



Startnotitie

Gebiedsvisie Hart van Nootdorp

11 januari 2019

Registratienummer: 18INT20954
Verantwoordelijke afdeling: Ontwikkeling
Uitvoeringsagenda 2018 - 2022: speerpunt 1, 3, 6 en 9
Portefeuillehouder: Peter Hennevanger
Opdrachtgever: Directieteam
Projectleider: Rens Boersma
Versie: 1.0

Waar gaat deze startnotitie over?

In januari 2019 heeft de raad voorstellen behandeld over nieuwbouw van de Jan Janssenhal en Kindcentrum De Regenboog. In dit gebied liggen de locaties van de Brandweerkazerne en De Klauterbeer die onderdeel zijn van het strategisch vastgoed van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en daarmee op de nominatie staan voor een nieuwe invulling. Voor dit gebied wordt een gebiedsvisie opgesteld. Een ontwikkeling van deze locaties heeft impact op de nabije omgeving. Daarom wordt in de gebiedsvisie die relatie ook meegenomen. De locaties zijn in de onderstaande luchtfoto weergegeven.



Deze startnotitie is opgesteld om een goede basis en start te maken met de Gebiedsvisie Hart van Nootdorp. De startnotitie geeft inzicht over het waarom, wat en hoe van de gebiedsvisie. Ook beschrijft de startnotitie

Startnotitie

Met de startnotitie stelt de raad de eerste kaders vast voor de op te stellen gebiedsvisie Hart van Nootdorp. Het gaat om inhoudelijke, procesmatige en tijdgebonden kaders.

welke kaders de raad meegeeft.

Waarom maken we een gebiedsvisie voor deze locatie?

Binnen een afstand van 350 meter spelen er op drie verschillende locaties ontwikkelmogelijkheden. Door deze ontwikkelingen in samenhang te bekijken kan voor het gebied worden gezocht naar de meest optimale (ruimtelijke) invulling. Daarnaast kunnen hierdoor kansen ontstaan voor 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 of 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.

Wat is de inhoudelijke ambitie?

De gemeenteraad heeft zijn ambities voor de komende vier jaar (van 2018 tot 2022) vastgelegd in een Hoofdlijnenakkoord. Dit akkoord is uitgewerkt in een Uitvoeringsagenda met dertien inhoudelijke speerpunten. In de voorliggende startnotitie worden de kaders geschetst voor een integrale gebiedsontwikkeling in het hart van Nootdorp. Een unieke locatie, in de directe nabijheid van winkels, (medische en sociale) voorzieningen en het openbaar vervoer. In dit gebied komen maar liefst vier speerpunten samen. Die zijn hieronder in beeld gebracht, net als de van toepassing zijnde tekst uit de Programmabegroting 2019-2023

Hoofdlijnenakkoord

Op basis van een integraal accommodatieplan worden alle plannen voor peuter- en kinderopvang en primair onderwijs ter beoordeling aan de raad aangeboden. Ook voor de binnensport wordt een accommodatieplan opgesteld. In de actualisatie van de woonvisie en het woningbouwprogramma zetten we de behoefte van ouderen en jongeren centraal, hebben we aandacht voor mensen met specifieke woonbehoeften en levensloopbestendigheid. De programmering moet gebaseerd zijn op onderzoek en verbinding met doelgroepen.

Programmabegroting

Bij de planvorming en realisatie van IKC's wordt de nieuwe VNG-norm het uitgangspunt voor de bekostiging van voorzieningen. De financiële gevolgen daarvan zijn meegenomen in de programmabegroting 2019. Voor de sportaccommodaties staat 2019 in het teken van de uitvoering van het accommodatieplan Binnensport.

Speerpunt 1: Optimaal onderwijsaanbod en IKC

Iedere kern beschikt over integrale kindcentra. Hiermee willen we onze ambitie om alle kinderen passend onderwijs te bieden binnen het reguliere onderwijs, dichterbij brengen. Nieuwbouw van de Regenboog als IKC sluit aan bij dit speerpunt.

Speerpunt 3: Accommodaties sport

Om ons groeiend aantal inwoners de mogelijkheden te blijven bieden om te kunnen sporten werken we aan optimalisatie en uitbreiding van sportaccommodaties. Met nieuwbouw van zowel de Regenboog als IKC als de Jan Janssenhal als sporthal wordt hier aan bijgedragen.

Speerpunt 6: Lokale wooncarrière

We streven ernaar dat onze inwoners de mogelijkheid hebben om een lokale wooncarrière te doorlopen. We werken eraan dat voor iedere doelgroep een passende woning beschikbaar is. Daarbij hebben we oog voor doelgroepen die moeilijk een woning kunnen vinden zoals jongeren en ouderen.

Speerpunt 7: Goede bereikbaarheid

We blijven alert op het op peil houden van de bereikbaarheid. Onze inzet is gericht op duurzame mobiliteit en het benutten van bestaande infrastructuur. Fietzers moeten veilig kunnen deelnemen aan het verkeer en we stimuleren het gebruik van openbaar vervoer.

Onze inhoudelijke ambitie is om een integrale gebiedsvisie op te stellen die de basis is voor realisatie van ontwikkelingen op korte termijn en een beeld schetst van mogelijke lange termijn ontwikkelingen. De gebiedsvisie laat zien hoe doelstellingen op het gebied van onderwijs, bewegen, wonen en mobiliteit kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is het belangrijk de kwaliteiten van de bestaande omgeving te benutten en te zien als kans.

Ambitie van de gebiedsvisie

Een visie voor de lange termijn die laat zien welke doelstellingen op het gebied van onderwijs, bewegen, wonen en mobiliteit kunnen worden gerealiseerd met aandacht voor de kwaliteiten van de bestaande omgeving en in gesprek met de samenleving en gebruikers.

Wat zijn de inhoudelijke kaders?

De locatie heeft zijn eigen dynamiek met verschillende ontwikkelingen en omstandigheden waar rekening mee moet worden gehouden. Het is van belang de keuzes die gemaakt worden voor een gebiedsvisie te onderbouwen. Hiervoor is inzicht nodig in de wensen voor de school, het integrale kindcentrum de sportaccommodatie, en de woningbehoefte. Van belang is ook de waarde van de locatie. Deze waarde zit hem in de ligging van de locatie, dichtbij hoogwaardig openbaar vervoer. Hieronder een overzicht van de behoeftes, ontwikkelingen en waarden:

Onderwijs

- Ontwikkeling integrale kindcentra
- Basisschool de Regenboog moet vergroot en vernieuwd worden
- Nieuwbouw kan bijdragen aan integrale kwaliteitsverbetering van het gebied

Bewegen

- Aanbod aan sportvoorzieningen moet meegroeien met inwoneraantal
- Huidige sportzaal wordt optimaal gebruikt
- Huidige sportzaal voldoet niet aan eisen van deze tijd
- Grotere hal kan bijdragen aan meer gebruiksmogelijkheden

Wonen

- Tekort aan woningen voor jongeren en ouderen
- Weinig uitbreidingsmogelijkheden voor woningen in kern Nootdorp
- Locatie gelegen dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer
- Locatie leent zich voor een intensieve bebouwing en dus een substantiële bijdrage aan de behoefte

Mobiliteit

- Locatie bereikbaar met en dicht bij openbaar vervoer
- Locatie voor ouderen geschikt door korte afstand tot voorzieningen
- Kans om ervaring van drukte en knelpunten in Koningin Julianastraat te verminderen/veranderen.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie zullen afwegingen gemaakt moeten worden. De definitieve kaders hiervoor krijgen vorm tijdens het proces. Er zijn echter ook kaders die vastliggen, deze zijn als volgt:

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 onderwijs voorzieningen

Wat gaan we doen?

In twee stappen zullen we komen tot een gedragen integrale gebiedsvisie waarin duidelijk wordt hoe het gebied er op hoofdlijnen uit gaat zien en hoe de verschillende functies samen worden gebracht tot een integrale uitwerking van het gebied.

STAP 1: Nota van Uitgangspunten

De Nota van uitgangspunten heeft tot doel om voor alle relevante onderwerpen in beeld te brengen waar op basis van wet- en regelgeving en/of (gemeentelijk) beleid rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast brengt de notitie de (samenhangende) ambities voor het gebied in beeld.

STAP 2: Gebiedsvisie

De integrale visie schetst de ambities voor het gebied, de hoofdstructuur, deelgebieden en relevante thema's met hun samenhang. Het vormt een kader op hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Nota van Uitgangspunten

In de Nota van Uitgangspunten worden per thema (zie kaders op de volgende pagina) de huidige situatie, de vaste uitgangspunten en de ambities beschreven. Alle onderwerpen die relevant zijn voor het project worden in beeld gebracht en per thema uitgewerkt.

Hiermee willen we bereiken dat in de nota van uitgangspunten:

- alle relevante onderwerpen in beeld zijn;
- de eisen vanuit wet- en regelgeving en (gemeentelijk) beleid in beeld zijn;
- bewuste keuzes worden gemaakt in de verschillende onderwerpen;
- de ambities samenhangend zijn;
- de ambities realistisch zijn;
- de ambities breed gedragen zijn.

Thema's die in de nota van uitgangspunten terug zullen komen zijn:

<p>Ruimte</p> <p>Het inzichtelijk maken van de ruimtelijke kaders levert aanknopingspunten welke ruimtelijke structuren versterkt of gekoesterd kunnen worden om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.</p>	<p>Wonen</p> <p>Een inventarisatie van de trends en ontwikkelingen voor wonen die passen bij dit gebied. En daarmee de uitgangspunten bepalen voor een woonprogramma en doelgroepen en woonmilieu voor deze locatie.</p>	<p>Voorzieningen</p> <p>Het programma van eisen in kaart brengen voor de realisatie van basisonderwijs, kinderopvang en sportaccommodatie en wat de mogelijkheden zijn dit integraal te ontwikkelen.</p>	<p>Verkeer en Vervoer</p> <p>Hierin wordt duidelijk wat nodig is de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het gebied en omgeving te waarborgen en vergroten. En de kansen op het gebied van duurzame mobiliteit worden onderzocht.</p>
<p>Energie en Duurzaamheid</p> <p>Welke maatregelen worden genomen om bij te dragen aan de doelstelling een energie neutrale gemeente te zijn? En wat zijn andere maatregelen voor duurzaamheid die gesteld kunnen worden?</p>	<p>Groen en water</p> <p>De kansen verkennen of, hoe en waar groen ingezet kan worden om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het plangebied te vergroten. Wat zijn de ambities om dit gebied klimaatbestendig in te richten?</p>	<p>Veiligheid</p> <p>Eisen met betrekking tot leefbaarheid en milieu worden in beeld gebracht.</p>	<p>Haalbaarheid</p> <p>De financiële haalbaarheid en het maatschappelijk draagvlak zullen worden getoetst.</p>

In tegenstelling tot de kaders die vastliggen laten de ambities die worden geformuleerd nog ruimte om in de visiefase uitgewerkt te worden. Ze zijn richtinggevend en inspirerend en bepalen de focus voor de gebiedsvisie. Door daarbij ook te kijken naar de onderlinge samenhang van ontwikkelingen binnen de thema's wordt gezocht naar een meerwaarde op gebiedsniveau.

Gebiedsvisie

Voor de gebiedsvisie worden de gestelde ambities en uitgangspunten vertaald naar een visie op de ruimtelijke uitwerking van de locatie. Meerdere alternatieven worden in beeld gebracht.

De visie is opgebouwd uit:

- Een analyse vanuit locatie, historie, markt, doelgroepen en de identiteit van de plek
- Het concept met keuzes in kernwaarden, doelgroepen en gebiedsessenties
- De vertaling naar ruimtelijke uitwerking met mogelijke scenario's
- Ontwikkelstrategie voor het vervolg

De gebiedsvisie vormt de onderlegger voor een later op te stellen bestemmingsplan en is het kader voor de verdere uitwerking van de plannen.

Hoe ziet het proces en de planning eruit?

Om te komen tot uitwerking van het gebied van de brandweerkazerne en omgeving wordt het volgende proces en daarbij behorende planning voorgesteld. Elke fase wordt afgerond met een product en een raadsbesluit, wat vervolgens de basis is voor de volgende fase. In de bijlage 'Proces en Planning' is een ander schematisch weergegeven.

Initiatiefase: vastgestelde startnotitie

De eerste stap is onderliggende startnotitie. De startnotitie heeft als doel de eerste inhoudelijke kaders en het proces vast te stellen. In de raad van februari 2019 wordt de startnotitie behandeld.

Definitiefase: vastgestelde Nota van Uitgangspunten

In de definitiefase wordt toegewerkt naar een Nota van Uitgangspunten die de basis vormt voor de gebiedsvisie. De input voor de Nota van Uitgangspunten halen we van drie groepen:

- a. Intern: de verschillende beleidsvelden;
- b. Gebruikers: kindcentrum de Regenboog (Basisschool De Regenboog en kinder- en peuteropvang De Klauterbeer) en de gebruikers van de Jan Janssenhal;
- c. Omgeving: de omwonenden, gebruikers, nabijgelegen sportclubs en andere belanghebbenden.

Het hanteren van de juiste volgorde is belangrijk. Er wordt gestart met intern de uitgangspunten en ambities boven tafel te krijgen. Daarna wordt in gesprek gegaan met de gebruikers, met name over welke eisen zij stellen aan het benodigde programma. Als duidelijk is welke kaders vastliggen en helder is welke eisen worden gesteld aan het benodigde programma wordt in gesprek gegaan met omwonenden en andere belanghebbenden.

Voor de gebiedsvisie wordt een stedenbouwkundig bureau ingehuurd. Dit bureau wordt al tijdens het ophalen van de uitgangspunten en ambities betrokken. Zodat zij goed de achtergrond mee krijgen van de opgehaalde input en omdat zij ook kunnen helpen bij het ophalen van de benodigde informatie. De verwachting is dat de Nota van Uitgangspunten ter besluitvorming wordt voorgelegd in de raad van september 2019.

Ontwerpfase: vastgestelde gebiedsvisie met voorkeursvariant

Op basis van de Nota van Uitgangspunten gaat het stedenbouwkundig bureau aan de slag om een eerste aanzet te maken voor de gebiedsvisie. Dit is nog geen kant en klare visie, maar een ruwe opzet om te bespreken met de gebruikers en de omgeving. Op basis van de reacties wordt de gebiedsvisie aangevuld en aangepast. Als de contouren van de gebiedsvisie staan wordt toegewerkt naar een aantal scenario's waarin ook de financiën zijn verwerkt. De verwachting is dat de gebiedsvisie inclusief een voorkeursvariant ter besluitvorming wordt voorgelegd in de raad van maart 2020.

Realisatiefase: vastgestelde bestemmingsplan

Als er een besluit is genomen over de gebiedsvisie en de voorkeursvariant gaat het project in uitvoering. Deze fase valt buiten deze startnotitie. De verwachting is dat rond de zomer van 2021 het bestemmingsplan kan worden vastgesteld waarna de realisatie van de sporthal en de Integraal Kind Centrum kan starten.

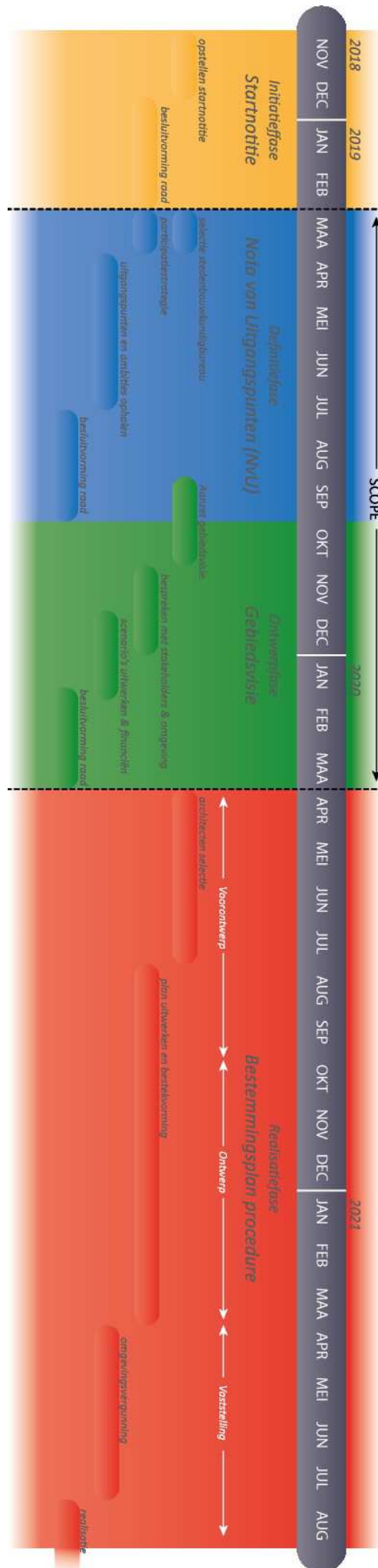
Interactie

De startnotitie bevat de kaders voor de gebiedsvisie Hart van Nootdorp. Tijdens het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en de gebiedsvisie gaan we in gesprek met de samenleving en de gebruikers. Dit wordt beschreven in een begin 2019 op te stellen participatiestrategie. Hiermee beogen we gezamenlijke waarden voor het gebied te bepalen en willen we alle partijen in staat stellen om, ieder naar eigen kennis en vermogen, een bijdrage te leveren. De raad wordt actief op de hoogte gehouden. Hiermee hopen we dat de beide documenten ook voor de raad zichtbaar mede het resultaat zijn van het participatietraject.

Wat gaat het kosten?

Voor de benodigde plankosten van de interne organisatie en de inhuur van het stedenbouwkundig bureau is een voorbereidingskrediet benodigd van € 216.560,-. Voorgesteld wordt om het voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve. Als besloten wordt na de ontwerp- en definitiefase over te gaan tot het openen van een investeringsbudget worden de kosten uit het voorbereidingskrediet hierin opgenomen. Alsdan kan het bedrag van het voorbereidingskrediet worden teruggestort in de algemene reserve.

Bijlage: Proces en planning







bezoek Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker

post Postbus 1, 2640 AA Pijnacker

telefoon 14 015

e-mail info@pijnacker-nootdorp.nl

internet www.pijnacker-nootdorp.nl