonen is en circa 60% werkfuncties.



Ontwikkelstrategie

Overgoo wordt stapsgewijs en gefaseerd ontwikkeld en zal zich uitspreiden over meerdere jaren. Er is sprake van verdeeld eigendom, waardoor het tempo van de ontwikkeling afhankelijk is van de verschillende partijen in het gebied. Ook het kunnen inspelen op de veranderende (markt)omstandigheden vraagt om een stapsgewijze ontwikkeling en een flexibel planologisch kader. Hoe de fasering er uit gaat zien is nog niet duidelijk. Wel biedt het voormalige volkstuinencomplex (eigendom van de gemeente) kansen voor een eerste stap van ontwikkeling.

Indicatieve Planning

De meest logische eerste stap is starten met ontwikkelveld 2 in combinatie met de voormalige volkstuinencomplex (ontwikkelveld 4). Ontwikkelveld 2 omdat deze ontwikkeling de meeste kwaliteit kan toevoegen aan de entree van het gebied Overgoo met als doel als trigger te fungeren voor de dieper in het gebied gelegen ontwikkelvelden. Het voormalige volkstuinencomplex omdat het op dit moment onbebouwd is. Op beide locaties kan meteen een deel van de opgave sociale woningbouw (naar rato) worden gerealiseerd. Voor ontwikkelveld 2 geldt dat er een significante opgave ligt omdat hier circa 110 ondernemers en hobbyisten tijdelijk gehuisvest zijn, die waardevol voor het gebied zijn en een andere plek moeten vinden, binnen of buiten het gebied. De eigenaren van Vlietweg 14/15 zullen met huurders in gesprek gaan met de intentie om de huurders te behouden in het gebied. Daarnaast voldoen de panden niet aan de toekomstige energielabel eisen van 2023. Als de

planontwikkeling snel verloopt kan hier met 2 a 2,5 jaar worden aangevangen met de realisatie.

Een mogelijke volgende stap is de ontwikkeling van veld 1 (langs de Vlietweg). Hier ligt de nadruk op wonen. Uiteraard moet ook hier naar rato een aandeel sociale woningbouw worden gerealiseerd. Realisatie van het gehele programma zal naar verwachting 10 jaar of meer in beslag nemen, afhankelijk van de afschrijving van het bestaande vastgoed en de ontwikkelingen op de woningmarkt en de markt voor kantoren en bedrijvigheid. Ook realisatie van de extra OV halte is daarbij van belang.

4.2 Participatie en communicatie

De Ontwikkelvisie Overgoo is tot stand gekomen in een intensief participatie traject. Door middel van brede werksessies met vertegenwoordigers van de gemeente, Impact, ondernemers en bewoners is uitgebreid de dialoog met elkaar aangegaan. Verder is een drietal omgevingsbijeenkomsten georganiseerd, waarbij input van omwonenden, ondernemers en belangstellenden is opgehaald. De zorgen van omwonenden zijn vooral gericht op het voorkomen van overlast van sluipverkeer (geen autoverbinding met de Oude Bleijk) parkeeroverlast van werkfuncties en hoogbouw nabij de woonwijk. In deze visie is waar mogelijk rekening gehouden met deze zorgen. Verslagen van de omgevingsbijeenkomsten staan op de projectwebsite <https://www.lv.nl/overgoo>.

4.3 Financiën

Het gebied is voor het overgrote deel (inclusief de ontsluitingswegen en partkeerderreinen) in eigendom van private partijen, die zich laten vertegenwoordigen door Impact. De gemeente heeft het voormalig volkstuinencomplex in eigendom evenals een deel van ontwikkelveld 6. Na vaststelling van de Ontwikkelvisie wordt een vervolgovereenkomst gesloten met Impact waarbij naast afspraken over ontwikkeling en verkoop van gronden van de gemeente ook afspraken over (plan)kostenverhaal zullen worden gemaakt.

4.4 Vervolg

Na vaststelling van de Ontwikkelvisie kan worden gestart met het opstellen van de vervolgovereenkomst(en) met Impact en het opstellen van spelregelkaarten voor de ontwikkelvelden. Ook het juridisch planologisch kader moet op termijn worden herzien.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. drs. M.R. Gorsse
wnd. secretaris

K. Tigelaar
burgemeester