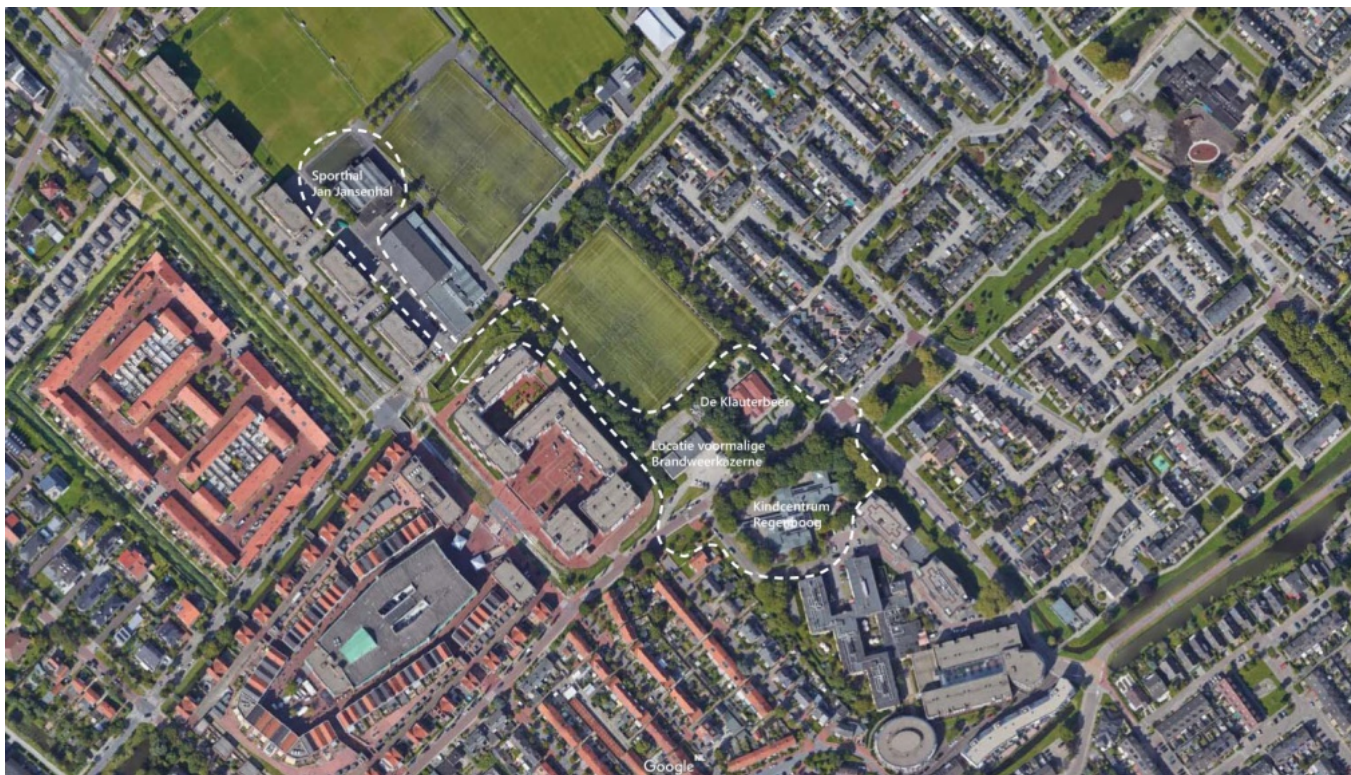




NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Hart van Nootdorp

1 mei 2020

vastgesteld in raadsvergadering van 25 juni 2020

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
DEEL A INFORMATIE OPHALEN	6
A.1 Vertrekpunt vanuit de startnotitie	7
A.2 Bestaand beleid voor de locatie	7
A.3 Ruimtelijke inventarisatie en analyse	10
A.4 Inventarisatie wensen en ideeën omwonenden en gebruikers.	12
A.5 Van inventarisatie naar ambities	14
DEEL B AMBITIES	15
B.1 Functies en programma	16
B.2 Mobiliteit	18
B.3 Bebouwing	20
B.4 Water en groen	22
B.5 Ambitiekaart	24

BIJLAGE I	Terugkoppeling resultaten enquête
-----------	-----------------------------------

Inleiding

Op weg naar een gebiedsvisie

In januari 2019 heeft de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp besloten voor nieuwbouw van Kindcentrum Regenboog en sloop van de Jan Janssenhal met vervangende nieuwbouw. Naast de sporthal en het kindcentrum staat ook de locatie van de voormalige brandweerkazerne en de Klauterbeer op de planning voor herontwikkeling. Hier ligt de kans om deze locaties in samenhang te ontwikkelen. Op de volgende pagina wordt een impressie van het plangebied gegeven.

De ambitie van de gemeente is om een integrale gebiedsvisie op te stellen die de basis is voor de realisatie van de ontwikkelingen. De gebiedsvisie laat zien hoe doelstellingen op het gebied van onder andere onderwijs, bewegen, wonen en mobiliteit kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is het belangrijk de kwaliteiten van de bestaande omgeving te benutten en te zien als een kans.

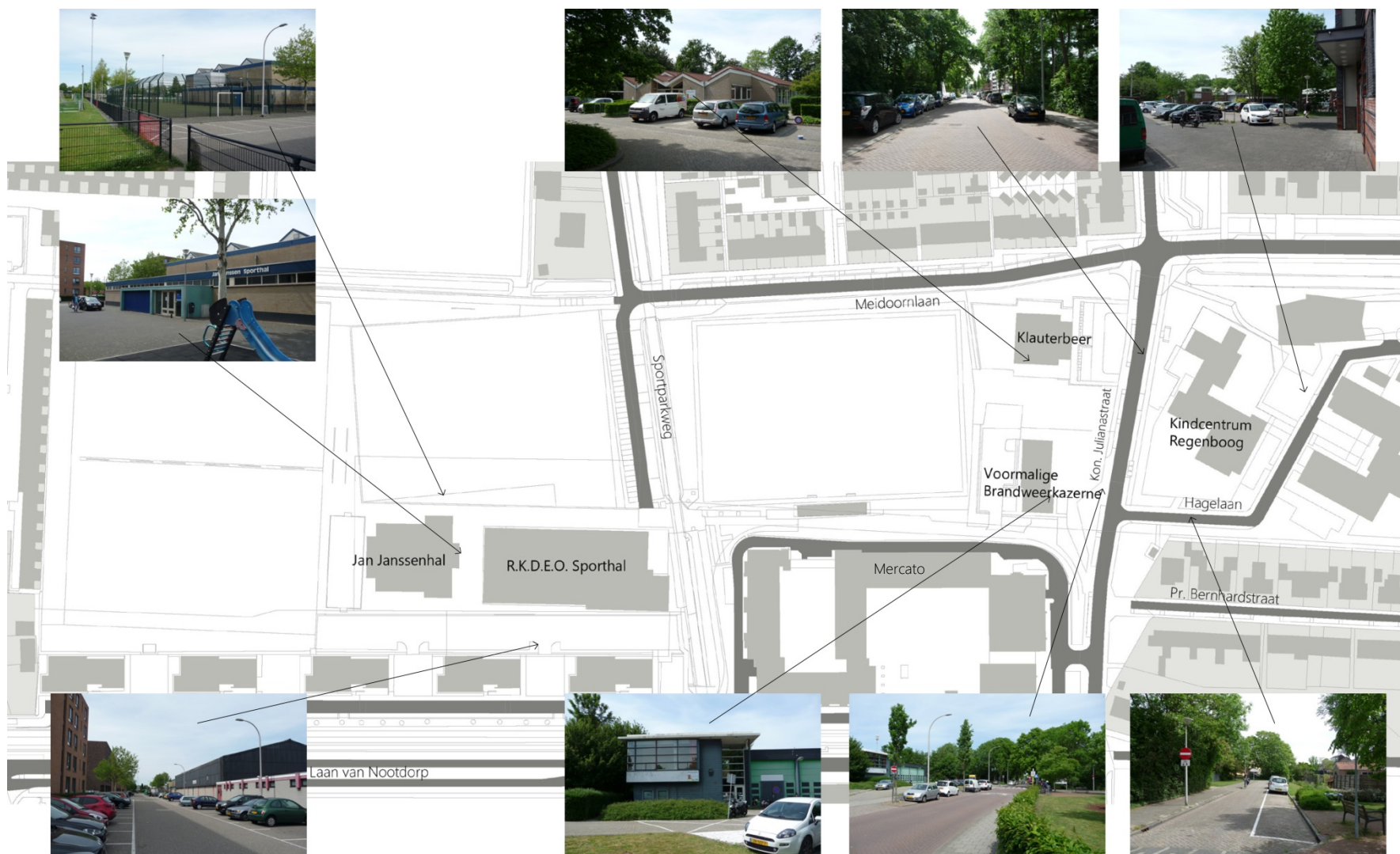
Waarom een gebiedsvisie

Binnen een afstand van 350 meter spelen er op drie verschillende locaties ontwikkelingsmogelijkheden. Door deze ontwikkelingen in samenhang te bekijken kan voor het gebied worden gezocht naar de meest optimale (ruimtelijke) invulling. Daarnaast kunnen hierdoor kansen ontstaan door het realiseren van een multifunctionele voorziening (onderwijs, kinderopvang en sport). Met een juiste fasering kan daarbij ook het voordeel ontstaan dat er geen tijdelijke voorziening hoeft te worden getroffen voor de school en de gebruikers van de Jan Janssenhal.

Een andere reden om met een gebiedsvisie aan de slag te gaan is omdat het de mogelijkheid biedt de verschillende gebruikers en de omgeving vanaf de start goed te betrekken bij de ontwikkeling. Een gebiedsvisie werkt van grof naar fijn, als een soort trechter. Met de input van de gebruikers en de omgeving kan worden gekomen tot een gedragen ontwikkeling van het gebied.

Hoe komen we tot een gebiedsvisie

Gestart is met het opstellen van een startnotitie. De startnotitie geeft inzicht in het waarom, wat en hoe van de gebiedsvisie. De gemeenteraad heeft de startnotitie in februari 2019 vastgesteld. Hierin is gekozen om te beginnen met het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Hierin worden de kaders en uitgangspunten vastgelegd als basis voor de uiteindelijke gebiedsvisie. De omgeving en de gebruikers van het gebied worden hiervoor geraadpleegd. De Nota van Uitgangspunten is het document dat nu voor u ligt.



Impressie plangebied

Komen tot een Nota van Uitgangspunten

We hebben het proces opgedeeld in twee delen. Deel A staat in het teken van informatie ophalen. Vervolgens is een afweging gemaakt vanuit al deze informatie. Dit heeft zich in deel B vertaald naar verschillende ambities. Die dienen als richtinggevend voor de uiteindelijke gebiedsvisie.

Van de startnotitie naar Nota van Uitgangspunten zijn vier sporen gelopen:

1. De locatie is zorgvuldig geanalyseerd en ruimtelijke verbanden en knelpunten zijn in kaart gebracht door middel van stedenbouwkundige analyse en een verkeersschouw.
2. In overleggen met een brede projectgroep hebben ambtenaren van alle relevante beleidsterreinen hun input gegeven.
3. Er is overleg gevoerd met de hoofdgebruikers van de Jan Janssenhal en het Kindcentrum Regenboog.
4. De gebruikers, omwonenden en andere betrokkenen zijn uitgenodigd om hun input te geven via een online-bevragingstool.

Online bevragingstool

De gemeente hecht grote waarde aan breed maatschappelijk draagvlak voor de plannen. Daarom wilde de gemeente (eind)gebruikers en bewoners vroeg in het proces betrekken. Om zoveel mogelijk gebruikers en bewoners te bereiken is gekozen voor de inzet van een online bevragsplatform (Maptionnaire). Dit platform is speciaal ontwikkeld om belevingsdata (ideeën en meningen) naar boven te halen voor het plangebied.

In een digitale vragenlijst zijn de meningen, wensen en ideeën van omwonenden, sporters, ouders, medewerkers of anderszins betrokkenen over het gebied gevraagd. Hierbij is de nadruk gelegd op vragen die richting geven aan de visievorming, binnen de randvoorwaarden die al door de raad zijn vastgesteld.

Tussen 25 juni en 15 juli 2019 heeft iedereen in een online vragenlijst aan kunnen geven wat hij of zij belangrijk vindt bij deze ontwikkeling.

Website

Voor het project is een projectwebsite (www.hartvannootdorp.nl) ingericht met informatie over het project. Via deze website kan iedereen laagdrempelig informatie vinden over dit project.

Kick-off

Op 25 juni 2019 is een kick-off bijeenkomst gehouden waarbij de vragenlijst online geopend is. Tijdens deze bijeenkomst is het project kort toegelicht en is uitgelegd hoe de vragenlijst ingevuld kon worden. Daarna konden vragen gesteld worden en was er de gelegenheid om met hulp de vragenlijst in te vullen.



Foto's Kick-off 25 juni 2019

Leeswijzer

De Nota van Uitgangspunten bestaat uit een deel A en deel B.

Deel A staat in het kader van inventariseren en informatie ophalen. Hierbij komen 4 onderdelen aan bod: de kaders gegeven door de raad, de beleidsinventarisatie, de ruimtelijke inventarisatie en de uitkomsten van de enquête vanuit omgeving en gebruikers.

In deel B worden aan de hand van de opgehaalde informatie (deel A) de ambities en uitgangspunten voor het gebied kernachtig beschreven. Met ambitiekaarten wordt dit visueel inzichtelijk gemaakt.

Deel A

Informatie ophalen

Voor de planlocatie is met de startnotitie een aantal kaders vastgesteld door de raad. Samen met het gemeentelijke beleid geeft dit richting aan de ontwikkeling. Daarnaast zijn de wensen van omwonenden en gebruikers in beeld gebracht en is de huidige ruimtelijke situatie in kaart gebracht en geïnventariseerd en geanalyseerd. Deze onderdelen vormen de basis voor de ambities die benoemd zijn in deel B van deze Nota van Uitgangspunten.

A.1 Vertrekpunt vanuit de startnotitie

De gemeenteraad heeft in februari de startnotitie Hart van Nootdorp vastgesteld. De startnotitie geeft inzicht in het waarom, wat en hoe van de gebiedsvisie. Dit vormt het vertrekpunt van de Nota van Uitgangspunten.

Met de startnotitie heeft de gemeenteraad voor deze ontwikkeling onder meer vier uitgangspunten vastgesteld:

- de realisatie van een integraal kindcentrum;
- de realisatie van een multifunctionele sporthal;
- een intensief woningbouwprogramma passend bij de doelgroepen;
- continuïteit van het gebruik van de sport- en onderwijsvoorzieningen.

A.2 Bestaand beleid voor de locatie

Vanuit beleidsmatig oogpunt zijn er vele, vaak sectorale, ambities, uitgangspunten en uitdagingen waar de gebiedsvisie een antwoord op zou moeten geven. Hieronder een vertaling van door de raad en/of het college vastgesteld beleid naar dit specifieke gebied.

Doel: Goed bereikbare voorzieningen en woningen

Daarbij is ons uitgangspunt dat:

zo veel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzame mobiliteit door te sturen op minder, anders en schoner reizen.

Dat betekent dat:

- lopen en fietsen wordt gefaciliteerd en aantrekkelijk gemaakt;
- de nabijheid van openbaar vervoer optimaal wordt benut;
- bestaande parkeergelegenheid optimaal wordt benut;
- maatwerk plaatsvindt op het gebied van parkeren;
- bestaande wegen, fietspaden optimaal worden benut.

Wat moet resulteren in:

- een goede, veilige bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers;
- maatregelen bij het vormgeven van de infrastructuur om fietsen en lopen te stimuleren en die concurrerend te maken aan gebruik van de auto. Te denken valt aan:
 - fiets- en looproutes sluiten aan bij de routes vanuit de omliggende wijken;
 - autoparkeren op (enige) afstand;
 - goed bereikbare fietsenstallingen vanaf de fietsinfrastructuur.
- een 'rustige' uitstraling van de Koningin Julianastraat, met zo min mogelijk auto- en parkeerbewegingen en dus geen extra in- en uitritten en waar mogelijk zelfs het aantal verminderen;
- parkeren op maat aansluitend bij de functies, gekozen doelgroep en woonconcepten en ligging nabij openbaar vervoer;
- een goede, veilige haal- en brengvoorziening voor het kindcentrum;
- scheiding van verkeersstromen ten behoeve van (een gevoel van) de verkeersveiligheid.

Doel: Herkenbare gemeente met drie kernen met een hoge woonkwaliteit

Daarbij is ons uitgangspunt dat:

alle inwoners, van jong tot oud, prettig kunnen wonen in een leefbare, veilige en bereikbare woonomgeving en een lokale wooncarrière kunnen doorlopen.

Dat betekent dat:

- de woonomgeving en karakteristieke kenmerken van Nootdorp behouden blijven en versterkt worden;
- woningen worden gerealiseerd voor doelgroepen en in prijsklassen die schaars zijn en dus een aanvulling vormen op het woningaanbod in Nootdorp;
- de unieke locatie bij de voorzieningen en OV optimaal wordt benut.

Wat moet resulteren in:

- een woonomgeving in een gemengd gebied met voorzieningen aansluitend op het kleinstedelijk karakter van het centrum met een zorgvuldige overgang naar de omliggende woongebieden;
- een groene, klimaatbestendige woon- en leefomgeving die het aantrekkelijk maakt om te verblijven en ontmoeting faciliteert en een bijdrage levert aan het dorpse karakter;
- woningen in gestapelde vorm en in een intensieve dichtheid, waardoor de locatie nabij de voorzieningen optimaal gebruikt wordt;
- minimaal 30% sociale huurwoningen die minimaal 30 jaar door een corporatie worden geëxploiteerd. Indien mogelijk een hoger percentage aangezien dit één van de laatste nieuwbouwlocaties in het centrum van Nootdorp is;
- levensloopbestendige woningen;
- een gevarieerd woningaanbod voor doelgroepen aanvullend op de bestaande voorraad in Nootdorp. Gedacht wordt aan de volgende doelgroepen en woningtypen:
 - sociale huurappartementen bestaande uit een menging van de verschillende sociale huurcategorieën en een bijpassende omvang van de woningen;
 - vrije sectorappartementen bestaande uit een menging van middenhuur en koop.

Sociaal programma: huur		
Doelgroep	Omvang woning	Prijs
Jongeren	Studio tot 50 m ²	Kwaliteitskortingsgrens
Starters 1-persoon	Tweekamerwoning tot 65 m ²	Eerste aftoppingsgrens
Starters 2-persoons	Twee- en driekamerwoningen tot 75 m ²	Tweede aftoppingsgrens
Ouderen	Driekamerwoningen > 75 m ²	Liberalisatiegrens

Vrije sector: huur en koop		
Doelgroep	Omvang woning	Prijs
Starters 1-persoon	Tweekamerwoning tot 70 m ²	€ 180.000 of € 700 - € 800
Starters 2-persoons	Twee- en driekamerwoningen 70 tot 80 m ²	€ 190.000 – € 240.000 of € 800 - € 1.000
Ouderen	Driekamerwoningen 85 m ²	€ 200.000 – € 300.000 of € 800 - € 1.000

Prijspeil 2019

Er zijn kansen voor:

- een bijzonder woonconcept waarin bijvoorbeeld door gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen kleiner wonen en gezamenlijk wonen een aantrekkelijk alternatief wordt.

Doel: Iedereen doet mee

Daarbij is ons uitgangspunt dat:

we goede onderwijsvoorzieningen bieden in de vorm van integrale kindcentra.

Dat betekent dat:

- een nieuwe basisschool en kinderopvang (0-12 jaar) in samenhang gerealiseerd worden;
- kinderen tot en met 5 jaar uitsluitend op de begane grond les krijgen.

Wat moet resulteren in:

- een moderne basisschool van 11 tot 13 lokalen met een buitenruimte;
- een kinderopvang van 3 tot 4 ruimtes met een buitenruimte;
- optimaal ruimtegebruik door waar mogelijk functies te combineren;
- een groene buitenruimte waar de omwonenden ook gebruik van kunnen maken.

Doel: Vitaal en gezond Pijnacker-Nootdorp

Daarbij is ons uitgangspunt dat:

we voldoende sportvoorzieningen realiseren en bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte gestimuleerd wordt.

Dat betekent dat:

- een nieuwe sporthal voor bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs en voor grote sporten als hockey, korfbal, voetbal en handbal;
- huidige gebruikers van de Jan Janssenhal onderdak vinden in de nieuwe sporthal;
- een aantrekkelijke openbare ruimte gerealiseerd wordt die uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten.

Wat moet resulteren in:

- een multifunctionele sporthal bestaande uit twee zaaldelen (met verenigingsruimte);
- voldoende en uitdagende inrichting van het openbaar gebied met bij de doelgroep passende speel- en sportvoorzieningen;
- een mens-, natuur- en milieuvriendelijke leefomgeving.

Doel: Groen en duurzaam Pijnacker-Nootdorp

Daarbij is ons uitgangspunt dat:

er ruimte is voor klimaatadaptatie (tegengaan hittestress door groen, ruimte voor infiltratie), energietransitie en duurzaamheidsmaatregelen voor bebouwing en openbare ruimte.

Dat betekent dat:

- de ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud van en de vergroting van de biodiversiteit in onze gemeente;
- maatregelen worden genomen waardoor het gebied beter bestand is tegen zowel extreme neerslag als langere perioden van droogte;
- de openbare ruimte duurzaam en klimaatbestendig wordt ingericht;
- de ambitie is om energieneutraal te bouwen;
- een gezond woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt.

Wat moet resulteren in:

- het realiseren van groene structuren die waarde hebben voor zowel flora als fauna om de biodiversiteit te vergroten;
- een bijdrage aan het behoud van en de vergroting van de biodiversiteit in onze gemeente;
- het rekening houden met de opbouw en het optimaal gebruiken van de bodem;
- het weloverwogen toepassen van verharding in de openbare ruimte;
- energieneutrale gebouwen, die boven de huidige norm van bouwbesluit worden gerealiseerd;
- voldoende afstand en/of maatregelen tussen de woningen in het plangebied en eventuele milieubelastende activiteiten in (de nabijheid van) het plangebied om prettig te kunnen wonen.

A.3 Ruimtelijke inventarisatie en analyse

In het plangebied zitten drie potentiële ontwikkellocaties, namelijk:

- Locatie Jan Janssenhal
- Locatie Voormalige brandweerkazerne en Klauterbeer
- Locatie Kindcentrum Regenboog

Het gebied wordt integraal bekeken, dus ook de zones tussen deze locaties worden meegenomen.

Van het gebied is een ruimtelijke inventarisatie en analyse gemaakt die weergegeven is op het kaartbeeld. Dit brengt de belangrijke structuren van het gebied in beeld en geeft op stedenbouwkundig en landschappelijk vlak positieve punten en verbeterpunten weer.

Hieronder volgt een korte toelichting per legende-eenheid behorend bij de kaart.

Hoofdrichting

Door het gebied loopt een aantal belangrijke structuren. De belangrijkste is de Laan van Nootdorp. Op een lager niveau de Koningin Julianastraat en de Meidoornlaan.

Zichtrelatie vanaf Laan van Nootdorp

Tussen de appartementengebouwen aan de Laan van Nootdorp zijn ruimtes aanwezig. Er ontstaan hierdoor vanaf de straatzijde zicht op de daarachter gelegen sportvelden. Deze zichtlijnen eindigen ter hoogte van de Jan Janssenhal en RKDEO.

Ruimtelijke eenheid binnen Mercato complex

Rondom het complex Mercato is een aantal heldere buitenruimtes te benoemen. Het gaat hierbij om de centrale openbare pleinruimte in de grootste oksel van het gebouw en de op het noorden gerichte private binnentuin in de kleinere oksel van het gebouw.

Onduidelijke ruimte

Er is in het gebied een aantal zones aanwezig die zich kenmerken door een onduidelijke ruimtelijke structuur of inrichting. De ruimtelijke kwaliteit van deze ruimtes is veelal beperkt. Het gaat hierbij om de parkeerplaats en de directe omgeving van de Jan Janssenhal en sporthal RKDEO, het gebied aan de Koningin Julianastraat ter hoogte van de voormalige brandweerkazerne, de zuidoosthoek van het gebouw Mercato en de openbare ruimte aan de Hagelaan, achter Kindcentrum Regenboog.

Ruimtelijk kader door groen

In het gebied is een aantal beeldbepalende groenstructuren aanwezig gelegen rondom de sportvelden en de zone rondom de Koningin Julianastraat. Voor de identiteit en sfeer van het gebied is dit groen van belang. De kwaliteit is veelal beperkt.

Achterkantsituaties

In het gebied is een aantal achterkantsituaties naar het openbaar gebied aanwezig die onwenselijk zijn. Het gaat om de achterkanten van de Jan Janssenhal en RKDEO naar de aangrenzende parkeerplaats en de achterkanten van de woningen gelegen aan de prins Bernhardstraat grenzend aan de Hagelaan.

Ontworpen (gebouwde) achterkantsituaties

Een aantal gebouwen en complexen in het gebied hebben een achterkant naar de openbare ruimte die met zorg ontworpen is. De gebouwen oriënteren zich echter niet naar deze zijde. Het gaat om het complex Mercato, de appartementen aan de Laan van Nootdorp en de patiowoningen rondom de sportvelden aan de Meester Steenwegpad en meester Overtoompad.

Wandvorming

De wandvorming in het gebied is veelal gekoppeld aan de straten. De Laan van Nootdorp is hiervan een sterk voorbeeld. Uitzondering in het gebied is Kindcentrum Regenboog dat door de paviljoenachtige opzet van het gebouw geen duidelijke relatie heeft met de straat.

Hoogte bebouwing

In het gebied is een sterke verscheidenheid aan bebouwingshoogtes aanwezig. Het loopt uiteen van maximaal 6 lagen ter plaatse van het gebouw Mercato aflopend tot de één-laags bebouwing van Klauterbeer en Kindcentrum Regenboog.

Centrumgebied

Ruimtelijk en functioneel is het centrumgebied een belangrijke zone die invloed heeft op het plangebied. Wat betreft mobiliteit is de tramhalte aan het einde van de Laan van Nootdorp een belangrijk vertrek- en aankomstpunt voor openbaar vervoer voor de bewoners van Nootdorp. Voor autoverkeer is de gratis parkeergarage onder het centrum van belang. Het plangebied hoort niet bij het centrum maar ligt wel in de invloedssfeer ervan. De ontwikkelingen die we nu realiseren vormen een nieuwe overgang van deze stedelijke bebouwing naar de veel kleinschaliger en rustiger woongebieden aan bijvoorbeeld de Meidoornlaan.

Pleinruimtes rondom scholen en BSO

Rondom de gebouwen van Kindcentrum Regenboog, Klauterbeer en de voormalige brandweerkazerne zijn pleinruimtes aanwezig. De inrichting is functioneel, de ruimtelijke kwaliteit is matig.

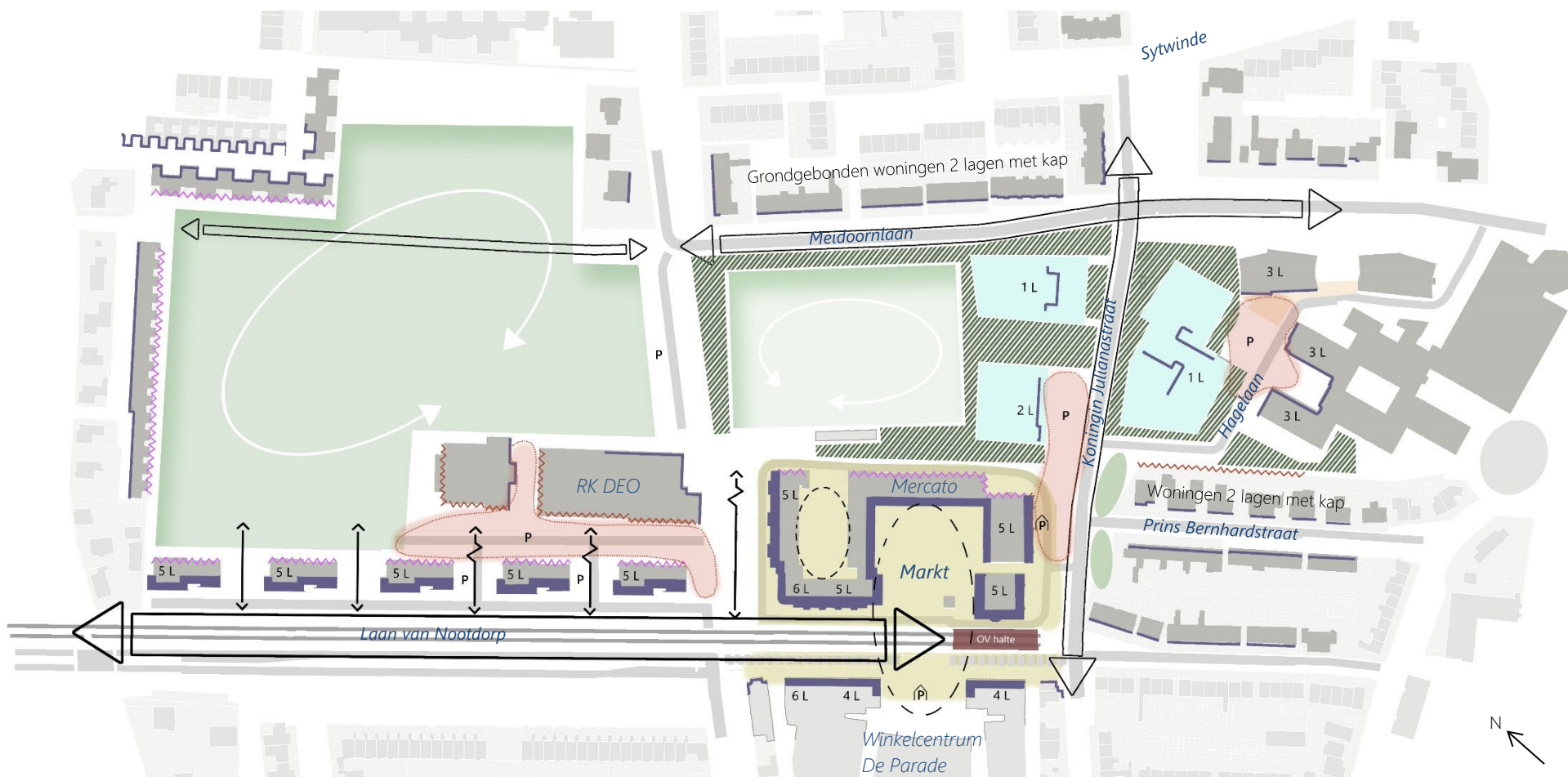
Ruimtelijke eenheid sportvelden

Het sportpark vormt een duidelijke ruimte in het gebied. Ruimtelijk is het hoofdveld aan de zuidzijde van het sportpark gescheiden van de andere velden. De sporthal RKDEO en de Jan Janssenhal liggen min of meer centraal tussen de velden.



Linksboven: Zicht vanaf Laan van Nootdorp op Jan Janssenhal
Midden: Zicht vanaf sportvelden op Jan Janssenhal
Rechtsboven: Groenzone aan Koningin Julianastraat
Linksonder: Hagelaan richting Koningin Julianastraat
Rechtsonder: Koningin Julianastraat ter hoogte van Mercato

Ruimtelijke analysekaart



- ➡ Hoofdrichting
- ↑ Zichtrelatie
- ~ Beëindiging zichtlijn
- Ruimtelijke eenheid

- Onduidelijke ruimte
- Ruimtelijk kader groen
- Groene inrichting
- Achterkantsituaties

- Wandvorming
- Hoogte bebouwing
- Centrumgebied
- Pleinruimtes rondom school en kinderopvang

- Ruimtelijke eenheid sportvelden
- Halte tram richting Den Haag
- P Parkeren

A.4 Inventarisatie wensen en ideeën omwonenden en gebruikers.

Online vragenlijst

Voor de Nota van Uitgangspunten zijn de meningen, wensen en ideeën van betrokkenen in beeld gebracht. Dit is gedaan door middel van een online vragenlijst.

In totaal hebben 255 mensen de vragenlijst ingevuld. Het geeft een goed inzicht in de aspecten die leven in en rond het plangebied. Er kan echter niet gesproken worden van een representatieve steekproef.

Hierna is een beknopte samenvatting van de resultaten weergegeven. In bijlage A is de uitgebreidere versie te vinden.

Voor de enquête hebben we het plangebied opgedeeld in een aantal zones:

- A en B - locatie Jan Janssenhal
- C - locatie Klauterbeer
- D - locatie voormalige brandweerkazerne
- E en F - locatie Kindcentrum Regenboog



Benaming zones

Input van omwonenden en gebruikers vanuit enquêtevragen

Functies en programma:

Combinatie van sport en kindcentrum eventueel in combinatie met wonen

- kindcentrum in C/D, sport in A/B, wonen in E/F
- goedkope appartementen
- betaalbare appartementen voor senioren
- multifunctionele bebouwing

Massa:

Een dorpse, kleinschalige en authentieke invulling.

- bouwhoogte 4 tot 5 lagen
- bebouwing van meer dan 4 lagen wordt het minst passend gevonden op locatie C en D
- geen hoogbouw

Mobiliteit

De fietser en voetganger staan centraal

- parkeren sport op afstand
- parkeren bezoekers kindcentrum nabij
- minder verkeer heeft voorkeur
- verkeer remmende maatregelen
- oversteekbaarheid verbeteren
- confrontatie fiets/auto verkeersveiliger maken
- veilige verkeerssituatie school (Kiss & Ride)

Openbare ruimte

Een groene omgeving

- groen, bomen, flora en fauna behouden en versterken
- bomen en groen behouden
- verblijfsruimte behouden en creëren
- milieustraat goed inpassen

Ideeën en wensen van omwonenden en gebruikers

Als open vraag konden de respondenten ideeën en wensen delen via de vragenlijst. Hieronder de meest genoemde reacties:

- Dorpse karakteristiek
- Kleinschalig en authentiek
- Geen hoogbouw
- Kiss & Ride zone
- Groen en bomen
- Verkeersveilig
- Betaalbare appartementen
- Seniorenwoningen
- Multifunctioneel
- Combinatie kinderen/ouderen
- Respect flora en fauna

A.5 Van inventarisatie naar ambities

Vanuit alle opgehaalde informatie is een afweging gemaakt om te komen tot een keuze van de richting van de ontwikkeling. Met als doel samenhang in het gebied te creëren die tevens recht doet aan vastgesteld beleid en input die gegeven is. Dit is gedaan door verschillende aspecten naast elkaar te zetten en ten opzichte van elkaar af te wegen.

Naast de informatie voortkomend uit deel A zijn de aspecten die in de afweging een rol hebben gespeeld: inpasbaarheid op de locatie, continuïteit van functies, combineerbaarheid van functies, efficiënt ruimtegebruik, fasering en het streven naar een goede ruimtelijke samenhang.

Zo is gekeken naar:

- de invulling van de functies in het gebied, die zorgt voor een goede ruimtelijke inpassing en de meest logische fasering in de bouw waardoor continuïteit van de huidige school en sporthal gewaarborgd blijft;
- het combineren van functies voor een optimaal gebruik van de ruimte zodat een intensief woonprogramma haalbaar is en het daarbij een aantrekkelijk en veilig woon- en leefgebied wordt;
- mobiliteit bij het realiseren van een intensief programma op de relatief kleine locatie en hoe er een goede verhouding blijft tussen parkeren en een aantrekkelijke, groene en inrichting;
- de beoogde doelgroepen en het daarbij passende mobiliteitsconcept;
- het aantal bouwlagen die ruimtelijk goed aansluiten op de omliggende bebouwing en tegelijkertijd een zo intensief mogelijk woonprogramma te realiseren is.

Dit leidt tot een aantal uitgangspunten en ambities in deel B die de potentie hebben, bij een verdere uitwerking naar visie, een goede invulling te geven aan al de genoemde aspecten.

Deel B

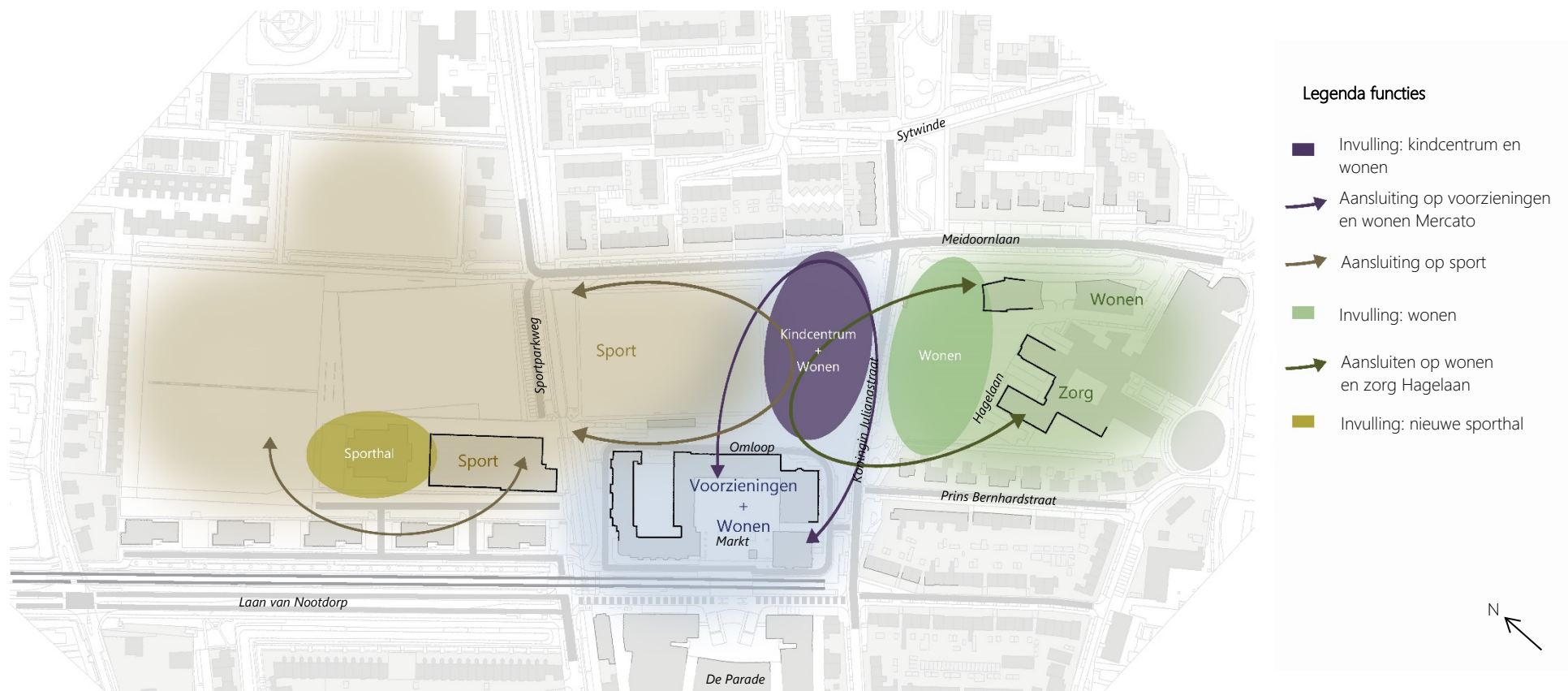
Ambities

Deel B beschrijft kernachtig en beeldend verschillende ambities op vier thema's: functies en programma, mobiliteit, bebouwing, groen en water. Bij elkaar gevoegd geven de ambities en uitgangspunten de richting en het gedachtengoed weer voor de gebieds-ontwikkeling. Dit heeft een bepaalde abstractie en laat nog ruimte om in de volgende fase, de visie, zaken verder te onderzoeken en uit te werken.

De gekozen richting heeft de potentie, bij een verdere uitwerking naar visie, een goede samenhang in het gebied te creëren die tevens recht doet aan vastgesteld beleid en input die gegeven is.

B.1 Functies en programma

In het gebied komt een intensief programma van sport, onderwijs, kinderopvang en wonen voor starters en ouderen in een aantrekkelijke en kwalitatief goede leefomgeving.



Kindcentrum en wonen op locatie brandweerkazerne

Het nieuwe kindcentrum en wonen krijgen een plek in het gebied van de voormalige brandweerkazerne en Klauterbeer. De bebouwing oriënteert zich op de aangrenzende straten Koningin Julianastraat en Meidoornlaan en Omloop bij het gebouw Mercato. Het kan stedenbouwkundig een aansluiting maken op Mercato, waardoor de aangrenzende zijde van dit gebouw met bijbehorende openbare ruimte een betere inpassing in de omgeving krijgt. Er wordt een intensief woonprogramma gerealiseerd. Bij de woningbouw wordt aansluiting gezocht met het gebouw Mercato.

De centrale plaatsing in het plangebied aan de Koningin Julianastraat maakt een goede ontsluiting van de voorzieningen mogelijk voor voetgangers, fietsers en voor autoverkeer.

Wonen op locatie Kindcentrum Regenboog

In het gebied gelegen tussen de Koningin Julianastraat, Hagelaan en Meidoornlaan worden woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen in het groen. De bebouwing aan de Hagelaan krijgt hiermee stedenbouwkundig een afronding naar de Koningin Julianastraat.

Nieuwe sporthal terug op huidige locatie Jan Janssenhal

De Jan Janssenhal wordt gesloopt en ook de voetbalkooi zal verdwijnen om ruimte te maken voor een nieuwe grotere sporthal. Er blijft een beperkte ruimte rondom het gebouw over om langs de sportvelden te kunnen lopen en het benodigde fietsparkeren te realiseren.

Programma

Wonen

Bij het woningbouwprogramma zijn de in deel A.2 benoemde behoefte van woningtypen en doelgroepen het uitgangspunt. Samenvattend betekent dit:

- Een intensief woningbouwprogramma met gestapelde woningen in de vorm van appartementen;
- Minimaal 30% sociale huurwoningen;
- Een gevarieerd aanbod in betaalbare appartementen;
- Voor de doelgroep ligt de nadruk op kleine huishoudens van jongeren en starters op de woningmarkt en ouderen die willen doorstromen.

Eerste studies tonen aan dat de realisatie van circa 110 woningen mogelijk is.

Multifunctionele sporthal

Sporthal met verenigingsruimte voor primair bewegingsonderwijs en waar de huidige en toekomstige gebruikers van de Jan Janssenhal onderdak krijgen.

Integraal kindcentrum

Het nieuwe kindcentrum biedt plek voor basisonderwijs en kinderopvang van 0-12 jaar.

Voor de sporthal en het kindcentrum wordt een programma van eisen opgesteld. De meegegeven kaders vanuit beleid zijn daarbij richtinggevend.

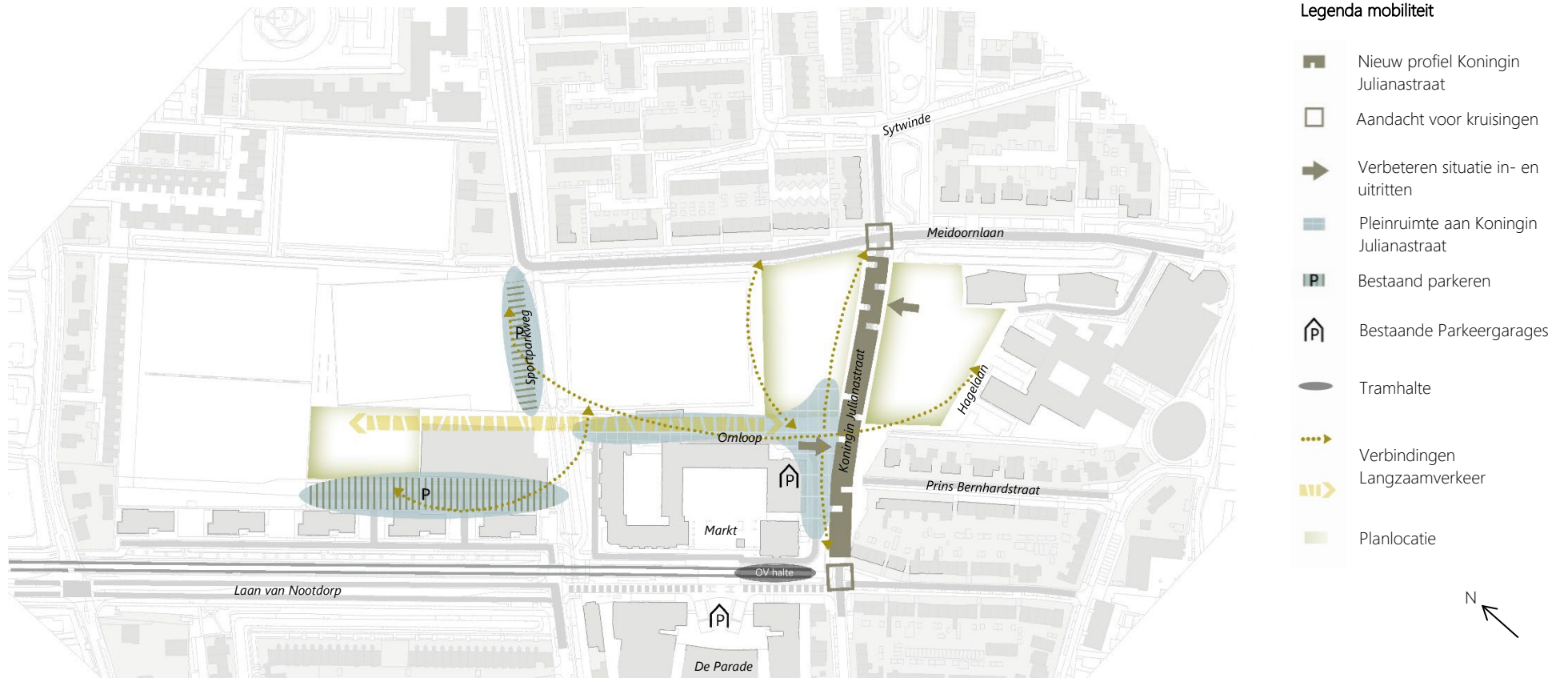
Aantrekkelijke leefomgeving

Met een intensief programma in dit relatief kleine gebied is het van belang de omliggende openbare ruimte in samenhang te ontwikkelen. Zo wordt het een aantrekkelijke, veilige en kwalitatief goede leefomgeving die zowel voor nieuwe als voor de huidige gebruikers en omwonenden van toegevoegde waarde is. De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- Meer samenhang in de openbare ruimte;
- Meer ruimte voor ontmoeting;
- Meer ruimte voor bewegen voor jong en oud.

B.2 Mobiliteit

Met de ligging dicht bij het centrum en openbaar vervoer krijgen voetganger en fietser prioriteit in dit gebied.



Netwerk van langzaamverkeersroutes

Voetgangers en fietsers stellen we in het gebied centraal. Dit houdt in dat lopen en fietsen wordt gefaciliteerd, aantrekkelijk gemaakt en concurrerend is ten opzichte van het gebruik van de auto. Het huidige netwerk van routes wordt uitgebreid zodat de nieuwe voorzieningen goed bereikbaar zijn via de kortste lijnen. Daarbij wordt aangesloten bij de routes vanuit de omliggende wijken. Bij de vormgeving van de routes is het van belang dat er aandacht is voor een goede toegankelijkheid voor iedereen en een goede veiligheid. Zowel fysiek als sociaal. Fietsenstallingen zijn direct bereikbaar vanaf de fietsinfrastructuur.

Kansen voor parkeren op maat

Met de ligging in het centrum van Nootdorp, op korte afstand van openbaar vervoer en voorzieningen wordt lopen en fietsen gestimuleerd. Het gebruik van de auto wordt zoveel mogelijk ontmoedigd. Hier liggen kansen voor maatwerk in parkeren vanwege: de doelgroepen waarvoor we in dit gebied woningen ontwikkelen (jongeren en ouderen), de nabijheid van openbaar vervoer en de nabijheid van bestaande beschikbare parkeervoorzieningen. Voor het integrale kindcentrum moet er een goede en veilige breng- en haalvoorziening worden gerealiseerd, maar vooral lopen en fietsen wordt aangemoedigd.

Nieuwe profilering Koningin Julianastraat

De Koningin Julianastraat houden we als ontsluitingsweg in stand. Het profiel wordt verbeterd in samenhang met de nieuwe ontwikkelingen, waarbij de goede bereikbaarheid en veiligheid voor fietsers en voetgangers centraal staan. Voor de herinrichting richten we ons op het gebied van de kruising Koningin Julianastraat/Meidoornlaan tot de kruising Koningin Julianastraat/Prinses Beatrixstraat met aandacht voor de aansluitingen op de Meidoornlaan en Laan van Nootdorp.

In- en uitritten Koningin Julianastraat

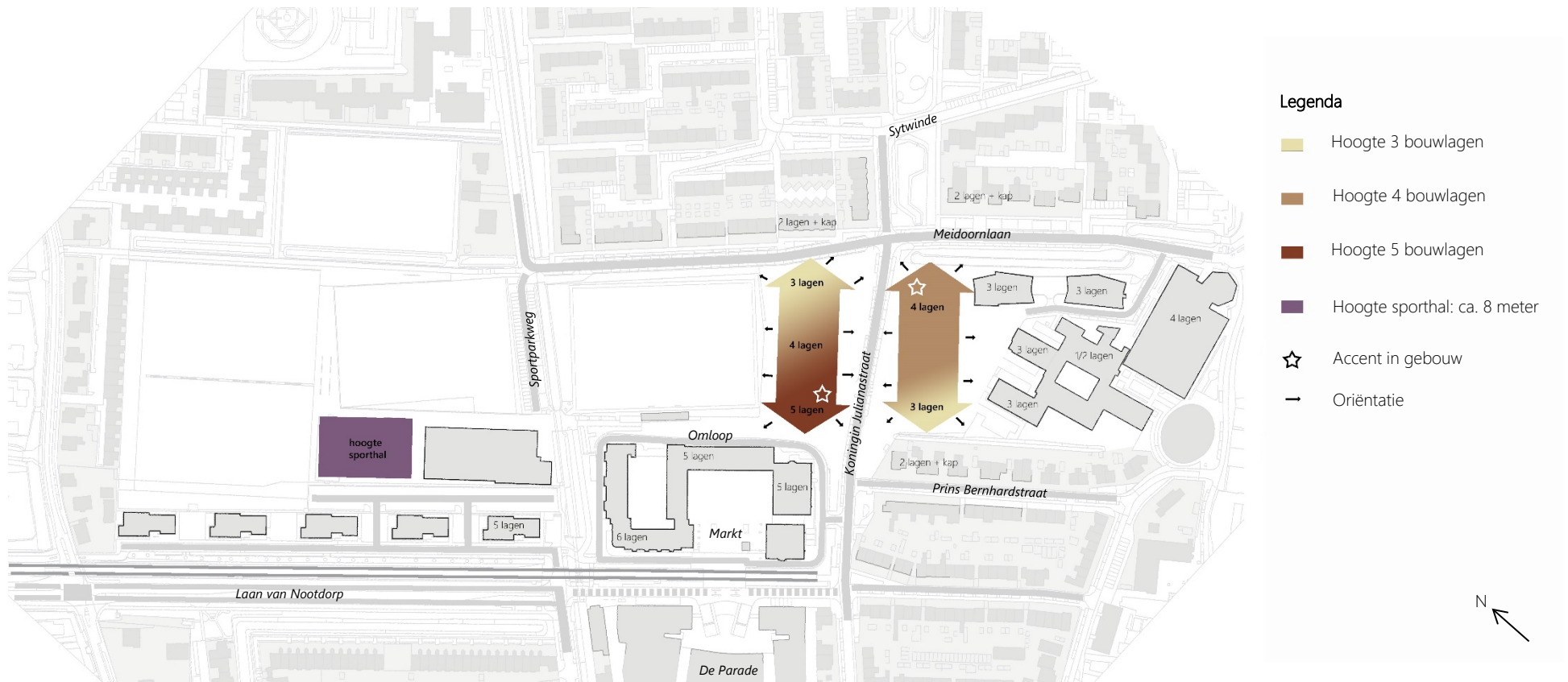
Om te zorgen voor een veilige situatie voor fietsers en voetgangers op de Koningin Julianastraat, willen we geen extra in- en uitritten ten opzichte van de huidige situatie en waar mogelijk het aantal verminderen. Aan de noordoostzijde van het Mercato gebouw is het tracé van de oude trambaan nog steeds aanwezig. We zien in deze zone kansen om ontsluitings- en parkeervoorzieningen te realiseren voor de nieuwe ontwikkeling. Voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling van de woningen ter plaatse van Kindcentrum Regenboog is het mogelijk gunstig de huidige aansluiting Hagelaan/Koningin Julianastraat te verplaatsen naar het noorden in plaats van de huidige aansluiting.

Nieuwe pleinruimte aan de Koningin Julianastraat

Het openbaar gebied van de Omloop tussen de Koningin Julianastraat en het gebouw Mercato heeft geen heldere invulling en identiteit. Met de nieuwe ontwikkeling aan de noordzijde van deze ruimte ontstaat er een kans deze ruimte meer pleinvormig in te richten met meer kwaliteit. Hierdoor wordt er verbinding gelegd tussen de verschillende locaties van de bestaande bebouwing en nieuwe ontwikkelingen. De nadruk ligt op verblijfsplekken en groen. De entree van de parkeergarage onder het gebouw Mercato blijft toegankelijk.

B.3 Bebouwing

Nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan op de omgeving en met oog voor het karakter van Nootdorp



Karakter omgeving

De bouwhoogtes in de directe omgeving zijn uiteenlopend van hoog ter plaatse van Mercato en de appartementen aan de laan van Nootdorp (5 lagen), gemiddeld aan de Hagelaan (3 lagen) en kleinschalig aan de Meidoornlaan (twee lagen met een kap). De Jan Janssenhal is nu ongeveer 7m hoog. Het authentieke kleinschalige en dorpse karakter van Nootdorp heeft in de loop van de jaren een ontwikkeling doorgemaakt naar een meer kleinstedelijk karakter in het centrum. Omdat we een intensief programma willen realiseren van functies en woningen, wordt gestapelde bebouwing gerealiseerd. We vinden het belangrijk dat in de uitwerking de bebouwing in uitstraling iets 'dorps' heeft en dat het groen rondom de gebouwen aansluit op de dorpse sfeer die we belangrijk vinden.

Bebouwingshoogte aansluiten op omgeving

De bouwhoogtes sluiten we aan op de bouwhoogtes in de omgeving. De hoogte van de bebouwing op de locatie van de voormalige brandweerkazerne zal afbouwend zijn van hoger aan de zijde van Mercato (5 bouwlagen), naar lager direct aan de Meidoornlaan (3 bouwlagen). Het intensieve woningbouwprogramma aan de Hagelaan bestaat uit 4 bouwlagen, afbouwend naar 3 lagen richting de woningen aan de Prins Bernhardstraat.

Grotere sporthal op locatie huidige Jan Janssenhal

Op de huidige Jan Janssenhallocatie komt de nieuwe sporthal. Deze hal is een stuk groter dan de huidige sportzaal en vraagt om meer bouwvolume van circa 8 meter bouwhoogte.

Accenten in de bebouwing

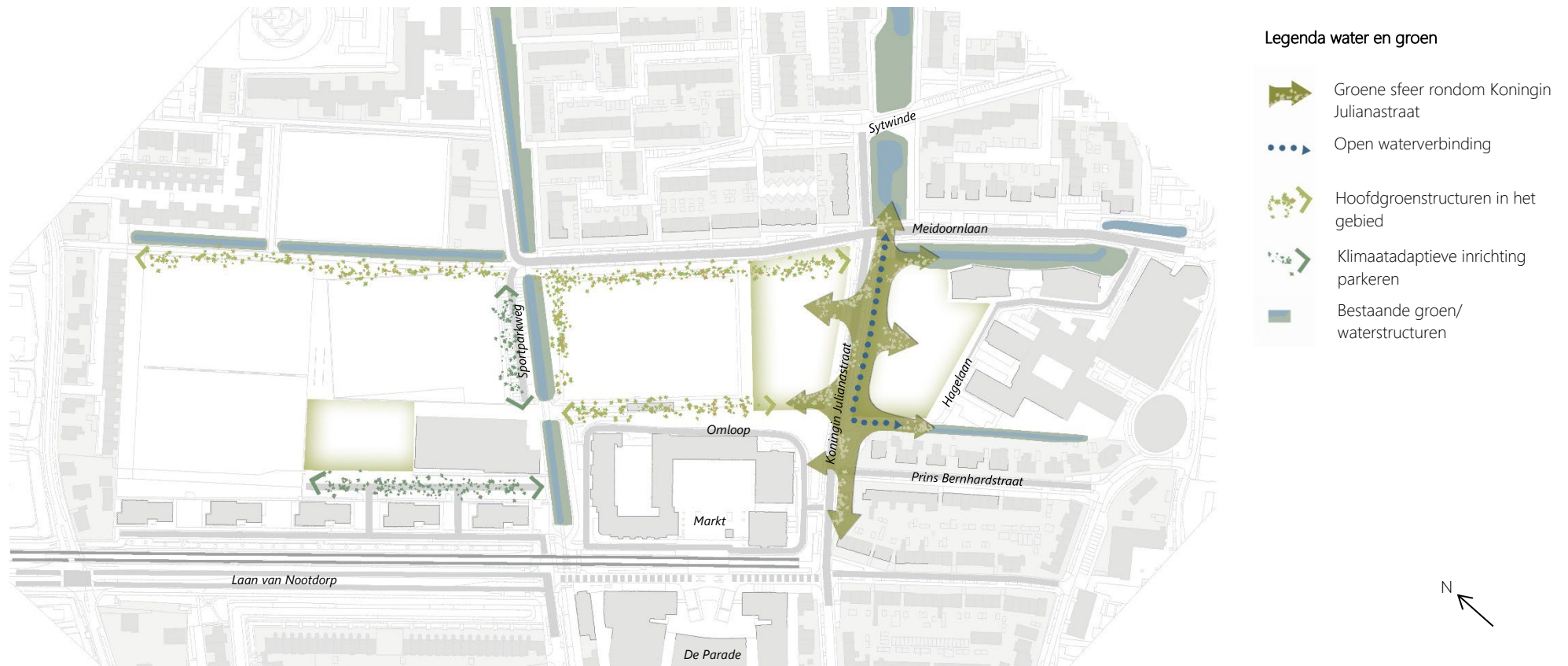
Aan de Koningin Julianastraat zijn twee accenten aangegeven. Op de hoek Meidoornlaan-Koningin Julianastraat en ter hoogte van het gebouw Mercato. Een accent is een verbijzondering in de kopgevel van het gebouw. Het kan ook een kleinschalig hoogteaccent zijn.

Oriëntatie

Bebouwing oriënteert zich naar de aanliggende straten en aangrenzende openbare ruimtes. Entrees zijn duidelijk herkenbaar en toegankelijk vanaf de straat.

B.4 Water en groen

Het groen en water is zichtbaar en beleefbaar en levert een bijdrage aan een gezond woon- en leefklimaat.



Groen karakter

Het gebied behoudt zijn groene karakter met groen van meer kwaliteit en met oog voor duurzaamheid in de toekomstige ontwikkelingen van bebouwing en openbare ruimte.

Bij deze ambitie horen de volgende uitgangspunten:

- Meer en beter (gebruiks)groen in de buurt;
- Zoveel mogelijk groen handhaven;
- Robuustere groen- en waterstructuur;
- Ruimte voor klimaat en duurzaamheid.

Groene sfeer Koningin Julianastraat

Met een nieuwe inrichting van de Koningin Julianastraat is het groen een belangrijk uitgangspunt. De water- en groenzone aan de Koningin Julianastraat, Rosarium en Eikendreef in het gebied doorzetten is een mogelijkheid voor een robuuste groen- en waterstructuur. De nieuwe groeninrichting begeleidt de route van de Koningin Julianastraat en gaat de aangrenzende ontwikkelgebieden in. Het groen wordt hierdoor een bindend element in het gebied.

Duurzaamheid

In het gebied wordt meer ruimte gecreëerd voor klimaatadaptatie (tegengaan hittestress door groen, ruimte voor infiltratie), energietransitie en duurzaamheidsmaatregelen voor bebouwing en openbare ruimte.

Nieuw water aan de Koningin Julianastraat

Het doorzetten van de water- en groenzone langs de Koningin Julianastraat, Rosarium en Eikendreef in zuidelijke richting is een mogelijkheid voor het maken van een openwaterverbinding aan de Koningin Julianastraat. Zowel de waterkwaliteit als de biodiversiteit in het gebied worden hierdoor positief beïnvloed.

Klimaatadaptief inrichten nieuwe en bestaande openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht met oog op de toekomst. Een klimaatadaptief ontwerp nemen we hierbij als uitgangspunt. Dit houdt in dit geval in meer groen tegen hittestress en een inrichting waarbij regenwater wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd.

De bestaande ruimte rondom de ontwikkellocaties, wordt daarbij in samenhang bekeken om meer kwaliteit te geven en de mogelijkheden voor vergroening van deze verharde plekken te benutten. We kijken hierbij naar de parkeerzones rondom RKDEO en de Jan Janssenhal en het gebied met het tracé van de oude trambaan aan de noordoostzijde van het gebouw Mercato.

Kwalitatief groene omgeving

In het plangebied is veel groen aanwezig in de vorm van bosplantsoen. De kwaliteit van dit groen is over het algemeen matig maar op plekken zijn er ook mooie bomen aanwezig. Met de transformatie van het gebied willen we het groen transformeren naar beplantingen met meer kwaliteit en een hogere biodiversiteit. Daarnaast is de wens dat de groene ruimte meer gebruikt kan worden voor spel en bewegen.

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

1 mei 2020

Versie:

Definitief, vastgesteld in raadsvergadering van 25 juni 2020

Verantwoordelijke afdeling:

Ontwikkeling

Portefeuillehouder:

Peter Hennevanger (i.s.m. Frank van Kuppeveld)

Opdrachtgever:

Directieteam

Projectleider:

Rens Boersma, Floor Marree

Stedenbouwkundig plan:

Peter Oomen, Lianne van Doesburg (NieuwBlauw)



Bijlage I

Terugkoppeling resultaten enquête

Voor de Nota van Uitgangspunten zijn de meningen, wensen en ideeën van betrokkenen in beeld gebracht. Dit is gedaan door middel van een online vragenlijst. In deze bijlage wordt ingegaan op de enquête en de uitkomst ervan.

SEPTEMBER 2019

HART VAN NOOTDORP

Uitkomsten enquête

Via een online enquête heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp input gevraagd van betrokkenen voor de herontwikkeling van Hart van Nootdorp. In dit document wordt ingegaan op de enquête en de uitkomst ervan.

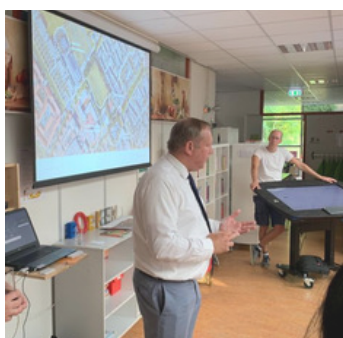
Digitale vragenlijst

In een digitale vragenlijst zijn de meningen, wensen en ideeën van omwonenden, sporters, ouders, medewerkers of andere betrokkenen over het gebied gevraagd. Door het projectteam werden vragen gesteld die richting geven aan de visievorming, maar er was ook ruimte om eigen vragen, suggesties en ideeën te delen.

Op 25 juni vond de kick-off bijeenkomst plaats waarbij de enquête online is gegaan. Vanaf die avond tot 15 juli 2019 heeft iedereen de enquête in kunnen vullen.

Respondenten

In totaal hebben 255 mensen de vragenlijst ingevuld. Deze resultaten geven een goed inzicht in aspecten die leven in en rond het plangebied. Er kan daarbij niet gesproken worden van een representatieve steekproef.



Resultaten met betrekking tot functies

Functiecombinaties

- Alle respondentgroepen vinden de combinatie van sport en kindcentrum de meest passende combinatie.
- Relatief vinden de bewoners die direct aan het plangebied wonen, ouders die kinderen brengen naar Jan Janssenhal en het kindcentrum een combinatie van sport, kindcentrum én wonen minder passend dan andere respondenten.
- Onder de optie anders wordt relatief vaak de combinatie kindcentrum en wonen genoemd maar deze optie is overall minder gegeven dan de aangereikte antwoorden.

Zone functies

- Voor het kindcentrum wordt zone C het vaakste aangewezen, gevolgd door zone D.
- Voor de multifunctionele sportaccommodatie wordt zone A en B het meeste genoemd. Door de sporters is naast zone A en B zone D veel genoemd (iets meer dan A en B).
- Wonen wordt door de respondenten het meest geschikt geacht in zones E en F.



Woningtype

- Op de vraag welke woningen de respondent graag terug ziet in het plangebied voor jongeren en ouderen wordt het minst vaak grote koop en huur appartementen genoemd. Goedkope huur en koop heeft de voorkeur.
- Voor nieuw te bouwen appartementen wordt betaalbaarheid het belangrijkste criterium gevonden. Levensloopbestendigheid, een eigen parkeerplek en duurzaamheid zijn eveneens criteria die hoog scoren.

Resultaten met betrekking tot massa

Bebouwingshoogte

- Bebouwing met een hoogte van meer dan 4 lagen wordt het minst passend gevonden op locatie C en D.
- Op de vraag hoeveel bouwlagen passend gevonden worden, is geen mogelijkheid geboden om minder dan 4 lagen aan te kruisen in verband met het uitgangspunt dat er een intensief woningbouwprogramma gerealiseerd zal moeten worden. Hier zijn enkele opmerkingen op binnengekomen van respondenten die 4 lagen te hoog vonden.
- Veruit de meeste respondenten geven aan dat 4 tot 5 bouwlagen passend is in het plangebied.

"Probeer zo veel mogelijk het dorpse karakter te behouden."

Resultaten met betrekking tot mobiliteit

Mobiliteitsvormen

- De respondenten zijn het eens over de wens om fietsers en fietsparkeren centraal te stellen in de ontwikkeling. Alleen de groep respondenten die direct aan het plangebied wonen zouden graag de voetganger centraal willen stellen.
- De respondenten willen graag bij de bouw van appartementen een parkeerplek onder het gebouw.
- Alle respondentengroepen vinden een stukje lopen voor het parkeren bij de sportaccommodatie niet erg.
- Bij het parkeren bij het kindcentrum is er bij de bewoners en de ouders van kinderen die naar het kindcentrum worden gebracht de voorkeur om zo dicht mogelijk bij de ingang te kunnen parkeren. Overige respondentengroepen vinden het niet erg dat er een stukje gelopen hoeft te worden.





Aandachtspunten verkeer

- Rondom de Koningin Julianastraat wordt de hoeveelheid verkeer als belangrijk aandachtspunt genoemd
- De oversteekbaarheid wordt vooral genoemd door ouders die kinderen brengen naar het kindcentrum en de Jan Janssenhal.
- Gedrag van mensen, de inrichting van de weg en het aantal parkeerplaatsen zijn drie aandachtspunten die eveneens meegenomen zouden moeten worden volgens de respondenten.
- Rondom de Jan Janssenhal wordt het gedrag van mensen als het grootste aandachtspunt genoemd.
- Veel respondenten die 'anders' hebben ingevuld vinden dat er geen aandachtspunten zijn in dit gebied.
- Ten aanzien van verkeer ziet men graag snelheidsremmende maatregelen terug in het plan.
- Ook fietspaden en –stroken, trottoirs en voetpaden en parkeerplekken zijn aandachtspunten.

Resultaten met betrekking tot openbare ruimte

- Men wil graag alle mogelijke antwoorden terug zien in het plangebied (natuur en biodiversiteit, bloemenperken, grasvelden, nieuwe bomen en opgaand groen, waardevolle bomen behouden, wadi's en open water). Waardevolle bomen behouden scoort hierbij het hoogste, open water het minst hoog.
- Groene elementen in het plangebied worden gewaardeerd.
- Respondenten geven aan dat ze de openbare ruimte graag als verblijfsruimte willen zien.
- Ruimte voor honden scoort het minst hoog, ruimte voor spel en verblijf het hoogste.

"Graag de openbare ruimte zo leefbaar mogelijk maken door veel groen, vooral bomen."

"Behoud of uitbreiding van de groene kern van Nootdorp, dat komt de leefbaarheid ten goede!"



Resultaten plekken voor verbetering

In de vragenlijst konden respondenten op de kaart aangeven welke plekken verbeterd zouden moeten worden en waarom. Op de kaart hieronder is weergegeven welke plekken aangegeven zijn. De verbeterpunten zijn hieronder opgesomd:

Uitstraling algemeen

40% van de reacties heeft betrekking op de verouderde gebouwen en openbare ruimte, rommelige indruk/sfeer, zwerfvuil, kwaliteit bestrating etc. Als verbeterpunten wordt aangegeven: meer en beter groen, herinrichting van de openbare ruimte, mooie nieuwe bebouwing en speelplekken voor kinderen.

Onveilige verkeerssituatie (fietsers/auto)

34% van de reacties gaat over de (in de ogen van deze respondenten) onveilige verkeerssituatie en de 'confrontatie' tussen fietsen en auto's. Als oplossingsrichting wordt onder andere aangedragen: creëren fietsstraat, éénrichtingsverkeer, andere routes creëren, fietspaden beter markeren.

Onveilige kruising

Bij 12% van de reacties worden onveilige kruisingen genoemd. Niet alleen de kruising Kon. Julianastraat/Meidoornlaan, maar ook de kruising Kon. Julianastraat/Kerkweg. Als verbeterpunt wordt in de meeste gevallen een (mini)rotonde genoemd.

Overlast hangjongeren

In 6% van de reacties worden hangjongeren genoemd. Respondenten geven in deze vragenronde hier heen oplossingsrichting voor.

Parkeren, halen/brengen kinderen school

De parkeersituatie nabij de school (halen en brengen kinderen) komt in 5% naar voren als verbeterpunt. Naast een parkeerverbod wordt de aanleg van meer tijdelijke parkeerplaatsen als oplossingsrichting aangedragen.

Milieustraat voor school

De milieustraat (de glasbakken) voor de school wordt in 3% van de reacties als verbeterpunt aangedragen. Verplaatsing wordt als oplossing aangedragen.



Resultaten positieve plekken

In de vragenlijst konden respondenten op de kaart aangeven welke plekken ze als positief aanmerken en waarom. Op de kaart positieve plekken is weergegeven welke plekken aangegeven zijn. De positieve punten zijn hieronder opgesomd:

Groen

Meer dan 60% van de positieve reacties had te maken met het groene karakter, de vele bomen, de plekken om te spelen voor jong én oud en het recreatieve karakter in het algemeen.

Functies

15% gaf een plek aan in het plangebied waar een school, sporthal of combinatie hiervan goed tot zijn recht komt.

Beeldkwaliteit

25% gaf aan een bestaand gebouw/plek (school en of sporthal) een positieve waardering.



Resultaten open vraag ideeën en wensen

Als open vraag konden de respondenten ideeën en wensen delen via de vragenlijst. Hieronder de meest genoemde reacties:

- Dorpse karakteristiek
- Kleinschalig en authentiek
- Geen hoogbouw
- Kiss & Ride zone
- Groen en bomen
- Verkeersveilig
- Betaalbare appartementen
- Seniorenwoningen
- Multifunctioneel
- Combinatie kinderen/ouderen
- Respect flora en fauna

Wat doen we met de uitkomst?

De uitkomst van de enquête wordt gebruikt om de ambities voor het gebied verder vorm te geven. De uitkomst van de enquête vormt samen met de uitgangspunten van de raad, het gemeentelijk beleid en de ruimtelijke analyse de input voor de Nota van Uitgangspunten. In deze nota worden de kaders en uitgangspunten vastgelegd voor de uiteindelijke gebiedsvisie. We proberen bij het opstellen van de nota zoveel mogelijk rekening te houden met de uitkomsten van de enquête, maar kunnen niet garanderen dat alles wordt overgenomen. De nota wordt in november voorgelegd aan de raad. Na vaststelling wordt de nota op de website www.hartvannootdorp.nl geplaatst.



Heeft u hier vragen over?
Mail naar
hartvannootdorp@pijnacker-nootdorp.nl

