

*beeldvorming op*

*oordeelvorming op*

*besluitvorming op*

## ***invullen organisatie***

*zaaknummer* 1272810

*berichtnummer* 1142550

*voorstel over* Locatiekeuze sociaal cultureel centrum Pijnacker

*portefeuillehouder* Francisca Ravestein/ Frank van Kuppeveld

*behandeld in college* 12 oktober 2021

*afdeling* Beleid en Ontwikkeling

*besluit* Ja

*bijlagen*

1. Rapport BGSV locatie vergelijk sociaal cultureel centrum (1384438)
2. Rapport Bureau Culturele Zaken Programma van Wensen en Eisen (1384439)
3. Locatiekeuze sociaal cultureel centrum (1384440)(**GEHEIM**)

## **Gevraagde beslissing**

Wij stellen u voor:

Het college opdracht te geven de locatie Rabobank aan het Emmapark 84 voor de ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum verder uit te werken in de ontwerpfase.

## **Inleiding**

Met het vaststellen van de Cultuurnota 'Verbinden door cultuur' in september 2019 is er gestart met een onderzoek naar een cultuurhuis in Pijnacker-Nootdorp. Op basis van onderzoek van Berenschot zijn er diverse locaties voor deze ontwikkeling naar voren gekomen, waarnaar een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd is. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn in november 2020 en februari 2021 aan uw raad gepresenteerd. Uit deze presentaties bleek dat er bij uw raad behoefte was aan meer inzicht in de behoefte aan een sociaal cultureel centrum. Daarvoor is er een bijeenkomst met het culturele veld georganiseerd waarvoor ook uw raad uitgenodigd is. Tevens is er opnieuw een enquête uitgezet onder onze inwoners om specifiek de behoefte te peilen naar een sociaal cultureel centrum in Pijnacker. Uit de bijeenkomst en de enquête bleek opnieuw dat er sprake is van een behoefte naar deze functie in Pijnacker. Deze informatie en het onderzoek naar de locaties Buurt & Zo en Oranjepark hebben geleid tot een voorstel voor een nadere uitwerking van deze twee locaties voor de ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum in Pijnacker.

In juni 2021 heeft uw raad ingestemd met de ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum in Pijnacker op basis van de voorgestelde uitgangspunten en de nadere uitwerking van twee locaties voor deze ontwikkeling, te weten Buurt & Zo en Oranjepark. Als aanvulling op de voorgestelde uitgangspunten heeft uw raad toegevoegd om bij de locatiekeuze het criterium 'afstand tot het centrum' zwaar te wegen en een derde locatie binnen het bestemmingsplan Centrum te onderzoeken, waarbij het oppervlak van ondergeschikt belang is. Naar aanleiding van de raadsbehandeling zijn de locaties Buurt & Zo en Oranjepark nader uitgewerkt middels ruimtelijke studies, bouwkostenbegrotingen en een verkavelingsstudie voor de locatie Oranjepark. Tevens is op basis van het eerdere uitgevoerde accommodatieonderzoek de centrumlocatie Rabobank aan het Emmapark 84 onderzocht. Met de eigenaar van de locatie, ABB Ontwikkeling, hebben gesprekken plaatsgevonden om de mogelijkheden tot verwerving te onderzoeken. De verkennende gesprekken met ABB Ontwikkeling hebben opgeleverd dat er bereidheid is om de ontwikkelpositie te verkopen aan de gemeente. In het nader onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling op de locaties Buurt & Zo en Oranjepark is de centrumlocatie Rabobank toegevoegd. Samenvattend zijn de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek in een afwegingskader uitgewerkt. Daarnaast zijn er een nadere uitwerking van het programma van wensen en eisen en een exploitatiebegroting opgesteld naar aanleiding van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten.

## **Wat willen wij bereiken?**

Het ontwikkelen van een sociaal cultureel centrum met theater in Pijnacker Centrum, waarmee het aanbod van multifunctionele accommodaties uitgebreid wordt om op deze manier aan te sluiten bij de groei van onze gemeente en de behoeften van onze inwoners.

## **Argumenten**

### *1.1. De drie locaties voldoen allen aan de vastgestelde uitgangspunten.*

De locaties Buurt & Zo, Oranjepark en de Rabobank locatie aan het Emmapark 84 beschikken over voldoende vierkante meters om een gebouw met de vastgestelde uitgangspunten te ontwikkelen. De uitgangspunten zijn als volgt vastgesteld:

- Circa 2500 m2 BVO
- Multifunctionele zaal met 200 stoelen
- Bibliotheek als beheerorganisatie
- Multifunctionele foyer met ontmoetingsfunctie
- Nadere uitwerking van de verkeerssituatie en parkeren
- Nadere uitwerking van het participatietraject

Tevens heeft uw raad opdracht gegeven om de afstand tot het centrum zwaar te laten wegen bij het nadere onderzoek naar de locaties. Dit is meegewogen in het afwegingskader van het haalbaarheids-onderzoek.

*1.2 Het nadere haalbaarheidsonderzoek heeft geresulteerd in een afwegingskader op basis van de vastgestelde uitgangspunten en het programma van eisen.*

Er heeft een nadere uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden voor de drie locaties. Op basis hiervan is er een afwegingskader opgesteld waarin de volgende hoofdonderdelen afgewogen zijn:

- Ruimtelijke inpasbaarheid;
- Relatie met centrum;
- Parkeren en bereikbaarheid;
- Investerings- en verwervingskosten.

In het rapport van BGSV (bijlage 1) zijn de drie locaties nader uitgewerkt, waarvan de uitkomsten zijn vertaald naar het afwegingskader.

*1.3 Het voorgestelde programma van eisen is inpasbaar in de ruimtelijke studies van de drie locaties.*

Het onderzoek van Berenschot uit 2019 heeft meer informatie gegeven over het programma van wensen van (potentiële) gebruikers. Het programma van wensen is opgesteld op basis van interviews met culturele en sociale organisaties en een enquête onder gebruikers. Gezien de voortgang van het onderzoek is er naar aanleiding van de raadsbehandeling opdracht gegeven om dit programma van wensen nader te specificeren. Om tot een concretisering van het programma van eisen te komen hebben er diverse gesprekken met organisaties en verenigingen vanuit het sociale domein en de culturele sector plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het programma van eisen zoals hieronder weergegeven en gaat uit van 2.294 m<sup>2</sup> gebouwoppervlak en een benodigd bruto bouwoppervlak van 2.500 m<sup>2</sup>.

Functie	m <sup>2</sup>
<b>Buitenruimte</b>	
Buitenruimte	n.t.b.
<b>Openbare gedeelte</b>	
Bibliotheek / foyer	900
Productieruimte/magazijn bibliotheek	20
Horecaruimte met horecaopslag en kleine keuken	145
Kantoorruimtes	100
Publieksgarderobe	10
Kaartverkoop/kassarimte	6
Leslokalen / vergaderkamers	50
EHBO-ruimte	vergaderkamer
Toiletgroepen	100
Werkkast foyer	10
Subtotaal	1.341 m <sup>2</sup>
<b>Cursus- en repetitieruimtes</b>	
Cursusruimtes (muziek en beeldende kunst)	178
Opslagruimtes bij cursuslokalen	20
Repetitieruimtes	180
Opslagruimtes bij repetitieruimtes	50
Docentenlokaal	16
Werkkast cursus- en repetitieruimtes	5

Subtotaal	449 m2
<b>Uitvoeringsruimte</b>	
Uitvoeringszaal	150
Publiekscapaciteit	150
Laad- en losruimte uitvoeringsruimte	50
Opslag theatertechnische materialen	40
Reparatiemagazijn TD	6
Kantoor TD	6
Opslagruimte uitvoeringszaal	20
Kleedkamers	60
Toiletten kleedkamers	12
Luchtbehandelingsruimte	n.t.b.
Dimmerruimte	5
Werkkast uitvoeringszaal	5
Subtotaal	504 m2
Totaal	2.294 m2

Ook is gekeken hoe de ervaringen en het gebruik van CulturA & Zo meegenomen kunnen worden in de ontwikkeling. De aanbevelingen rondom de ervaringen en het gebruik van CulturA & Zo worden nader toegelicht in het rapport van Bureau Culturele Zaken (bijlage 2).

*1.4 Het nadere haalbaarheidsonderzoek heeft geresulteerd in een afwegingskader op basis van de vastgestelde uitgangspunten en het programma van eisen.*

Er heeft een nadere uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden voor de drie locaties. Op basis hiervan is er een afwegingskader opgesteld waarin de volgende hoofdonderdelen afgewogen zijn:

- Ruimtelijke inpasbaarheid;
- Relatie met centrum;
- Parkeren en bereikbaarheid;
- Investerings- en verwervingskosten.

In het rapport van BGSV (bijlage 1) zijn de drie locaties nader uitgewerkt, waarvan de uitkomsten zijn vertaald naar het afwegingskader.

*1.5 Op basis van het afwegingskader heeft de locatie Rabobank de voorkeur.*

De locatie Rabobank biedt een aantal voordelen ten opzichte van de andere twee locaties op het gebied van parkeren en centrumversterking. Gezien de ligging aan het Raadhuisplein kan de ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum op deze locatie een bijdrage leveren aan de levendigheid van het centrum. Hiernaast biedt parkeergarage Ackershof voldoende parkeerplekken om de parkeerdruk van een sociaal cultureel centrum op te vangen.

*1.6 Participatie met omgeving is van groot belang*

Naar aanleiding van uw besluit zullen de omwonenden van de gekozen locatie en andere belanghebbenden worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Hierbij zullen zij geïnformeerd worden over de uitkomsten van het onderzoek en nadere informatie krijgen over de ontwerpfase en de vervolgstappen.

*2. Naar aanleiding van de definitieve locatie kan de ontwerpfase gestart worden.*

Na besluitvorming van uw raad over een definitieve locatie voor de ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum in Pijnacker kan de architectenselectie gestart worden. Tijdens het onderzoek is er in samenspraak met de gebruikers een programma van eisen opgesteld, dat meegenomen is in de ruimtelijke studie naar de verschillende locaties. Op basis van de ruimtelijke studie en het programma

van eisen kan de te selecteren architect aan de slag met het ontwerp van een sociaal cultureel centrum in Pijnacker.

### **Kanttekeningen**

*1. Instemming van de raad van toezicht van Stichting Bibliotheek Oostland is nodig voor de verdere ontwikkeling.*

We zijn in gesprek met de raad van toezicht van Stichting Bibliotheek Oostland voor instemming met betrekking tot de verdere ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum. Hierbij is aandacht voor herplaatsen naar de gekozen locatie.

*2. Voor de ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum op de locatie van de Rabobank is er een bestemmingsplanwijziging nodig.*

Op dit moment zijn de bestemming centrum en wonen opgenomen in het bestemmingsplan voor de locatie. De bestemming wonen moet voor de drie grondgebonden woningen aangepast worden naar de bestemming centrum om het volledige programma in te kunnen passen.

### **Beleidskaders**

#### a. Binnen welk programma past het voorgestelde besluit?

Programma 6. Collectieve voorzieningen

#### b. Welke beleidskaders zijn van belang?

- Het Hoofdlijnenakkoord 2018-2022;
- Uitvoeringsagenda 2018-2022;
- Cultuurnota 'Verbinden door cultuur'

#### c. Duurzaamheid

Met het faciliteren van het sociaal cultureel centrum in Pijnacker dragen we bij aan algemene en vrij toegankelijke voorzieningen, die een positief effect hebben op de sociale ontwikkeling van individuen, participatie, binding en zelfredzaamheid van onze inwoners en een leefbare omgeving. We gaan voor een gebouw dat duurzaam en energieneutraal is. Met een passend sociaal- en cultureel aanbod bieden wij als groeigemeente onze (nieuwe) inwoners een aantrekkelijke woonomgeving waarin geïnvesteerd wordt.

### **Wat gaan wij daarvoor doen?**

Op basis van het besluit van uw raad gaan we de ontwerpfase in gang zetten voor de ontwikkeling van het sociaal cultureel centrum op de locatie Rabobank.

### **"In verbinding"**

Na het besluit van uw raad voor de definitieve locatie zullen omwonenden van de gekozen locatie en vertegenwoordigers van sociale- en culturele organisaties betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen. Zij worden middels een informatiebijeenkomst geïnformeerd over het onderzoek en over de manier waarop zij betrokken worden bij de ontwerpfase. De ontwerpfase van de definitieve locatie zal verder worden uitgewerkt in een projectplan waar de communicatie- en participatiestrategie onderdeel van uitmaakt. Hierbij zal niet alleen worden stilgestaan bij de manier waarop de omwonenden en de andere stakeholders betrokken gaan worden, maar ook over welke onderdelen van de ontwikkeling zij kunnen meedenken.

### **Vervolg**

#### a. Planning

Op basis van de besluitvorming van uw raad in november is er sprake van het volgende indicatieve tijdspad:

- December 2021:

December vindt er een informatiebijeenkomst plaats voor omwonenden van de gekozen locatie, ondernemers, andere belanghebbenden en betrokkenen in de vorm van vertegenwoordigers van sociale- en culturele organisaties.

- December 2021 – maart 2022:  
Aanbesteding en selectie architect voor ontwerpfase.
- April 2022 – Q1 2023:  
Start uitwerking ontwerp inclusief participatietraject met belanghebbenden.
- Q2 2023:  
Besluitvorming uitkomsten participatietraject en vaststelling definitief ontwerp en aanvraag uitvoeringskrediet.

### b. Evaluatie

De uitvoering van dit voorstel wordt niet geëvalueerd.

### c. Communicatie

Zie hierboven bij 'In verbinding'.

Het college van Pijnacker-Nootdorp,



J.P.R. Woudstra  
secretaris



mw. F. Ravestein  
burgemeester