



Kaderstellende Notitie **ORANJEPARK**

10 oktober 2023



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1: Van Omgevingswet naar ambities voor Oranjepark	6
2: KERNAMBITIE 1: Een buurt met onderscheidende (openbare) ruimte	7
2.1 Een groene en aantrekkelijke (openbare) ruimte	7
2.2 Een beweegvriendelijke openbare ruimte	8
2.3 Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit	9
3: KERNAMBITIE 2: Een buurt met karakteristieke woonkwaliteiten	11
3.1 Woningbouwprogramma voor een evenwichtige woningvoorraad	11
3.2 Een herkenbare woonomgeving	13
3.3 Goede bereikbaarheid	14
3.4 Voorzieningen voor de gemeenschap	16
4: KERNAMBITIE 3: Een toekomstbestendige buurt	18
4.1 Energieneutrale woonbuurt	18
4.2. Klimaatbestendige woonbuurt	19
4.3 Een goede omgevingskwaliteit	20
5: Vervolgstappen	23
Bijlage A: Overzicht van (kern)ambities naar kaders voor Oranjepark	24

Inleiding

Op weg naar een nieuwe woonbuurt: Oranjepark

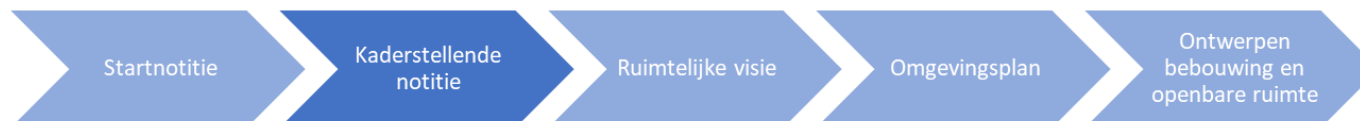
Tussen het gemeentekantoor en de wijk Koninginnehof in Pijnacker ligt het plangebied dat we Oranjepark noemen. Nu de gemeente eigenaar is van een groot en aaneengesloten deel van het plangebied, heeft de gemeenteraad in oktober 2022 besloten te starten met planvorming voor de (her)ontwikkeling van Oranjepark tot een nieuwe woonbuurt. Oranjepark biedt kansen voor een woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan de uitbreiding van het (betaalbare) woningaanbod in onze gemeente. Daarbij zien we een integrale ontwikkeling van het gehele gebied als belangrijke voorwaarde om te komen tot een aantrekkelijk woon- en leefgebied.

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

Stappen naar ontwikkeling van Oranjepark

De gemeenteraad heeft op 20 oktober 2022 de startnotitie Ruimtelijke Visie Oranjepark vastgesteld. Hierin is gekozen te beginnen met het opstellen van een Kaderstellende notitie. Hierin worden uitgangspunten, kaders en ambities vastgelegd als basis voor de uiteindelijke ruimtelijk visie. De bewoners en betrokkenen in de omgeving van het gebied worden hierbij gevraagd mee te denken. De Kaderstellende notitie is het document dat nu voor u ligt.

In de vervolgfase willen we toewerken naar een ruimtelijke visie voor het Oranjepark, waarin duidelijk wordt hoe het gebied er op hoofdlijnen uit gaat zien. De ruimtelijke visie schetst de hoofdstructuur, deelgebieden en de relevante thema's in hun samenhang. Het vormt de onderlegger voor het op te stellen omgevingsplan en is het kader voor de verdere uitwerking van de plannen.



Werkwijze komen tot een Kaderstellende Notitie

Voor het plangebied zijn met de startnotitie de eerste kaders vastgesteld door de raad. Uitgangspunt is het gehele gebied integraal te ontwikkelen met een intensief woningbouwprogramma voor passende doelgroepen, waarvan minimaal 30% in de sociale huursector. Samen met de ambities uit de Omgevingsvisie en het onderliggend gemeentelijk beleid¹ geeft dit richting aan de ontwikkeling. Daarnaast zijn de wensen van omwonenden en betrokkenen in het gebied in beeld gebracht, zijn er onderzoeken gedaan en is de huidige ruimtelijke situatie in kaart gebracht en geïnventariseerd. Deze onderdelen vormen de basis voor de ambities die zijn benoemd in deze Kaderstellende Notitie. Deze ambities zijn richtinggevend voor de uiteindelijke ruimtelijke visie.

Participatie

Op twee inloopbijeenkomsten in november 2022 zijn meningen, wensen en ideeën van omwonenden en betrokkenen over het gebied gevraagd. Hierbij is de nadruk gelegd op input die richting geven aan de visievorming, binnen de randvoorwaarden die al door de raad zijn gesteld. Op een luchtfoto van het plangebied heeft iedereen kunnen aangeven wat hij of zij belangrijk vindt bij deze ontwikkeling. Ook was er de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen of via de mail input te geven. Deze input is meegenomen bij het opstellen van deze notitie.

Nadat de Kaderstellende notitie in concept gereed was hebben omwonenden in de periode van 21 augustus tot 9 september de mogelijkheid gehad hierop te reageren. In deze periode was op de inloopavond op 28 augustus 2023 gelegenheid voor stellen van vragen en met elkaar in gesprek gaan. De ontvangen reacties worden meegenomen in het vervolgtraject. De resultaten van de twee participatierondes zijn verwerkt in een participatiedocument.

Plangebied

Voor een goede inpassing van de nieuwe woonbuurt kijken we met een brede blik naar het plangebied. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar de percelen die in eigendom zijn van de gemeente en de percelen die we (willen) verwerven. We kijken ook naar het bestaand gebied rondom de te ontwikkelen percelen zodat de ontwikkeling goed ingepast is en verbonden is met zijn omgeving. De luchtfoto op de volgende bladzijde laat de plangrenzen voor de ontwikkeling van Oranjepark duidelijk zien.

Leeswijzer

In deze Kaderstellende Notitie worden uitgangspunten, kaders en ambities voor de ontwikkeling van Oranjepark in beeld gebracht. We volgen daarbij de structuur van de Omgevingsvisie. In hoofdstuk 1 zijn de drie kernambities voor Oranjepark beschreven. In hoofdstuk 2, 3 en 4 zijn de drie kenambities geconcretiseerd naar ambities voor Oranjepark. Deze hoofdstukken worden afgesloten met een ambitiekaart waarop de belangrijkste ambities en kaders voor de ontwikkeling van Oranjepark zijn weergegeven. In hoofdstuk 5 worden de vervolgstappen om te komen tot een ruimtelijke visie en uiteindelijk ontwikkeling van de buurt beschreven.

¹ De Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp, Woonvisie, Visie duurzame mobiliteit en Natuur op de kaart zijn de meest relevante beleidsstukken voor Oranjepark.

Plangebied Oranjepark

WOONBUURT
ORANJEPARK

STEDIN

HERINRICHTING
EMMASTRAAT

GEMEENTEKANTOOR

HERINRICHTING
ORANJEPLEIN



1: Van Omgevingsvisie naar ambities voor Oranjepark

Voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving is het startpunt onze Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 (November 2021). In de Omgevingsvisie zijn onze ambities voor de fysieke leefomgeving op de lange termijn opgenomen. Het gaat niet alleen om thema's als wonen, ruimtelijke ordening, mobiliteit en groen, maar ook om onderwerpen als gezondheid, omgevingsfactoren (milieu), duurzaamheid en veiligheid. Om met een integrale blik naar deze thema's te kijken zijn in de Omgevingsvisie vier ontwikkelingslijnen benoemd die richting geven aan de toekomst van de fysieke leefomgeving van Pijnacker-Nootdorp. Met alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals Oranjepark, kunnen we bijdragen aan deze ambities om daarmee onze gemeente te ontwikkelen richting het gewenste toekomstbeeld voor Pijnacker-Nootdorp.

De belangrijkste inhoudelijk ambities voor Oranjepark staan in drie ontwikkelingslijnen uit de Omgevingsvisie: Onderscheidend groen, Karakteristieke woon- en leefomgeving en Veerkrachtige leefomgeving. In aansluiting op deze ontwikkelingslijnen zijn de ambities waar Oranjepark aan kan bijdragen ondergebracht in de onderstaande drie kernambities.

Overzicht van (kern)ambities uit de Omgevingsvisie voor Oranjepark

Voor een buurt met onderscheidende openbare ruimte:

- Met voldoende groen van een passende kwaliteit zorgen we voor mooie en leefbare wijken;
- Met een beweegvriendelijke openbare ruimte ondersteunen we de gezondheid en vitaliteit van onze inwoners. Bewegen moet voor iedereen goed toegankelijk zijn. We streven naar een divers aanbod aan voorzieningen om te sporten en bewegen;
- De inrichting van de openbare ruimte maakt informele ontmoeting voor jong en oud mogelijk;
- We beschermen en versterken het (lokale) natuurnetwerk in de gemeente. Met een netwerk van leefgebieden en ecologische verbindingzones behouden en vergroten we de biodiversiteit.

Voor een buurt met karakteristieke woonkwaliteiten:

- We verbeteren de aansluiting tussen het aanbod en de vraag naar woningen. Met een compleet en gedifferentieerd woningaanbod, ook op buurtniveau, bieden we inwoners de mogelijkheid op een lokale wooncarrière;
- De woonomgeving van Pijnacker-Nootdorp heeft een eigen identiteit en kwaliteit. We zetten in op het behouden en versterken van onze identiteit;
- We zetten in op duurzame vervoerswijzen, zoals lopen, fietsen en het openbaar vervoer. We werken aan een mobiliteitssysteem met een blijvend goede bereikbaarheid;
- De fysieke leefomgeving stimuleert en faciliteert een hechte samenleving, zodat iedereen op zijn of haar eigen wijze mee kan doen.
- Naast wonen is er ruimte voor kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.

Voor een toekomstbestendige buurt:

- In 2050 gebruiken we alleen nog maar duurzame energie. Dat betekent dat alle energie die we gebruiken CO₂ vrij is opgewekt. We maken gebruik van bronnen als zonne-energie, geothermie en restwarmte. Ook circulair bouwen draagt bij aan een kleine CO₂-voetafdruk;
- De leefomgeving van Pijnacker-Nootdorp kan de gevolgen van klimaatverandering goed opvangen. We zijn goed bestand tegen heftige regenval, hittestress, bodemdaling en langere periodes van droogte;
- We zorgen voor een gezonde en veilige plek om te wonen. Hiervoor zijn de meer 'onzichtbare' aspecten van kwaliteit van onze omgeving goed op orde, denk aan bescherming tegen risicobronnen. Dit wordt meegewogen in besluiten over nieuwbouw en herstructurering.

In de volgende hoofdstukken worden deze drie kernambities voor Oranjepark verder uitgewerkt naar concrete kaders voor Oranjepark. In bijlage A is een overzicht van alle kaders per (kern) ambitie opgesomd.

2: KERNAMBITIE 1: Een buurt met onderscheidende (openbare) ruimte

Voor Oranjepark is deze kernambitie uitgewerkt in drie deelambities:

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

Hieronder is te lezen wat deze ambities betekenen voor Oranjepark.

2.1 Een groene en aantrekkelijke (openbare) ruimte

Voor de ontwikkeling van Oranjepark zetten we in op een groene en aantrekkelijke ruimte. In eerste instantie door zoveel mogelijk bestaand groen (met name bomen) te behouden. Voor gezonde en volwassen bomen moet bij verwijdering worden aangetoond waarom deze niet is in te passen in het ontwerp. Vooral de bomen langs de Emmastraat en de bomen aan het begin van de Nijverheidsweg zijn voor de ruimtelijke kwaliteit (en de biodiversiteit) waardevol om in te passen in de nieuwe woonbuurt. Ook de bomen in het midden van de aanwezige bedrijfspanden zijn waardevol. Om de kwaliteit van alle aanwezige bomen vast te stellen, is er een bomeninventarisatie uitgevoerd. Een groot deel van de aanwezige bomen heeft een goede tot redelijke kwaliteit. De bomeninventarisatie gebruiken we in de volgende fase bij keuzes over het wel of niet behouden van bomen.



Naast het inzetten op het behouden van bestaand groen voegen we ook groen toe. We zorgen ervoor dat dit gevarieerd en aantrekkelijk is voor mens en dier dat past bij Oranjepark en de toekomstige bewoners. Niet alleen de openbare ruimte, maar ook de (binnen)tuinen van inwoners en gebouwen hebben een grote invloed op de manier waarop een gebied als Oranjepark ervaren wordt. We hebben de ambitie om ook deze ruimte zo groen mogelijk in te richten. Als in Oranjepark sprake is van privétuinen stimuleren we een groene inrichting hiervan.

Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Ons inzetten voor het behoud van bestaand groen
- Gevarieerd en aantrekkelijk groen toevoegen dat past bij Oranjepark en de toekomstige bewoners
- Groene privétuinen stimuleren (indien van toepassing)

2.2 Een beweegvriendelijke openbare ruimte

We maken een openbare ruimte die uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten. Dit doen we in eerste plaats door aan te sluiten op de bestaande fiets- en wandelroutes van bijvoorbeeld Koningshof en Koninginnehof. Hiermee wordt fietsen en wandelen een logisch alternatief voor de auto. Ook wordt het mogelijk om Oranjepark te gebruiken als onderdeel van een dagelijkse wandeling en voor andere vormen van ongeorganiseerd sporten. Daarvoor is het belangrijk dat de openbare ruimte voor alle doelgroepen goed toegankelijk is.

Bij een beweegvriendelijke openbare ruimte horen ook voldoende speelplekken voor jongere doelgroepen. In de omgeving van het plangebied zijn al speelvoorzieningen aanwezig, maar op basis van het huidige speelbeleid van de gemeente is in het Oranjepark nog een aanvullende speelplek voorzien. In Oranjepark wordt circa 120 m² gereserveerd voor een speelplek voor de leeftijden van 0-12 jaar. De inrichting hiervan sluiten we aan op de doelgroepen die in Oranjepark en de omgeving wonen.

Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Verschillende vormen van bewegen mogelijk maken
- Aansluiten bij bestaande fiets- en wandelroutes
- Een openbare ruimte realiseren die goed toegankelijk is
- Ruimte reserveren voor een speelplek van 120 m²
- We stimuleren sport en beweging in de openbare ruimte

2.3 Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit

In Oranjepark kunnen we het ecologische netwerk van Pijnacker versterken. We maken een groene ecologische verbinding tussen de bestaande (bomen) structuren langs de metrolijn (Louise de Colignystraat en Industrieweg), de Emmastraat en de groenzone rondom Koningshof. Daarmee zorgen we voor versterking van het ecosysteem en de biodiversiteit. Het versterken van het ecologische netwerk betekent ook dat we ons inzetten voor het behouden van bestaand groen (zie ook 2.1). Door ons in te zetten voor het behoud van bestaand groen wordt het groen als leefgebied voor flora en fauna intact gehouden.

Bij de inrichting van de openbare ruimte worden keuzes gemaakt die het ecosysteem en de biodiversiteit ondersteunen. Zo kiezen we voor beplanting die goed is voor de biodiversiteit en geschikt is voor de bodem in het gebied. Ook in de bebouwing hebben we aandacht voor de biodiversiteit. We nemen maatregelen voor natuur inclusieve gebouwen en leefomgeving. Dat betekent dat we maatregelen aan en rondom gebouwen nemen om een bijdrage te leveren aan de lokale biodiversiteit. Hiervoor kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het toepassen van klimplanten tegen de gevel, neststenen en/of sedumdaken.

Voor het plangebied Oranjepark is een ecologische QuickScan uitgevoerd, om in beeld te krijgen of er beschermde flora- en fauna aanwezig zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat, enkel in het gebied bij de kleine bedrijfspanden, nog aanvullend onderzoek nodig is naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen.

Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Groenstructuren aansluiten op het lokale ecologische netwerk
- Het ecosysteem en de biodiversiteit versterken door groenstructuren te verbinden
- Gebruik maken van beplanting die goed is voor de biodiversiteit
- Maatregelen nemen voor natuur inclusieve bebouwing en leefomgeving



3: KERNAMBITIE 2: Een buurt met karakteristieke woonkwaliteiten

Voor Oranjepark is deze kernambitie uitgewerkt in de vier onderstaande deelambities:

- Een woningbouwprogramma voor een evenwichtige woningvoorraad
- Een herkenbare woonomgeving
- Goede bereikbaarheid
- Voorzieningen voor een hechte gemeenschap

Hieronder is te lezen wat deze ambities betekenen voor Oranjepark.

3.1 Woningbouwprogramma voor een evenwichtige woningvoorraad

In Oranjepark realiseren we een (intensief) woningbouwprogramma dat bijdraagt aan een evenwichtiger woningvoorraad in de buurt en in de gemeente. De Woonvisie 2020 – 2030 benadrukt de grote behoefte aan woningen voor (koop)starters en senioren. Daarnaast is er ruimte nodig voor jongeren en spoedzoekers. Aangezien het merendeel van de grond van Oranjepark in bezit is van de gemeente, biedt dit kansen om woningen te bouwen voor doelgroepen met een grote behoefte die elders moeilijker te realiseren zijn.

Doelgroep 1: Koopstarters

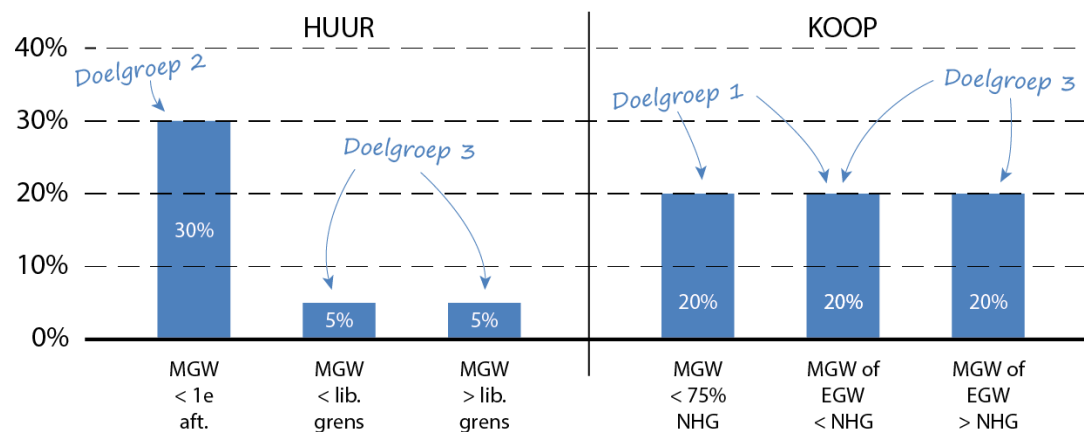
Deze doelgroep is nu aan het sparen voor een woning en woont nog thuis of wil doorstromen uit een (sociale) huurwoning. Veelal gaat het om 1 of 2 persoons-huishoudens die net gestart zijn met een vaste baan. Binnen de gemeente bestaat er een tekort aan woningen voor deze doelgroep.

Doelgroep 2: 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.

Doelgroep 3: Senioren

De derde doelgroep voor wie hier kansen liggen zijn de 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 in beweging te krijgen. Het aanbod moet ze echt verleiden. Er is sprake van veroudering in de wijk Koningshof en in mindere mate in Klapwijk. In Oranjepark bieden we deze inwoners een gelijkvloers alternatief in of nabij hun sociale netwerk.



In de afbeelding hiernaast is de behoefte vertaald naar het woningbouwprogramma voor Oranjepark.

De focus van het woningbouwprogramma ligt op betaalbaarheid en bereikbaarheid. Een groot deel van de programmering is gericht op koopstarters (doelgroep 1). Zij hebben een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen die in de programmering is vertaald naar een percentage van 40% aan betaalbare woningen. Een substantieel deel heeft een prijs van maximaal 75% van de NHG-grens, om ook koopstarters een kans op een woning te bieden. 35% van de woningen is geprogrammeerd als sociale huur. Hiervan heeft 30% een

huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 647,19 in 2023) en is daarmee geschikt voor doelgroep 2: jongeren en spoedzoekers. Voor doelgroep 3 (senioren) is een verscheidenheid aan woonproducten in de programmering opgenomen. Deze woningen moeten levensloopbestendig zijn. Van sociale tot middeldure huurwoningen (5%) en van goedkope (woningen onder de NHG-grens) tot dure koopwoningen. Het aandeel koopwoningen in de vrije sector boven de NHG-grens is maximaal 20% van het totale woningbouwprogramma.

Gezien de opgave en doelgroepen ligt de nadruk op het realiseren van meergezinswoningen (appartementen). Een beperkt aandeel grondgebonden eengezinswoningen wordt niet uitgesloten. Uitgaande van enkel meergezinswoningen kunnen we in Oranjepark ongeveer 180-216 woningen realiseren.

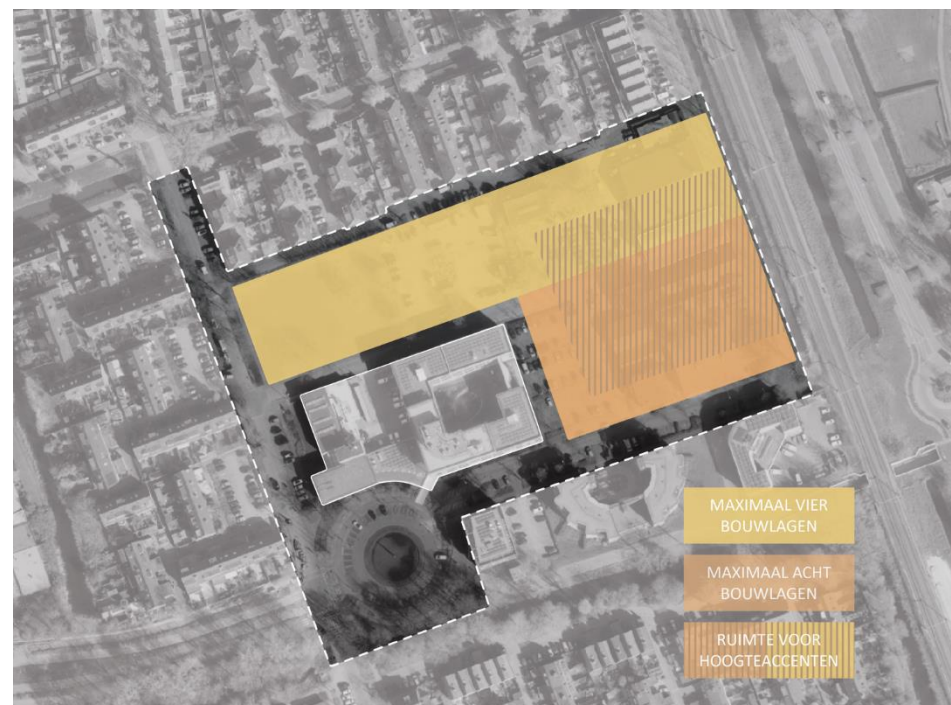
Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Een intensief woningbouwprogramma realiseren gericht op koopstarters, jongeren en spoedzoekers, aangevuld met (levensloopbestendige) woningen voor senioren
- Een programma realiseren gericht op betaalbaarheid en bereikbaarheid met een aandeel van 40% betaalbare koopwoningen en 35% sociale huur
- Vooral meergezinswoningen realiseren
- Ongeveer 180– 216 woningen toevoegen aan de woningvoorraad

3.2 Een herkenbare woonomgeving

De nieuwe woonbuurt Oranjepark moet passen in de bestaande bebouwde omgeving en bijdragen aan de identiteit van Pijnacker. Er zijn meerdere factoren die hieraan bijdragen. Allereerst door in Oranjepark een passend woonmilieu te realiseren. In Oranjepark realiseren we een gemengd dorps woonmilieu. Dit woonmilieu sluit aan bij dat van de woonwijken richting het centrum en past bij de dorps identiteit die we in Pijnacker nastreven. Oranjepark zorgt voor de overgang tussen het centrum en de achterliggende wijken. Het 'dorps gemengde woonmilieu' kenmerkt zich door kleinschalige en gevarieerde woonbuurtjes, ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen en sluit aan bij de historische kenmerken gebaseerd op het onderliggende landschap. Het is er rustig en gemoedelijk. Ook de architectuur is bepalend voor een dorps uitstraling.

Ook doen we dit door aan te sluiten bij bestaande (historische) structuren. In de vorm van de Emmastraat loopt een structuurbepalende verbinding voor Pijnacker door het plangebied. De Emmastraat vormt een belangrijke route tussen Koningshof, de daarachterliggende wijk Keijzershof en het centrum van Pijnacker. De uitstraling vanaf de Emmastraat en het huidige groene en ruime karakter aan de Emmastraat vereisen aandacht. De bouwhoogte is voor een goede aansluiting eveneens een belangrijk element. Onder voorwaarde van een goede aansluiting zijn richting de bestaande woonwijken Koninginnehof en Prinsenhof maximaal vier bouwlagen mogelijk. Tussen de metro en het gemeentekantoor is er, bij een goede aansluiting op de omgeving, ruimte voor maximaal acht bouwlagen. In een deel van Oranjepark zijn er mogelijkheden voor hoogteaccenten.



Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Een gemengd dorps woonmilieu realiseren
- De kwaliteit van en langs de Emmastraat behouden
- Zorgen voor een goede aansluiting op bestaande woonwijken
- Maximaal vier tot acht bouwlagen toestaan met in een deel van het plangebied ruimte voor hoogteaccenten

3.3 Goede bereikbaarheid

In Oranjepark geven we prioriteit aan duurzaam vervoer. De focus ligt daarbij op verplaatsingen te voet of met de fiets. Door voet- en fietsverbindingen aan te sluiten op bestaande structuren zorgen we ervoor dat voorzieningen in de buurt (bijvoorbeeld het winkelcentrum of de metro) snel en makkelijk te bereiken zijn. Fietsen en wandelen zijn daardoor, zeker voor kortere afstanden, een logisch alternatief voor verplaatsing met de auto.

Belangrijk is het stallen van fietsen goed in te passen in de gebouwen en openbare ruimte. Aantrekkelijke fietsvoorzieningen dragen bij aan gebruik van de fiets boven de auto. Dat bereiken we door stallingsruimten dicht bij de entree's te situeren en te zorgen dat ze zonder barrières bereikbaar zijn en praktisch in gebruik. Ook houden we rekening met de elektrische fiets (opladen) en andersoortige maten (scootmobielen, bakfietsen e.d.)

Daarnaast zetten we in op het toepassen van deelmobiliteit, passend bij de doelgroepen, zodat er meer ruimte is voor groen en de toekomstige bewoners minder afhankelijk zijn van een eigen voertuig.

Ontsluiting

Ondanks de inzet voor langzaam verkeer en deelmobiliteit blijft de auto een integraal onderdeel van het mobiliteitssysteem. Ontsluitingsroutes en parkeergelegenheid liggen zoveel als mogelijk aan de rand van het gebied, om binnen de nieuwe woonbuurt ruimte te bieden aan een autoluwe openbare ruimte. Bestaande wegen binnen het plangebied (Koninginnehof, Willem Alexanderlaan en Industrieweg) blijven noodzakelijk voor de bereikbaarheid van bestaande kantoren en woningen. Met dit in gedachte, en gezien onze inzet voor een autoluwe gebied, gebruiken we Oranjeplein als een toegangs- en ontsluitingsroute voor Oranjepark. Hiervoor wordt het kruispunt Oranjeplein – Emmastraat – Oranjelaan opnieuw ingericht, ook om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit betekent dat de huidige doorgaande route via de Nijverheidsweg kan vervallen. Uiteraard moet de achteringang van het gemeentekantoor aan de Nijverheidsweg bereikbaar blijven voor autoverkeer. In de bestaande wegenstructuur lopen de Louise de Colignystraat en de Industrieweg in elkaar over. Behoud van een aansluiting op de Louise de Colignystraat is belangrijk voor de verkeersstructuur.

Tijdens het opstellen van de ruimtelijke visie wordt de ontsluiting van Oranjepark uitgewerkt. Een goede oplossing kan pas worden gekozen als het plan voor Oranjepark verder is uitgewerkt en er bijvoorbeeld meer duidelijk



is over bouwvlakken en parkeeroplossingen. In de visiefase wordt dan ook bepaald of verbindingen tussen de Koninginnehof en Industrieweg en/of de Industrieweg en Louise de Colignystraat nodig zijn.

Parkeren

Met de komst van nieuwe woningen neemt de parkeerbehoefte in het plangebied toe. Om parkeerproblemen te voorkomen is het belangrijk dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. De Nota Parkeernormen wordt daarbij als uitgangspunt gebruikt, maatwerkoplossingen worden verkend. Het stimuleren van fiets- en voetverkeer, toepassen van deelmobiliteit en dubbel ruimtegebruik (tussen nieuwe woningen en gemeentekantoor) biedt mogelijkheden om de parkeervraag efficiënt op te lossen.

De mogelijkheden zullen verder worden onderzocht en uitgewerkt bij het opstellen van de ruimtelijke visie. Hierbij wordt tevens gekeken naar de manieren waarop het parkeren georganiseerd kan worden. Verschillende oplossingen zijn denkbaar, zoals (half)verdiept parkeren, parkeren op maaiveld onder gebouwen en parkeren in de openbare ruimte. De parkeeroplossingen hebben gevolgen voor de verhouding tussen openbaar en uitgeefbaar gebied. In onderstaande tabel geven we een overzicht van de parkeerbehoefte voor de verschillende functies in het plangebied van Oranjepark. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is geen optelsom van de parkeerbehoefte per functie. Het geeft echter wel inzicht in de omvang van de parkeeropgave voor het gebied.

Overzicht parkeerbehoefte per functie*		
Omliggende straten	Circa 100 pp.	Het aantal parkeerplaatsen in de omliggende straten (Emmastraat, Oranjeplein, Willem Alexanderlaan/Industrieweg en Koninginnehof) blijft onveranderd (circa 100 parkeerplaatsen).
Extra parkeren Koninginnehof	Circa 15 pp.	Op basis van een parkeeronderzoek (dec 2022) is geconstateerd dat aan de Koninginnehof sprake is van een te hoge parkeerdruk. Om dit te verminderen willen we binnen het plangebied circa 15 parkeerplaatsen opnemen
Gemeentekantoor	Circa 125 pp.	Voor het gemeentekantoor zijn, naast de (bezoekers) parkeerplaatsen aan de Emmastraat en Oranjeplein, binnen het plangebied circa 125 parkeerplaatsen benodigd.
Nieuwe woningen	Circa 250-300 pp.	Voor de nieuwe woningen, waarvan het aantal varieert tussen de 180 en 216, schatten we de parkeerbehoefte op 250 tot 300 parkeerplaatsen.

*dit overzicht toont slechts de individuele parkeerbehoefte van elke functie en houdt nog geen



rekening met gedeelde mobiliteit en dubbelgebruik.

Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Prioriteit geven aan duurzame vervoerswijzen zoals fietsen, wandelen en deelmobiliteit
- Fietsparkeren (en scootmobielparkeren) in en om woongebouwen goed inpassen
- Auto ontsluiting over het Oranjeplein mogelijk maken
- Het (binnen) gebied zoveel mogelijk autoluw inrichten
- De parkeerbehoefte vanuit de nieuwbouw, het gemeentekantoor en aanliggende straten oplossen

3.4 Voorzieningen voor de gemeenschap

De leefomgeving in Oranjepark creëert randvoorwaarden voor een hechte gemeenschap. We reserveren in het plangebied ruimte voor ontmoeting in het openbaar gebied en in gebouwen. De voorzieningen dragen bij aan de verbondenheid tussen bewoners onderling en met de omliggende wijken. Daarmee willen wij de zelfredzaamheid van inwoners (inwoners kijken naar elkaar om) stimuleren.

Met een goed toegankelijke ruimte en voldoende speelruimte (zie ook 2.2) zijn er voor meerdere doelgroepen al goede randvoorwaarden voor ontmoeting in de openbare ruimte. In aanvulling daarop kan ook met kleinere maatregelen, bijvoorbeeld voldoende bankjes, ontmoeting in de buitenruimte worden gefaciliteerd. Naast de inrichting van de openbare ruimte worden er ook gebouwde (maatschappelijke) voorzieningen toegevoegd in Oranjepark. In het plangebied reserveren we 500 m² voor deze (maatschappelijke) voorzieningen. De ruimte kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld een huisarts, zorgpost of als gemeenschapsruimte.

Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Ontmoeting in de openbare ruimte faciliteren
- 500 m² reserveren voor (maatschappelijke) voorzieningen zoals een huisarts, zorgpost of ontmoetingsruimte



4: KERNAMBITIE 3: Een toekomstbestendige buurt

Voor Oranjepark is deze kernambitie uitgewerkt in de onderstaande drie deelambities.

- Energieneutrale woonbuurt
- Klimaatbestendige woonbuurt
- Een goede omgevingskwaliteit

Hieronder is te lezen wat deze ambities betekenen voor Oranjepark.

4.1 Energie neutrale woonbuurt

In het bouwbesluit is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) het uitgangspunt. Gezien de doelstelling van de gemeente Pijnacker-Nootdorp om in 2050 energieneutraal te zijn, leggen we voor Oranjepark de ambitie hoger en willen we een energieneutraal woongebied realiseren. Dit houdt in dat alle energie die in de buurt gebruikt wordt uit duurzame bronnen komt, bij voorkeur opgewekt in de woonbuurt zelf. Ook voor het verwarmen van woningen zijn er meerdere mogelijkheden. Omdat er voor het verwarmen van (nieuwbouwwoningen in) Oranjepark maar weinig warmte nodig is, ligt een individuele warmteoplossing per woning of complex voor de hand. In het vervolg van de planvorming moet duidelijk worden welke oplossing het meest geschikt is voor Oranjepark.

Bij een energieneutrale woonwijk horen ook energieneutrale mobiliteitsvormen. Door bij de inrichting nadrukkelijk rekening te houden met voetgangers en fietsers stimuleren we inwoners zich te verplaatsen op een duurzame manier. Het gebruik van een (elektrische) auto is nog steeds goed mogelijk maar niet altijd de eerste keuze. Voor het elektrisch rijden zorgen we voor voorzieningen voor voldoende laadpalen.

Als laatste zorgen ook de bouw, het gebruik en sloop voor milieubelasting. Waar mogelijk zorgen we ervoor dat deze belasting zo laag mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld door CO₂-neutraal of circulair bouwen, maar ook door vermindering van het gebruik van water en afval in de gebruiksfase.

Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Een energieneutraal woongebied realiseren
- Voorzieningen treffen voor voldoende laadmogelijkheden voor elektrische auto's, fietsen en scootmobielen
- We mogelijkheden benutten om klimaatbelasting in de bouw-, gebruiks- en sloopfase te beperken

4.2. Klimaatbestendige woonbuurt

De gemeente heeft zich aangesloten bij het Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. In het convenant zijn de ontwerpprincipes opgenomen die we ook gebruiken voor een klimaatbestendige inrichting van Oranjepark. In de basis begint een klimaatadaptieve ruimte bij een groene inrichting. Meer groen en bomen maken Oranjepark groener en fijner om in te wonen, werken en verblijven en draagt bij aan het verminderen van hittestress (zelfs op de warmste dagen) en wateroverlast.

We verhardten oppervlakte alleen wanneer dat echt nodig is. Minder verharding betekent meer wateropname door de bodem en betere beluchting van de bodem. Dat is goed voor de klimaatbestendigheid en voor het groen en bodemleven. Parkeren, inritten en vaak ook buurtstraten kunnen (deels) in halfverharding worden uitgevoerd.

Speciale aandacht hebben we voor de omgang met regenwater. Waar mogelijk wordt dit vastgehouden op de plek waar het valt. Hiervoor worden ook platte daken, als deze geen andere functie hebben, benut. Andere voorbeelden voor het opvangen van water zijn een wadi of ondergrondse waterberging. Op deze wijze kan regenwater op een natuurlijke wijze infiltreren in bodem. Dit helpt ook om bodemdaling te voorkomen.

Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Ruimtes zo groen mogelijk inrichten
- Oppervlaktes alleen verharden als dat echt nodig is
- Benodigde verharding (deels) in half verharding uitvoeren
- Regenwater zoveel mogelijk vasthouden waar het valt
- Platte daken benutten

4.3 Een goede omgevingskwaliteit

We zorgen ervoor dat de leefomgeving van Oranjepark veilig is en als zodanig wordt ervaren door inwoners. Een voorspelbare, beheersbare, overzichtelijke en aantrekkelijke openbare ruimte draagt bij aan het gevoel van veiligheid. De openbare ruimte is zodanig ingericht dat het kiezen van de juiste weg vanzelfsprekend is, ontmoeting makkelijk plaats kan vinden en het buiten netjes en ordelijk is. De bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswater is op orde. Voor de nieuwe woningen komen voldoende inzamelvoorzieningen voor afval, mogelijk deels inpandig. Door een goed ontwerp maakt dit onopvallend onderdeel uit van de leefomgeving in Oranjepark.

We maken een zorgvuldige keuze van functies ten opzichte van geluidsbronnen en milieubelastende activiteiten. We houden voldoende afstand tot de geluidcontouren vanaf de metrolijn (het spoor is maatgevend voor de geluidscontour), de wegen rondom het plangebied en de zone rondom het transformatorstation. Uit eerste akoestische verkenningen blijkt dat een strook van ongeveer 60 meter binnen de geluidcontour van het metrospoor ligt. In deze strook is bebouwing mogelijk bij het nemen van geluidsmaatregelen, zoals goede positionering van de bebouwing en/of maatregelen aan de woningen. Dit geldt ook voor geluidscontouren van aanwezige wegen. Alleen heel dicht bij de spoorlijn (binnen 10 meter) is geen bebouwing mogelijk. Voor het transformatorstation (dat gehandhaafd blijft) geldt een richtafstand voor geluid. Door het nemen van geluidsmaatregelen kan de aan te houden afstand mogelijk verkleind worden (zie contouren op de kaart). Bij de inrichting van het plangebied houden we ook rekening met de ondergrondse infrastructuur, met name richting het transformatorstation.

Kleinschalige functiemenging in het gebied is mogelijk, bijvoorbeeld met maatschappelijke functies of een praktijk aan huis. De omgevingskwaliteit blijft leidend bij de keuze voor functiemenging, voor nieuwe milieu belastende activiteiten is in Oranjepark geen plek.



Concreet betekent deze ambitie voor Oranjepark dat we:

- Zorgen voor een fysieke en sociaal veilige leefomgeving (o.a. bereikbaarheid voor hulpdiensten)
- Voldoende afstand tot de geluidscontouren vanaf de metrolijn, de wegen en het transformatorstation



Bloemendaal
Accountants

gemeente Pijnacker Nootdorp



Ambitiekaart Oranjepark



5: Vervolgstappen

In deze Kaderstellende notitie zijn de ambities en kaders voor de ontwikkeling van het plangebied Oranjepark beschreven. Deze notitie is bedoeld om de richting en focus voor de ontwikkeling te bepalen. De volgende stap is om op basis van deze ambities en kaders een ruimtelijke visie op te stellen. De ruimtelijke visie laat straks op hoofdlijnen zien hoe het gebied eruit komt te zien. Daarvoor zullen in deze fase afwegingen worden gemaakt tussen alle ambities. Ook worden de eisen voor onderwerpen zoals bebouwing, verkeer en groenvoorzieningen verder beschreven. De visie dient als kader voor de verdere uitwerking van de plannen. Het vormt de basis voor het opstellen van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en het maken van een ontwerp voor de bebouwing en openbare ruimte.



Bijlage A: Overzicht van (kern)ambities naar kaders voor Oranjepark

Ambities	Kaders
Een buurt met onderscheidende (openbare) ruimte	▪ Een groene en aantrekkelijke (openbare) ruimte ▪ Ons inzetten voor het behoud van bestaand groen ▪ Gevarieerd en aantrekkelijk groen toevoegen dat past bij Oranjepark en de toekomstige bewoners ▪ Groene privétuinen stimuleren (indien van toepassing)
	▪ Een beweegvriendelijke openbare ruimte ▪ Verschillende vormen van bewegen mogelijk maken ▪ Aansluiten bij bestaande fiets- en wandelroutes ▪ Een openbare ruimte realiseren die goed toegankelijk is ▪ Ruimte reserveren voor een speelplek van 120 m² ▪ We stimuleren sport en beweging in de openbare ruimte
	▪ Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit ▪ Groenstructuren aansluiten op het lokale ecologische netwerk ▪ Het ecosysteem en de biodiversiteit versterken door groenstructuren te verbinden ▪ Gebruik maken van beplanting die goed is voor de biodiversiteit ▪ Maatregelen nemen voor natuur inclusieve bebouwing en leefomgeving
Een buurt met karakteristieke woonkwaliteiten	▪ Woningbouwprogramma voor een evenwichtige woningvoorraad ▪ Een intensief woningbouwprogramma realiseren gericht op koopstarters, jongeren en spoedzoekers, aangevuld met (levensloopbestendige) woningen voor senioren ▪ Een programma realiseren gericht op betaalbaarheid en bereikbaarheid met een aandeel van 40% betaalbare koopwoningen en 35% sociale huur ▪ Vooral meergezinswoningen realiseren ▪ Ongeveer 180 – 216 woningen toevoegen aan de woningvoorraad
	▪ Een herkenbare woonomgeving ▪ Een gemengd dorps woonmilieu realiseren ▪ De kwaliteit van en langs de Emmastraat behouden ▪ Zorgen voor een goede aansluiting op bestaande woonwijken ▪ Maximaal vier tot acht bouwlagen toestaan met in een deel van het plangebied ruimte voor hoogteaccenten
	▪ Goede bereikbaarheid ▪ Prioriteit geven aan duurzame vervoerswijzen zoals fietsen, wandelen en deelmobiliteit ▪ Fietsparkeren (en scootmobielparkeren) in en om woongebouwen goed inpassen ▪ Auto ontsluiting over het Oranjeplein mogelijk maken ▪ Het (binnen) gebied zoveel mogelijk autoluw inrichten ▪ De parkeerbehoefte vanuit de nieuwbouw, het gemeentekantoor en aanliggende straten oplossen

Een toekomstbestendige buurt	Voorzieningen voor de gemeenschap	▪ Ontmoeting in de openbare ruimte faciliteren ▪ 500 m² reserveren voor (maatschappelijke) voorzieningen zoals een huisarts, zorgpost of ontmoetingsruimte
	Energieneutrale woonbuurt	• Een energieneutraal woongebied realiseren • Voorzieningen treffen voor voldoende laadmogelijkheden voor elektrische auto's, fietsen en scootmobielen • We mogelijkheden benutten om klimaatbelasting in de bouw-, gebruiks- en sloopfase te beperken
	Klimaatbestendige woonbuurt	• Ruimtes zo groen mogelijk inrichten • Oppervlaktes alleen verharden als dat echt nodig is • Benodigde verharding (deels) in half verharding uitvoeren • Regenwater zoveel mogelijk vasthouden waar het valt • Platte daken benutten
	Een goede omgevingskwaliteit	• Zorgen voor een fysieke en sociaal veilige leefomgeving (o.a. bereikbaarheid voor hulpdiensten) • Voldoende afstand tot de geluidscontouren vanaf de metrolijn, de wegen en het transformatorstation

