

## Startnotitie

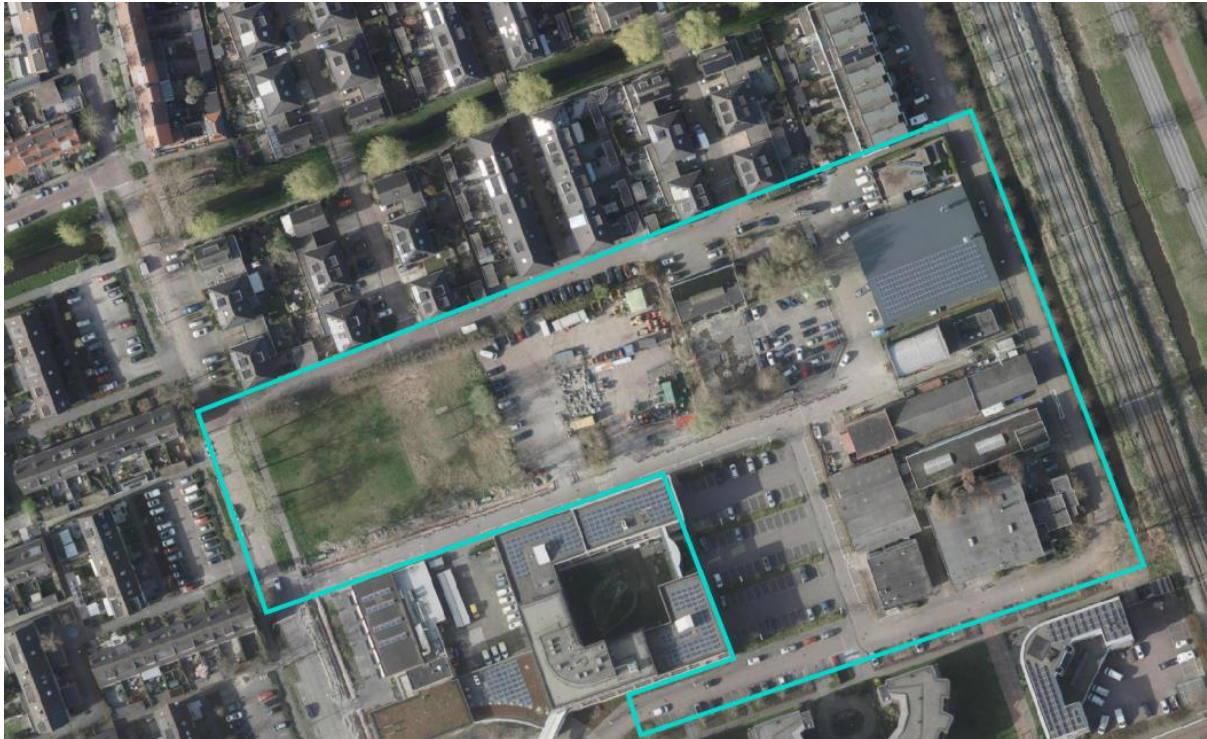
# Ruimtelijke visie Oranjepark

31 augustus 2022

**Zaaknummer:** 1361532  
**Verantwoordelijke afdeling:** Ontwikkeling  
**Beleidsprogramma:** Ruimte en Wonen  
**Portefeuillehouder:** Frank van Kuppenveld  
**Opdrachtgever:** Directieteam  
**Versie:** Definitief, 31-08-2022

## Waar gaat deze startnotitie over?

Tussen het gemeentekantoor en de woonwijk Koninginnehof in Pijnacker ligt het plangebied Oranjepark. In dit gebied liggen (aaneengesloten) gemeentelijke percelen die onderdeel zijn van het strategisch vastgoed van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en daarmee beschikbaar zijn voor een nieuwe invulling. Ook aanwezig is een bedrijvencluster met meerdere eigenaren/ondernemers, het verdeelstation van Stedin en het gemeentelijk parkeerterrein. Deze startnotitie gaat over inhoudelijke en procesmatige kaders waarbinnen voor dit gebied een ruimtelijke visie wordt opgesteld. Een ontwikkeling van dit plangebied heeft impact op de nabije omgeving. Daarom wordt in de ruimtelijke visie die relatie ook meegenomen. Het plangebied is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Deze startnotitie geeft inzicht in het waarom, wat en hoe van de herontwikkeling om een goede basis en start te maken met de ruimtelijke visie Oranjepark. Ook beschrijft de startnotitie welke kaders de raad meegeeft. Het gaat om inhoudelijke en procesmatige kaders.

## Achtergrond

Al ruim 15 jaar geleden is dit plangebied aangemerkt als een kansrijke inbreidingslocatie door het toenmalige college. In 2005 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Oranjepark vastgesteld, waarin kaders en randvoorwaarden zijn geformuleerd voor de transformatie van dit bedrijventerrein naar een woongebied. Als belangrijkste randvoorwaarde is gesteld dat het *gehele* gebied wordt herontwikkeld, omdat alleen een integrale herontwikkeling een kwalitatieve verbeterslag kan bewerkstelligen.

Eerdere initiatieven van grondeigenaren/ontwikkelaars in het gebied hebben niet tot zelfrealisatie geleid. In die situatie had de gemeente een faciliterende rol (bestemmingsplan en sturend op basis van gemeentelijk beleid). Nu de gemeente eigenaar is van een groot en aaneengesloten deel van het gebied (het hele gebied tussen de Emmastraat en de Louise de Colignystraat) kunnen wij een actievere rol pakken en hebben wij eigen regie op dit deel van de ontwikkeling. Nog steeds is Oranjepark een kansrijke inbreidingslocatie, waarmee uitvoering kan worden gegeven aan de ambitie van een integrale woningbouwontwikkeling, die bijdraagt aan de uitbreiding van het (betaalbare) woningaanbod in onze gemeente.

In afwachting van nieuwe ontwikkelingen is in 2013 het bestemmingsplan Oranjepark vastgesteld. Het plangebied is conserverend bestemd (kantoren/bedrijven) met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen onder voorwaarde dat het een integrale ontwikkeling betreft. Met de aankomende inwerkingtreding van de Omgevingswet kan deze wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt worden en is een nieuw omgevingsplan nodig.

### Waarom maken we een nieuwe ruimtelijke visie?

Oranjepark biedt kansen voor een woningbouwontwikkeling. Daarbij zien wij een integrale ontwikkeling van het *gehele* gebied nog steeds als belangrijke voorwaarde om te komen tot een kwalitatieve verbeterslag naar een aantrekkelijk woon- en leefgebied. De startnotitie uit 2005 is daarvoor onvoldoende basis omdat de economische, sociale en ruimtelijke omstandigheden ingrijpend gewijzigd zijn. Een nieuwe ruimtelijke visie, gebaseerd op het meest actuele beleid en uitgaande van de Omgevingsvisie, is daarom noodzakelijk. Wij willen de raad een aantal keuzemogelijkheden voorleggen die invulling geven aan de verschillende opgaven in het gebied. Onderstaand is beschreven wat de omgevingsvisie ons meegeeft. Aansluitend maken wij die opgaven nog iets specifiek. Uiteraard moet in het proces de betrokkenheid van de omgeving voldoende geborgd zijn (zie procesvoorstel).

### Inhoudelijke ambitie

De gemeenteraad heeft met de Omgevingsvisie het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving op de lange termijn vastgelegd. Het recente Hoofdlijnenakkoord (2022-2026) onderschrijft deze visie en deze is daarmee het uitgangspunt voor alle ontwikkelingen die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. In de Woonvisie 2020-2030 worden de uitgangspunten voor uitbreiding van de woningvoorraad verder uitgewerkt.

Onze inhoudelijke ambitie is om een integrale ruimtelijke visie op te stellen die de basis is voor de realisatie van de ontwikkeling van Oranjepark. De visie laat zien hoe doelstellingen uit de Omgevingsvisie (en onderliggende beleidsdocumenten zoals de Woonvisie) kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is het belangrijk om aan te sluiten bij (en benutten van) bestaande kwaliteiten in de omgeving. Het maken van een integrale ruimtelijke visie heeft tot doel de kaders zowel ruimtelijk, sociaal als financieel nader te verkennen en te formuleren.

### Inhoudelijke kaders

In de Omgevingsvisie zijn vier lijnen opgenomen voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Deze ontwikkelingslijnen kunnen niet los van elkaar worden gezien, maar alleen in samenhang met elkaar. Zo zorgen we voor een ruimtelijk, sociaal en economisch verbonden Pijnacker-Nootdorp waar de fysieke leefomgeving bijdraagt aan en uitnodigt tot verbinding. De belangrijkste inhoudelijke kaders voor ontwikkeling van Oranjepark staan in drie van deze ontwikkelingslijnen:

#### Ontwikkelingslijn 1: Onderscheidend groen

- Een groene (openbare) ruimte
- Een beweegvriendelijke openbare ruimte
- Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit

#### Ontwikkelingslijn 2: Karakteristieke woon- en leefomgeving

- Een herkenbare woonomgeving
- Faciliteren van sociale samenhang
- Goed bereikbaar
- Evenwichtige woningvoorraad
- Gezonde en veilige leefomgeving

#### Ontwikkelingslijn 4: Een veerkrachtige woon- en leefomgeving

- Een duurzame buurt
- Een klimaatbestendige buurt
- Een goede omgevingskwaliteit

Hoe deze ontwikkelingslijnen tot uiting komen in de Omgevingsvisie is inzichtelijk gemaakt met gebiedsprofielen. Het profiel van toepassing op Oranjepark is 'de dorpse gemengde woonwijk'. Aanvullende prioriteiten voor dit profiel (in aansluiting op de kaders hierboven) zijn: ruimte voor kwetsbare doelgroepen, stimuleren van duurzame vervoerswijzen en een multifunctionele openbare ruimte. Bij het opstellen van een ruimtelijke visie zullen afwegingen worden gemaakt tussen alle ambities. De definitieve kaders krijgen dus pas vorm tijdens het proces (zie procesvoorstel). Er zijn echter ook al een aantal kaders die vastliggen en harde randvoorwaarden zijn voor de ruimtelijke visie. Dit zijn:

- Een intensief woningbouwprogramma voor passende doelgroepen
- Minimaal 30% van de woningbouwprogrammering is sociaal (door een toegelaten instelling)

Andere belangrijke thema's binnen dit overzicht van kaders zijn:

### Evenwichtige woningvoorraad (wonen)

De grond is voor het grootste deel in het bezit van de gemeente. Dit biedt mogelijkheden en kansen om woningen te bouwen voor de doelgroepen met een grote behoefte en die op andere plekken moeilijker te realiseren zijn. In de Woonvisie 2020 – 2030 is opgenomen dat er een grote behoefte is aan betaalbare en sociale woningen voor de doelgroepen (koop)starters en senioren. Daarnaast is er ruimte nodig voor spoedzoekers en vergunninghouders. Gezien de locatie en doelgroepen ligt een woningbouwprogramma met grotendeels appartementen voor de hand.

#### Koopstarters

Deze doelgroep is nu aan het sparen voor een woning en woont nog thuis of wil doorstromen uit een (sociale) huurwoning. Veelal gaat het om 1 of 2 persoons-huishoudens die net gestart zijn met een vaste baan. Ze hebben een bruto inkomen tussen de € 40.000 (alleenstaand) en € 65.000 (2-persoon) en zoeken naar woningen tussen de € 200.000 en € 355.000. Binnen de gemeente bestaat er een tekort aan woningen voor deze doelgroep.

#### Senioren

De tweede doelgroep voor wie er hier kansen liggen is de groep senioren. Dit is een gemêleerde groep. Voor een deel zijn dit senioren die gedwongen moeten verhuizen vanwege hun eigen mobiliteit. Daarnaast is er de groep empty nesters. Zij wonen nu ruim en kunnen/willen wat kleiner wonen. Wel is deze groep vaak lastig om daadwerkelijk in beweging te krijgen. Het aanbod moet ze wel echt verleiden.

#### Jongeren en spoedzoekers

Deze doelgroep is een mix van doelgroepen die door (een combinatie van) het inkomen, de korte inschrijfduur en de spoedvraag in de knel zitten en dringend op zoek zijn naar een woning. Er is behoefte om een eerste stap op de woonladder te maken. In het Hofland is een dergelijk aanbod tijdelijk gerealiseerd maar verder in de gemeente is het aanbod zeer beperkt.

Binnen Pijnacker zijn er nog een aantal andere locaties (zoals de bibliotheeklocatie Julianalaan of de Berkenhof in Pijnacker Noord) waar mogelijk woningen worden toegevoegd. Het formuleren van doelgroepen en woonproducten zal in samenhang met andere locaties worden bepaald. Hierbij wordt ook gekeken naar de behoeftes voor woon-zorg faciliteiten (passend in onze nog op te stellen woonzorgvisie).

### Goed bereikbaar (mobiliteit)

De ontwikkeling van Oranjepark biedt de kans om de parkeeroplossingen op de locatie te verbeteren. Het huidige gemeentelijk parkeerterrein ligt niet vast en wordt dan ook meegenomen in de visievorming. Mogelijkheden voor dubbelgebruik door woon- en werkverkeer (kantoren) zullen worden afgewogen.

### Verwerving

De gemeente is sinds 2021 eigenaar van een groot deel van het te ontwikkelen gebied Oranjepark. Het betreft een aaneengesloten plot van ca. 1 hectare (is 10.000 m<sup>2</sup>) naast het gemeentekantoor aan de Nijverheidsweg (tussen Emmastraat en Louise de Colignystraat). Om het gehele gebied te kunnen transformeren en/of in

handen te krijgen moeten er nog een aantal voornamelijk bedrijfspercelen worden verworven ter grootte van totaal 0,4 hectare.

Het is onze inzet de planvorming en ontwikkeling van het gebied integraal te beschouwen zodat een complete toekomstige gebiedsinrichting kan worden gemaakt die goed op elkaar aansluit. Het beschikbaar komen van particuliere gronden kan een rol spelen voor de manier waarop het gehele plangebied tot ontwikkeling kan komen. Parallel aan het opstellen van een ruimtelijke visie zullen daarom gesprekken met de resterende eigenaren worden gestart om te bezien of minnelijke verwerving binnen redelijke termijn haalbaar is. We realiseren ons dat we daarbij waar nodig tot een maatwerkoplossing moeten komen.

### Nadere duiding opgaven

Onze inzet is een integrale visievorming en ontwikkeling, zodat een toekomstige inrichting kan worden gemaakt die goed op elkaar aansluit. Om dit mogelijk te maken is het nodig dat we alle gronden beschikbaar hebben. De gemeente is inmiddels eigenaar van een groot deel van het planbied. Er zijn nog enkele verwervingen te gaan, die we voortvarend ter hand gaan nemen. In specifieke gevallen kan een maatwerkoplossing gewenst blijken. We streven naar een start planuitvoering in 2026. Mogelijk zijn op dat moment niet alle gronden beschikbaar. De ruimtelijke visie zal een eventuele fasering mogelijk moeten maken.

De integrale visievorming zal leiden tot een grondexploitatie voor het gehele gebied. Eerste globale financiële verkenningen laten zien dat het lastig is een positief resultaat te halen. Programmatische keuzes hebben invloed op het resultaat. In deze fase is het nog niet mogelijk om een financieel resultaat te presenteren. Dit is namelijk afhankelijk van de uitgangspunten, ruimtelijke kaders en stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit zal in de loop van de planontwikkeling duidelijk worden.

Om toch een indicatie te geven van een mogelijke bandbreedte van het financiële resultaat is er aan de voorkant een globale verkenning gedaan naar de mogelijkheden in het gebied. Een woonprogramma met 30% sociaal en 70% vrije sector kent in deze verkenning een negatief resultaat van ca. €2,7 mio. Indien we een meer betaalbaar programma als basis nemen van 30% sociaal en 70% betaalbaar daalt het resultaat naar €5,1 mio. negatief. Er zijn natuurlijk nog vele varianten denkbaar, zoals bijvoorbeeld een 30-40-30 scenario (30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector).

In de ruimtelijke studie zullen we een aantal scenario's voor het woonprogramma verder uitwerken en mogelijkheden voor optimalisaties verkennen. Kijkend naar het gebied zien we echter ook andere belangrijke aandachtspunten die meegenomen moeten worden in de visievorming. Het gaat dan bijvoorbeeld om parkeren en ontsluiting (incl. o.a. gemeentekantoor), infrastructuur en wensen uit de omgeving. Ook een verkenning van kansen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een ontmoetingsplek of huisartsenpost nemen we mee.

We willen starten met een proces van visievorming waar alles een plek moet krijgen. Bij het opstellen van de ruimtelijke visie zullen afwegingen gemaakt moeten worden. Daarbij nemen we uw raad en de omgeving mee. De definitieve kaders krijgen vorm tijdens het proces. Er zijn echter ook kaders die vastliggen, deze zijn als volgt:

Een integrale ontwikkeling van het gehele gebied

Een intensief woningbouwprogramma passend bij de doelgroepen

(minimaal) 30% van het woningbouwprogramma is sociaal

## Rol, proces, planning en participatie

### Rol van de gemeente

De rol van de gemeente wordt, overeenkomstig het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 per project bepaald. Gezien het grondeigendom en de ambities om te komen tot een gebied dat bestaande gebieden met elkaar verbindt en rekening houdt met de behoefte aan woningen voor doelgroepen wordt voorgesteld dat de gemeente hierin een regisserende rol neemt. Daarmee bedoelen we dat de gemeente het initiatief neemt voor zowel de start van het proces als voor de uitwerking van het plan. De gemeenteraad stelt de kaders vast in de vorm van deze startnotitie, waarna het college aan de slag gaat met de uitvoering. Hieronder is het voorgestelde proces om te komen tot een uitwerking voor het projectgebied Oranjepark beschreven.

### Proces en planning

Om te komen tot de realisatie van Oranjepark stellen wij onderstaand proces en de bijbehorende planning voor. Elke fase wordt afgerond met een product en een raadsbesluit, wat vervolgens de basis is voor de volgende fase. Daarmee wordt invulling gegeven aan de kaderstellende rol van de raad en is de raad bij alle stappen betrokken. Het college kan daarbinnen haar rol nemen. In de bijlage is een en ander schematisch weergegeven.

#### *Initiatieffase: vastgestelde startnotitie*

De eerste stap is de onderliggende startnotitie. De Startnotitie heeft als doel de eerste inhoudelijke kaders en het proces vast te stellen. In de raad van oktober 2022 wordt de startnotitie behandeld.

#### *Definitiefase: vastgestelde ruimtelijke visie*

In deze fase willen we toewerken naar een ruimtelijke visie voor het projectgebied Oranjepark, waarin duidelijk wordt hoe het gebied er op hoofdlijnen uit gaat zien. Om te komen tot de ruimtelijke visie werken we in twee stappen richting een integrale ruimtelijke visie.

#### **Kaderstellende notitie**

De kaderstellende notitie 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.

#### **Ruimtelijke visie**

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.

### Kaderstellende notitie

Met de kaderstellende notitie willen we bereiken dat:

- Alle relevante onderwerpen in beeld zijn;
- De kaders vanuit het gemeentelijk beleid in beeld zijn;
- Integrale keuzes gemaakt worden in de verschillende onderwerpen;
- De ontwikkeling ingepast is in en verbonden is met zijn omgeving en waarde toevoegt voor de buurt en de kern Pijnacker;
- Ambities gedragen worden door de betrokken partijen.

Voor een samenhangend en compleet beeld van onderwerpen komen alle thema's uit de Omgevingsvisie terug in deze notitie. In tegenstelling tot harde uitgangspunten laten de ambities die worden opgenomen nog ruimte om in de visie fase te worden uitgewerkt. Ze zijn bedoeld als richtinggevend, inspirerend en het bepalen van de focus van de visie. Planning is om deze kaderstellende notitie in mei 2023 aan de raad aan te bieden.



Ruimtelijke visie

Voor de ruimtelijke visie worden de gestelde ambities en uitgangspunten vertaald naar een visie op de ruimtelijke uitwerking van de locatie. De visie is opgebouwd uit:

- een analyse vanuit locatie, historie en de identiteit van de plek;
- het concept met keuzes in kernwaarden, doelgroepen en gebiedsessenties;
- de vertaling naar ruimtelijke uitwerking;
- de ontwikkelstrategie.

De ruimtelijke visie willen we samen met een stedenbouwkundig bureau opstellen. Planning is om deze Ruimtelijke visie in december 2023 aan de raad aan te bieden.

*Uitvoeringsfase: omgevingsplan, aanbesteden en realisatie*

De ruimtelijke visie vormt de onderlegger voor het op te stellen omgevingsplan en is het kader voor de verdere uitwerking van de plannen. De ontwikkelstrategie, samenwerkingsvorm met marktpartijen en fasering willen we later in het traject bepalen. We streven naar een start van de uitvoering in 2026.

**Communicatie en participatie**

Bij het komen tot een ruimtelijke visie willen we de omgeving betrekken. We denken daarbij aan de bewoners en bewonersverenigingen van o.a. Prinsenhof, Koninginnehof en de Woonacker, maar ook de omliggende kantoren en bedrijven. We willen weten wat er leeft onder belanghebbenden en de visie verrijken met hun inbreng.

In lijn met het Participatiebeleid (concept nota in september in de Raad), met in achtneming van de zeven principes voor participatie, kunnen we het volgende aangeven:

- Participatiecategorie Middel, dit betekent dat het College verantwoordelijk is voor het participatietraject.
- Participatieniveau: meedenken, we vragen inwoners om hun mening, kennis en/of ideeën mee te geven.
- Participatieruimte: meedenken over ruimtelijke inpassing in omgeving, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven staan niet ter discussie
- Participatiedeelnemers: direct omwonenden, bewonersverenigingen, ouderenbonden, maatschappelijke partners, woningcorporaties, gebruikers huidig bedrijvencluster

We nemen in ieder geval de volgende stappen:

1. Participatieronde 1. Na vaststellen van de startnotitie zullen we gelijk naar buiten treden. We willen in een vroeg stadium weten hoe men het gebied ervaart, wat men belangrijk vindt en of men nog ideeën of wensen heeft. De resultaten hiervan leggen we vast in een participatieverslag. Dit wordt zowel aan de participanten als aan de raad gezonden.
2. Participatieronde 2: Wanneer de kaderstellende notitie in concept gereed is en de dilemma's in beeld zijn gebracht zullen we hierover informeel met de raad van gedachten wisselen. Daarna vragen we ook aan de inwoners en andere partijen naar hun reactie. De informatie uit beide sessies zullen we samenvatten in een participatieparagraaf die toegevoegd wordt aan de kaderstellende notitie. Alle participanten krijgen, na besluitvorming van de raad hierover een terugkoppeling in de vorm van de kaderstellende notitie.
3. Participatieronde 3. We nemen de input, waar mogelijk, mee in de planuitwerking. Zodra er een eerste ruimtelijke visie ligt, zullen we deze voorleggen bij de omgeving voor reacties en input. Ook hierna geven we weer een duidelijke terugkoppeling, die de raad kan meewegen in de besluitvorming over de ruimtelijke visie.



We communiceren voor dit project via verschillende kanalen. Zo zullen we onder andere gebruik maken van fysieke bijeenkomsten, huis-aan-huis brieven, digitale nieuwsbrieven en de website en kanalen van de gemeente.

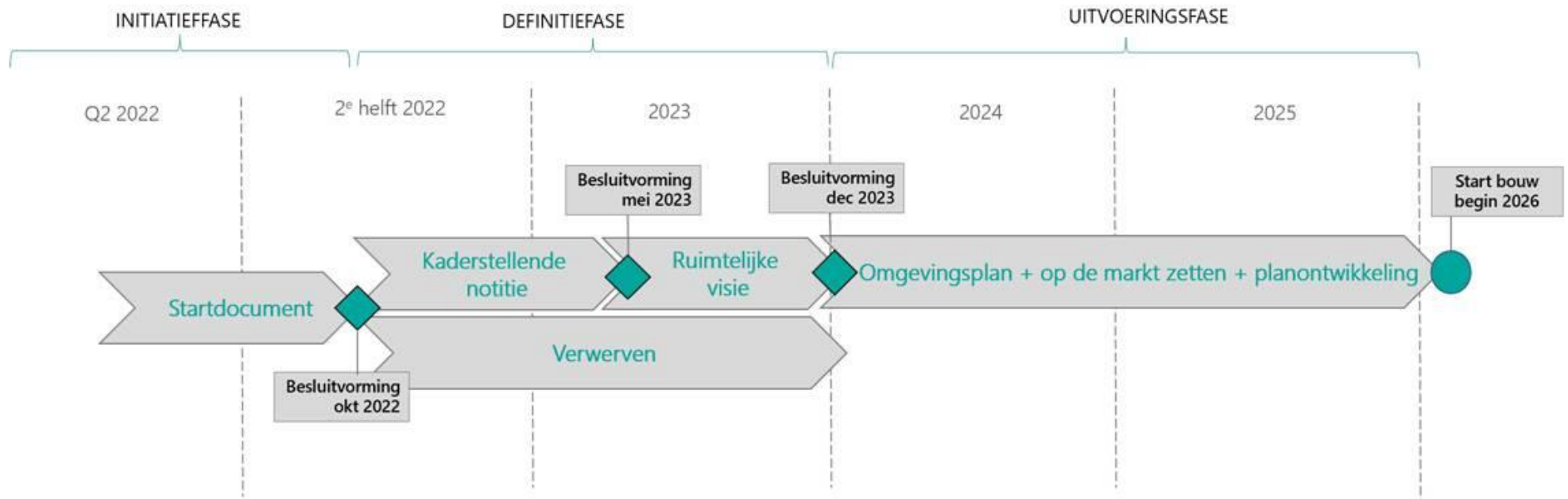
### Kosten

Voor de benodigde plankosten van de interne organisatie, een participatietraject en de inhuur van een stedenbouwkundig bureau is een voorbereidingskrediet benodigd van € 400.000,--. Hieronder volgt een verdeling op hoofdlijnen:

Overzicht voorbereidingskrediet Oranjepark		
Voorbereiding/initiatieffase	€	20.000
Afdeling Ontwikkeling	€	280.000
Participatietraject	€	15.000
Extern stedenbouwkundig bureau	€	50.000
Onderzoekskosten/extern advies	€	25.000
Taxaties	€	10.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>400.000</b>

Voorgesteld wordt om dit voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve. Dit bedrag zal worden gebruikt voor de definitiefase om zo te komen tot een kaderstellende notitie en een ruimtelijke visie, die ten grondslag liggen aan de uitvoeringsfase. Bij het vaststellen van de ruimtelijke visie wordt ook een grondexploitatie geopend.

## 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](mailto:info@pijnacker-nootdorp.nl)

*internet* [www.pijnacker-nootdorp.nl](http://www.pijnacker-nootdorp.nl)