

# Ambitienotitie DWARSKADE

December 2023

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding .....	3
Aanleiding.....	3
De opgave.....	3
Leeswijzer .....	3
Hoofdstuk 2: Ambities voor het Dwarskadegebied .....	5
KERNAMBITIE 1: EEN WIJK MET ONDERSCHIEDENDE OPENBARE RUIMTE	
1A. Een groene en aantrekkelijke (openbare) ruimte .....	7
1B. Een beweegvriendelijke openbare ruimte.....	8
1C. Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit .....	10
KERNAMBITIE 2: EEN WIJK MET KARAKTERISTIEKE WOONKWALITEITEN	
2A. Programma voor een evenwichtige woningvoorraad .....	14
2B. Bijdragen aan een herkenbare woonomgeving .....	18
2C. Duurzame bereikbaarheid .....	19
2.D. Voorzieningen voor een hechte gemeenschap .....	20
KERNAMBITIE 3: EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WOONWIJK	
3A. Een energieneutrale woonwijk .....	24
3B. Een klimaatbestendige woonwijk .....	25
3C. Een goede omgevingskwaliteit .....	26
Hoofdstuk 3: Vervolgstappen.....	28
Bijlage A: Praktijktabel Klimaatadaptief Bouwen .....	29

## Hoofdstuk 1: Inleiding

### Aanleiding

In juni 2023 heeft de gemeenteraad de ontwikkelstrategie voor de transformatiegebieden (vertrouwelijk) in Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. Door geleidelijke transformatie van enkele glastuinbouwgebieden komt er op termijn meer ruimte voor wonen. Daarmee willen we de vraag tussen vraag en aanbod van woningen verbeteren en tegelijkertijd bijdragen aan andere (gemeentelijke) ambities op het vlak van groen, een veerkrachtige leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het Dwarskadegebied is in de ontwikkelstrategie opgenomen als eerste gebied om te starten met de ontwikkeling naar een nieuwe woonwijk. Na besluitvorming over de ontwikkelstrategie voor de transformatiegebieden is deze ambitienotitie de tweede stap in het proces van de ontwikkeling van het Dwarskadegebied.

### De opgave

Voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving is het startpunt onze Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050. In de Omgevingsvisie zijn onze ambities voor de fysieke leefomgeving opgenomen. Met alle ruimtelijke ontwikkelingen kunnen we bijdragen aan deze ambities om daarmee onze gemeente te ontwikkelen richting het gewenste toekomstbeeld voor Pijnacker-Nootdorp.

De voorliggende ambitienotitie beschrijft, met ons gemeentelijk beleid voor de (fysieke) leefomgeving als basis, de ambities en kaders waarbinnen de woonwijk door de gemeente en partners ontwikkeld gaat worden. De belangrijkste doelen van deze notitie zijn dat:

- Alle relevante onderwerpen in beeld zijn;
- De ambities 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 Nootdorp;
- De kaders voor de participatie duidelijk zijn.

Daarmee zorgen we voor een stevige basis om in het vervolgproces de ambities uit te werken tot een gebiedsvisie. Dan wordt duidelijk hoe de nieuwe woonwijk er op hoofdlijnen uit gaat zien.

### Leeswijzer

In de voorliggende notitie zijn de ambities voor de ontwikkeling van de Dwarskade vastgelegd in drie kernambities (hoofdstuk 2). Deze kernambities zijn: (1) een wijk met onderscheidende openbare ruimte, (2) een wijk met karakteristieke woonkwaliteiten en (3) een toekomstbestendige woonwijk. De kernambities zijn elk uitgewerkt in bijbehorende deelambities. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens beschreven welke vervolgstappen we met deze ambities gaan zetten voor de ontwikkeling van het Dwarskadegebied.



# PLANGEBIED DWARSKADE

Het plangebied van Dwarskade is voor een groot deel omgeven door stedelijk gebied. Richting het noorden ligt het plangebied tegen (het centrum van) Nootdorp aan, in het westen grenst het aan de Haagse wijk Brassershout en in het zuidoosten is het gebied gelegen naast het buitengebied van Nootdorp.

Het gebied is opgedeeld in drie deelgebieden. Afhankelijk van de grip op de grondposities in het gebied is de verwachting dat de realisatie zal plaatsvinden in drie verschillende fasen. Om te borgen dat deze fasen goed op elkaar aansluiten wordt in deze ambitienotitie het plangebied als geheel beschouwd. Wel wordt er rekening gehouden met eventuele gevolgen van deze fasering voor de planvorming.



## Hoofdstuk 2: Ambities voor het Dwarskadegebied

Onze ambities voor de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie (November 2021). De Omgevingsvisie gaat over de gehele fysieke leefomgeving. 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 integraal 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.

In deze ambitiesnotitie duiden we hoe de ambities uit de Omgevingsvisie zich laten vertalen naar de ontwikkeling van de Dwarskade. Daarvoor zijn, in aansluiting op de ontwikkelingslijnen van de Omgevingsvisie, drie kernambities voor de Dwarskade vastgelegd:

- (1) Een woonwijk met onderscheidende openbare ruimte;
- (2) Een woonwijk met karakteristieke woonkwaliteiten;
- (3) Een toekomstbestendige woonwijk.

Deze kernambities worden in dit hoofdstuk uitgewerkt in deelambities en kaders voor de ontwikkeling van Dwarskade.

### Overzicht van ambities uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het Dwarskadegebied

Voor een woonwijk 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 woonwijk 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. Er is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals een school en gezondheidscentrum.

Voor een toekomstbestendige woonwijk:

- In 2050 gebruiken we alleen nog maar duurzame energie. Dat betekent dat alle energie die we gebruiken CO<sub>2</sub> vrij is opgewekt. We maken gebruik van bronnen als zonne-energie, geothermie en restwarmte. Ook circulair bouwen draagt bij aan een kleine CO<sub>2</sub>-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 bronnen van geur en geluid. Dit wordt meegewogen in besluiten over nieuwbouw en herstructurering.



## KERNAMBITIE 1

### EEN WOONWIJK MET ONDERSCHIEDENDE OPENBARE RUIMTE

Het royale groen zorgt voor een aantrekkelijke woonwijk die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Tegelijkertijd levert de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit, een goede omgevingskwaliteit en klimaatbestendigheid. Het groen en de recreatieve verbindingen zijn structuurbepalende elementen voor de nieuwe woonwijk.

### 1A. Een groene en aantrekkelijke (openbare) ruimte

Met voldoende groen van een passende kwaliteit zorgen we voor mooie en leefbare wijken. Groen is niet alleen mooi om naar te kijken, maar is ook een uitnodiging voor mensen om te bewegen en biedt ruimte voor jong en oud om elkaar te ontmoeten. Daarnaast heeft het een belangrijke functie voor planten, dieren en het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering.

#### *Wat betekent deze ambitie voor Dwarskade?*

We zetten in op een groene en aantrekkelijke ruimte. Daarvoor hanteren we verschillende uitgangspunten bij de inrichting van de openbare ruimte. Het eerste uitgangspunt is het 3-30-300 principe. Vanuit ieder huis is er zicht op drie bomen (3). In de wijk komt een bladerdek van minimaal dertig procent (30). En op hooguit driehonderd meter van elke woning ligt een park of plantsoen met bomen. Daarnaast is het belangrijk (voor biodiversiteit, ontspanning en welzijn van mensen) dat groen niet te versnipperd is. Daarom is er tenminste één hectare aaneengesloten groen, in de vorm van een wijkpark, aanwezig in de woonwijk. Dit wijkpark speelt een belangrijke rol bij het realiseren van een park (of plantsoen) binnen 300 meter van elke woning. Als laatste, voorkomen we het gebruik van overbodige verharding. De openbare ruimte wordt overal groen ingericht tenzij dat echt niet anders kan.

Er moet onderzocht worden welk type groen het beste past bij Dwarskade en de behoefte van de mensen en dieren die daar (gaan) wonen. We houden daarbij aan dat minimaal 60% van de beplanting bestaat uit inheemse bomen en struiken. Andere beplanting en boomsoorten moeten een aantoonbare bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

De ambitie voor een aantrekkelijke, groene leefomgeving is niet alleen van toepassing op de openbare ruimte. Ook in de tuinen van inwoners is veel groen te zien. Verharding (bij voorkeur waterdoorlatend) is beperkt

aanwezig en planten die aantrekkelijk zijn voor tuinvogels, bijen en vlinders hebben de overhand. Met verschillende middelen stimuleren we een groene inrichting. Bijvoorbeeld met een groene erfafscheiding, het aanplanten van een boom op eigen terrein (aangelegd door de ontwikkelaar) of door het stellen van een maximaal percentage verharding. In het deelgebied tussen de Braslaan en Buytenhout zijn groene privétuinen extra van belang om aan te sluiten bij het gewenste landelijke woonmilieu.



Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Het 3-30-300 principe als uitgangspunt gebruiken;
- Minimaal één hectare aaneengesloten groen realiseren;
- Geen overbodige verharding aanleggen;
- Groene privétuinen stimuleren.



*Met een centraal gelegen en aaneengesloten wijkpark is er voor iedere wijkbewoner (en inwoners van bestaande woonwijken in de omgeving) altijd een plek dichtbij om te bewegen, ontspannen en om schaduw en koelte te vinden – Sandy Bay Campus, Tasmania, Australië (bron: chc.com.au).*

## 1B. Een beweegvriendelijke openbare ruimte

Bewegen is gezond en moet voor iedereen goed toegankelijk zijn. Hiervoor willen we graag een divers aanbod aan voorzieningen om sporten en bewegen te stimuleren. Dit kan door mogelijkheden te bieden om op eigen initiatief op pad te gaan, bijvoorbeeld met wandel- en fietsvoorzieningen. Met een beweegvriendelijke openbare ruimte ondersteunen we tegelijkertijd de gezondheid en vitaliteit van onze inwoners.

### *Wat betekent deze ambitie voor Dwarskade?*

Voor de verschillende doelgroepen in het Dwarskadegebied realiseren we een openbare ruimte met voldoende en uitnodigende mogelijkheden om te sporten en bewegen. Dit doen we in de eerste plaats door wandel- en fietsroutes in de woonwijk aan te sluiten op de voorzieningen in de omliggende wijken en het buitengebied van Nootdorp. Extra aandacht is daarbij nodig voor de aansluiting richting het centrum van Nootdorp en richting het buitengebied. Door deze verbinding op een goede manier vorm te geven kan dit, naast voor de toekomstige bewoners, ook veel betekenen voor de huidige inwoners van Nootdorp. Onder andere door de bereikbaarheid van het groen rondom Nootdorp te versterken. Omdat ook de uitstraling van een route bepalend is voor het gebruik ervan, koppelen we recreatieve verbindingen waar mogelijk aan groene structuren (zie ook figuur 1).

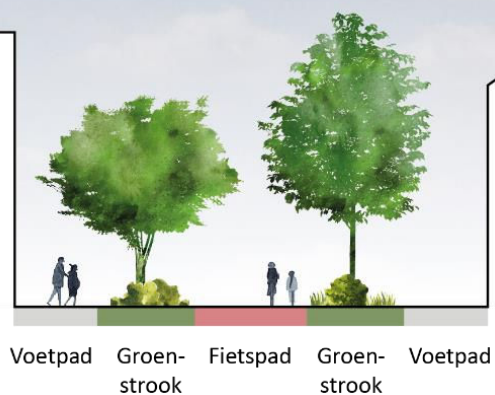
Bij een beweegvriendelijke openbare ruimte horen ook voldoende speelplekken voor kinderen. Het Dwarskadegebied (aan de noordzijde) is volledig omgeven door doorgaande wegen. Dat vereist dat er in de nieuwe woonwijk een grote speelplek, voor verschillende leeftijden, van minimaal 3.000 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd. Voor het zuidelijk deel van het Dwarskadegebied, ten zuiden van de Braslaan, is niet direct een grote speelplek nodig, onder voorwaarde dat er een goede verbinding is richting het buitengebied van Nootdorp. Aanvullend aan een grote



speellocatie zijn met name voor de jongere kinderen op kortere afstand kleine speelplekken nodig. Het precieze aantal plekken, de locatie van de plekken (spreidingsrichtlijn) en de invulling van de plekken wordt afgestemd op de toekomstige bewoners. Het gemeentelijk speelruimteplan geldt hierbij als leidraad. In gebieden waar veel ouderen bij elkaar wonen realiseren we een plek voor deze doelgroep om te bewegen.

Ook in de details van de openbare ruimte zorgen we voor een beweegvriendelijke openbare ruimte. Dit zit hem in bijvoorbeeld in een goede rolstoeltoegankelijkheid maar ook kleinere details als een bordje om een wandelrondje aan te geven of speciale tegels in de paden die ouderen als herkenningspunt kunnen gebruiken.

*Figuur 1: Recreatieve fiets- en wandelroutes zijn groen en aantrekkelijk (voorbeeld profiel). De benodigde breedte van het profiel is ook afhankelijk van de hoogte van de omliggende bebouwing.*



Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Aansluiten op bestaande fiets- en wandelroutes;
- De (recreatieve) verbinding tussen Nootdorp en het buitengebied versterken;
- Waar mogelijk recreatieve routes koppelen aan groene structuren;
- Voldoende speelplekken realiseren voor alle leeftijden met een grote speellocatie van minimaal 3.000 m<sup>2</sup>;
- Aandacht hebben voor de details van de openbare ruimte.



*De openbare ruimte nodigt uit tot sporten en spelen – Impressie Pelmolendpad, Hoorn (bron: karresenbrands.com).*

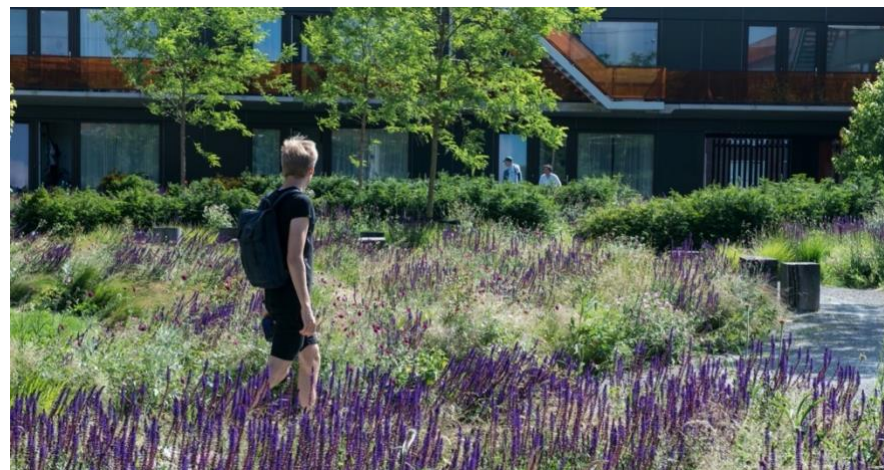
### 1C. Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit

Ons lokale natuurnetwerk bestaat uit groene buitengebieden met daarop aangesloten de groenstructuren in de kernen. Dit netwerk van leefgebieden en ecologische verbindingzones is de basis voor het behoud en vergroting van de biodiversiteit in de gemeente. Onze inzet is om het netwerk te beschermen en verder te versterken. Het ondersteunen en stimuleren van biodiversiteit is gericht op het toepassen van een variëteit aan soorten. Ecologische waarde ontstaat door veel verschillende lagen van inheemse soorten die samen als robuust ecosysteem werken.

#### *Wat betekent deze ambitie voor Dwarskade?*

De ontwikkeling van het Dwarskadegebied is een kans om het bestaande natuurnetwerk in Nootdorp te versterken, uit te breiden en beter aan te laten sluiten op de omgeving. Bij het inrichten van de openbare ruimte gebruiken we hiervoor de principes van de gids 'Natuurinclusief ontwikkelen'. Er is een (ecologische) verbinding nodig tussen Craeyenburch en het buitengebied van Nootdorp (de Dobbeplass) en tussen de wijk Achter het Raadhuis en De Bras (Ypenburg). De ecologische verbindingen combineren we met de bestaande water- en groenelementen in het gebied, onder andere door verbinding te leggen langs de bestaande watergangen in het gebied. Voor de verbinding in noordelijke richting (Craeyenburg-Dobbeplass) is een voorbeeld profiel opgenomen (zie figuur 2). We maken in deze verbinding meer ruimte voor water dan er nu is. Het versterken van het natuurnetwerk betekent ook dat we ons inzetten voor het behouden van bestaande groenelementen. Door bestaande elementen, zoals (oude) bomen en sloten, te behouden wordt de waarde van het groen als leefgebied voor flora en fauna intact gehouden.

De ambitie voor een gezond ecosysteem en hoge biodiversiteit werkt ook door in een natuurvriendelijke inrichting en beheer van het groen. We



*Een groene en gevarieerde openbare ruimte als basis voor een gezond ecosysteem - Heel Europa, Purmerend (bron: landezine.com).*

kiezen voor natuurvriendelijke oevers en natuurvriendelijk maaibeheer. De grote variatie aan groenelementen biedt dieren beschutting en zorgt voor aanwezigheid van voldoende voedsel. Ook oevers op privégrond zijn natuurvriendelijk. Het heeft echter de voorkeur om oevers in de openbare ruimte te houden om een natuurvriendelijke invulling te garanderen. Ook beplanting ziet er anders uit. Zo kiezen we vaker voor planten en bloemen die bijen en vlinders aantrekken (kruidenrijke vegetatie).

Als laatste dragen we ook met nieuwe woningen bij aan het ecosysteem en de biodiversiteit; we bouwen natuur inclusief. Dat betekent dat we met maatregelen aan en rondom gebouwen een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit. Voorbeelden hiervan zijn verblijfsruimtes of nestelstenen in de gevels en daken voor gebouwafhankelijke soorten zoals de huismus, gierzwaluw en diverse vleermuizen, maar ook groene

daken en/of gevels. De natuur inclusieve maatregelen leveren, naast het vergroten van de biodiversiteit, vaak ook nog andere voordelen op. Zo dragen ze bij aan natuurbeleving, gezondheid en aan een klimaatbestendige leefomgeving. Voor een natuur inclusieve woon- en leefomgeving gebruiken we de principes van de gids 'Natuurinclusief ontwikkelen'.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Het natuurnetwerk van Nootdorp versterken;
- Bestaande groenelementen behouden;
- De ruimte natuurvriendelijk inrichten en beheren
- Maatregelen nemen voor natuur inclusieve bebouwing

*Figuur 2: Voorbeeld profiel voor de groene en recreatieve hoofdstructuur in wijk. De benodigde breedte van het profiel is ook afhankelijk van de hoogte van de omliggende bebouwing.*



## AMBITIEKAART 1

Een woonwijk met  
onderscheidende openbare ruimte

### Legenda



We realiseren centraal in de wijk een stevige groenstructuur die het natuurnetwerk versterkt en verbindt



Zoekgebied voor het wijkpark voor nieuwe bewoners en de omliggende woonwijken



Zoekgebied voor een speellocatie voor alle leeftijden eventueel gecombineerd met het wijkpark



In het hele plangebied is er aandacht voor een aantrekkelijke, groene en gevarieerde inrichting



De (recreatieve) verbindingen zijn goed aangesloten op de omgeving en zijn structuur bepalend



Binnen de hoofdgroenstructuur is ook voor water structureel (meer) ruimte





## **KERNAMBITIE 2**

### **EEN WOONWIJK MET KARAKTERISTIEKE WOONKWALITEITEN**

Met differentiatie in woonmilieus, woningtypes en architectuur bouwen we een woonwijk die aansluit bij de (dorpse) waarden en kenmerken van Nootdorp. We creëren daarmee een plek met een eigen identiteit.

## 2A. Woningbouwprogramma voor een evenwichtige woningvoorraad

Mensen willen graag in Pijnacker-Nootdorp wonen. Dat zien we door de groei van het aantal inwoners en de blijvende vraag naar woningen. Door nieuwe woningen bij te bouwen verbeteren we de aansluiting tussen het aanbod en de vraag naar woningen. Uitgangspunt daarbij is een compleet en gedifferentieerd woningaanbod, ook op buurtniveau. Daarmee bieden we inwoners de kans om in hun eigen omgeving op te groeien en oud te worden.

### *Wat betekent dit voor Dwarskade?*

Voor een evenwichtige woningvoorraad in Nootdorp (zie ook kader hiernaast) bouwen we in de Dwarskade woningen voor:

#### 1. Jongeren en spoedzoekers

Een belangrijke doelgroep voor Dwarskade zijn de jongeren. De behoefte om een eerste stap op de woonladder te maken is groot. In de gemeente en zeker in Nootdorp, is het aanbod voor deze doelgroep zeer beperkt. Vooral de 1-persoonshuishoudens moeten lang wachten op een geschikte woning. Het gaat hierbij om jongeren die nog thuis wonen en vaak nog studeren of net afgestudeerd zijn. Ook kan het gaan om inwoners die uitstromen uit instellingen (jeugdzorg of maatschappelijke opvang) en die nog een licht begeleidingsvraagstuk hebben of inwoners die met spoed een nieuwe woning nodig hebben bijvoorbeeld door een scheiding.

Welk product past bij deze doelgroep?

- Kleine appartementen (1 tot 2 kamers)
- Sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens of 1e aftoppingsgrens

### **Kenmerken van de woningvoorraad en huishoudens in Nootdorp**

In Nootdorp staan ongeveer 7.500 woningen. Het merendeel van deze woningen (72%) is eengezinswoningen, een kleiner deel is meergezinswoningen (appartement). Ongeveer twee derde van de voorraad is een koopwoning, een derde een huurwoning. Het grootste deel van de huurwoningen is in eigendom van woningcorporaties (18%). De particuliere (huur)markt is kleiner.

Wanneer we kijken naar het soort huishoudens dat in Nootdorp woont, dan zien we dat 26% 65-plus of ouder is. Een groot deel van deze groep woont nu in een eengezinswoning. Er is daardoor potentieel een grote groep die kan doorstromen van een eengezinswoning naar een kleinere (meergezins)woning. Ook opvallend is dat 19% van de huishoudens valt in de categorie gevorderd of oud gezin. Huishoudens in deze groep hebben kinderen die nu of op korte termijn op zoek gaan naar een eigen woning. Een deel wil in Nootdorp blijven wonen, maar het aanbod voor deze doelgroep is beperkt. In Nootdorp zijn weinig (sociale) meergezinswoningen en zelf maar 87 woningen met 1 slaapkamer.

De Dwarskade grenst met de oostelijke kant aan de wijk 'Achter 't Raadhuis'. Een wijk met bijna 1.700 woningen en een eenzijdige woningvoorraad. 85% van de woningen is een eengezinswoning waarin vaak (bij 35%) een ouder gezin woont (empty-nester of senior). Dat maakt deze wijk interessant om de doorstroming te stimuleren. Achter 't raadhuis is in de Woonzorgvisie ook benoemd als wijk waar het voorzieningenniveau voor de huidige inwoners (door vergrijzing) te beperkt lijkt. De ontwikkeling van Dwarskade biedt kansen om dit te verbeteren.

## 2. Starters

De starter is op zoek naar een eerste (koop) woning of wil graag doorstromen uit een (sociale)huurwoning. Veelal gaat het om 1 of 2-persoonshuishoudens die net gestart zijn met een vaste baan. Met een bruto-inkomen tussen de € 40.000,- (alleenstaand) en € 65.000,- (2-persoonen) wordt gezocht naar woningen tussen de € 200.000,- en € 355.000,- of een huurprijs onder de € 1.000,- per maand (prijsspeil 2023). Het aantal woningen in dit segment is beperkt in Pijnacker-Nootdorp. Daarbij wordt dit segment steeds kleiner door stijgende prijzen van woningen. Een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebedding zijn goede instrumenten nieuwbouwwoningen in dit segment te behouden voor de doelgroep.

Welk product past bij deze doelgroep?

- Appartementen, maisonnettes, beneden-boven woningen, rug-aan-rug woningen
- Maximaal 3 kamers, waar een derde kamer niet te groot is ten behoeve van de doorstroming
- Betaalbare woningen (€ 355.000 of lager), betaalbare huurwoningen

## 3. Senioren

Ook voor senioren bouwen we in de Dwarskade woningen. Dit is een gemêleerde groep. Voor een deel zijn dit senioren die gedwongen moeten verhuizen vanwege hun eigen mobiliteit. Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning waar zorg geleverd kan worden. Daarnaast is er de groep empty-nesters. Zij wonen nu ruim en kunnen en willen kleiner gaan wonen. Op de huidige woning zit soms flink wat overwaarde waardoor de verhuizing naar een koopwoning geen probleem is. Wel is deze groep vaak lastig om daadwerkelijk in beweging te krijgen. Het aanbod moet ze

wel echt verleiden. Woningen voor deze doelgroep zijn levensloopbestendig. Hiervoor wordt in 2024 een Programma van Eisen levensloopbestendigheid uitgewerkt.

Welk product past bij deze doelgroep?

- Appartement, benedenwoning, patiwoning, woonhof, geclusterd wonen
- Een differentiatie van woonsegmenten van goedkoop naar duur en zowel huur als koop
- Woningen hebben een goede buitenruimte en tweede slaapkamer

## 4. Gezinnen

Voor een evenwichtige woonwijk en ook de doorstroming in de gemeente bouwen we in Dwarskade ook woningen voor gezinnen. Als we kijken naar de verhuisstromen voor eengezinswoningen zien we dat het aandeel inwoners uit Pijnacker-Nootdorp bij dit woningtype hoog is. Dit laat zien dat er bij onze inwoners ook behoefte is aan deze woningen.

Welk product past bij deze doelgroep?

- Rijwoningen, twee-onder-een-kapwoning, vrijstaande woning
- Koopwoningen boven de NHG-grens
- Differentiatie in v.o.n.-prijzen

## 5. Wonen en zorg

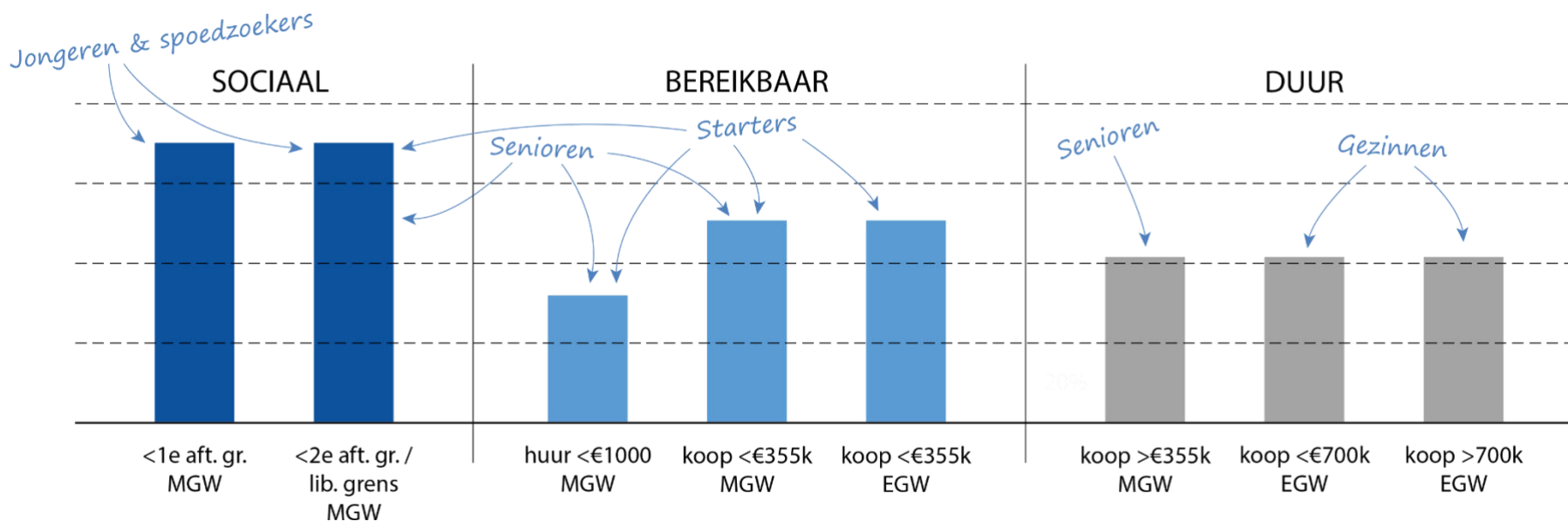
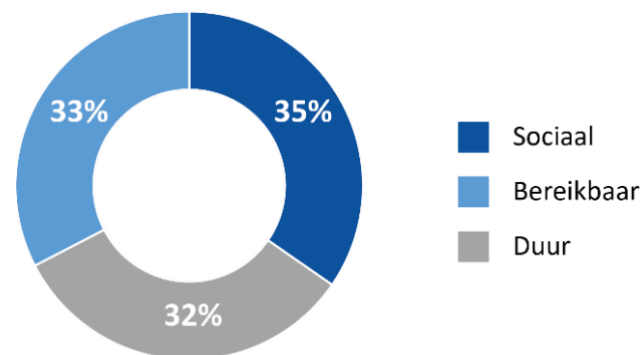
Aanvullend aan woonvormen waar zorg aan huis geleverd kan worden (zoals geclusterde woonvormen voor senioren) reserveren we ruimte (2.000 m<sup>2</sup>) voor wonen en zorg.

### Het woningbouwprogramma

Voor de genoemde doelgroepen realiseren we in het Dwarskadegebied een gedifferentieerde woningbouwprogrammering. De nadruk van het programma ligt op sociaal en betaalbaar aangevuld met een kleiner deel in de vrije (dure) sector. Inspelend op de grote behoefte aan sociale huurwoningen bestaat minimaal 35% van de programmering uit woningen in dit segment. Ongeveer de helft hiervan heeft een huurprijs onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens of kwaliteitskortingsgrens. Een derde van de programmering (33%) valt in het betaalbare (of bereikbare) segment. Dit zijn zowel meergezinswoningen (appartementen) als eengezinswoningen, zowel in de koop als huursector. De rest van het programma bestaat uit vrijesectorwoningen in de koopsector. Ook dit deel van de programmering bestaat uit verschillende woningtypes (meer- en eengezinswoningen) met verschillende koopprijzen.

### Tijdelijke woonoplossingen

In Q4 2023 is het plan van aanpak flexwonen opgesteld. Voor gebieden die nog niet klaar zijn voor permanente bebouwing verkennen we de mogelijkheid voor tijdelijke huisvesting. Bij de ontwikkeling van de deelgebieden is het goed om in de gaten te houden of er tijdelijk (5 tot 10 jaar) locaties beschikbaar komen voor deze woonvorm.



Figuur 3: Grove verdeling van woningen in het sociale, bereikbare en dure segment en de doelgroepen waar de woningen op gericht zijn.



We stemmen de programmering af op de plek en de omgeving. Daardoor heeft de programmering per deelgebied een specifieke focus. Nabij het centrum van Nootdorp ligt meer nadruk op woningen voor senioren en jongeren. Richting het buitengebied verschuift de focus naar woningen voor gezinnen. In de afbeelding hiernaast wordt per deelgebied de prioritering van de doelgroepen aangegeven.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Woningen bouwen voor jongeren, spoedzoekers, starters, senioren en gezinnen;
- Bijbehorende voorzieningen voor deze doelgroepen realiseren;
- Een programma realiseren met 35% sociale huurwoningen, 33% betaalbare koop- en huurwoningen en 32% vrije sector woningen;
- Ongeveer 1.200 woningen bouwen.



*Een groot deel van de woningbouwprogrammering bestaat uit appartementen – De Silo, Havencentrum, Apeldoorn (bron: studiokomma.nl)*



## 2B. Bijdragen aan een herkenbare woonomgeving

De woonomgeving van Pijnacker-Nootdorp heeft een eigen identiteit en kwaliteit. Die identiteit is niet in één woord te vangen, maar is een combinatie van verschillende factoren die het gevoel van eigenheid geven. Het gaat onder andere over een groene en ruime opzet, een dorps woonmilieu, de uitstraling van cultuurhistorische elementen en structuren en de sociale binding tussen inwoners. We zetten in op het behouden en versterken van onze identiteit.

### *Wat betekent dat voor Dwarskade?*

Met de ontwikkeling van Dwarskade zetten we ons in voor het behouden en versterken van de identiteit van Nootdorp. Allereerst door de kwaliteiten van de historische structuren in de omgeving in stand te houden. Rondom het ontwikkelgebied liggen met de Oudeweg, Molenweg en Dwarskade drie historische bebouwingslinten (zie de afbeelding hiernaast). Voor ontwikkelingen in deze linten zijn in de gemeentelijke lintenvisie ontwikkelprincipes opgenomen. Het gaat hier over bijvoorbeeld bouwvolumes, afstanden tussen bouwvolumes en doorzichten. Concreet zorgen we ervoor dat we langs deze linten het bestaande zoveel mogelijk intact houden en nieuwe ontwikkelingen inpassen in de historische structuur.

Voor een herkenbare woonomgeving realiseren we in Dwarskade gevarieerde woonbuurten die aansluiten op de woonmilieus in Nootdorp. Aan de randen van het plangebied zorgen we in zowel dichtheid als bouwhoogte voor een geleidelijke overgang naar de linten en het buitengebied. Aan de zuidzijde van het plangebied, tegen de Dobbeplass aan, zien we dit zelfs terug in een landelijk woonmilieu. Centraal in het gebied is meer ruimte voor verdichting. De zwaarte van de programmering ligt daarbij (ook gezien de gewenste doelgroepen) aan de zijde van het centrum van Nootdorp, relatief dicht bij bestaande voorzieningen in de Parade en de Dorpsstraat. Ook met differentiatie in

architectuur, woningtypologie, bouwhoogte en straatprofielen dragen we bij aan een eigen identiteit voor het Dwarskadegebied.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Historische structuren, zoals de bebouwingslinten en slagenpatronen, in stand houden en inpassen;
- Gevarieerde woonbuurten realiseren die aansluiten bij de woonmilieus in Nootdorp.



## 2C. Duurzame bereikbaarheid

We werken aan een mobiliteitssysteem met een blijvend goede bereikbaarheid. Dit doen we door in te zetten op duurzame vervoerswijzen: lopen, fietsen en openbaar vervoer. Door goede alternatieven is de auto niet meer altijd de meest logische keuze. We creëren daarmee ruimte om bij te dragen aan andere ambities zoals een aantrekkelijke groene openbare ruimte en de gezondheid van inwoners door ruimte voor sport, beweging en ontmoeting.

### *Wat betekent dat voor Dwarskade?*

In Dwarskade geven we prioriteit aan duurzaam vervoer. Uitgangspunt voor het te realiseren duurzame mobiliteitssysteem is het STOMP-principe. De auto staat niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte, maar we gaan eerst uit van de voetganger (**S**tappen) en vervolgens de fietser (**T**rappen), **O**penbaar vervoer en **M**aaS (Mobility as a Service). Als laatste wordt de auto (**P**ersonenauto) meegenomen in de inrichting.

We realiseren een hoogwaardig en efficiënt loop- en fietsnetwerk dat is aangesloten op bestaande routes, zoals op de regionale (metropolitane) fietsverbinding op de Dwarskade. Deze langzaam verkeersroutes vormen een directe verbinding met voorzieningen in Nootdorp. Daardoor zijn de Parade, de Dobbeplass en de metrohalte van Nootdorp lopend of met de fiets sneller en makkelijker bereikbaar dan met de auto. Ook voorzieningen in de Dwarskade zijn op die manier goed bereikbaar voor bewoners in andere woonwijken. Wandel- en fietspaden zijn zoveel mogelijk losgekoppeld van autoroutes en gekoppeld aan groenstructuren. Daarmee bieden ze inwoners een aangename en veilige manier om zich te verplaatsen en wordt het gebruik van deze routes gestimuleerd.

Ook is er in het mobiliteitssysteem aandacht voor openbaar vervoer en deelmobiliteit (MaaS), zodat toekomstige bewoners minder afhankelijk zijn van een eigen voertuig. Goede verbindingen van en naar haltes zijn



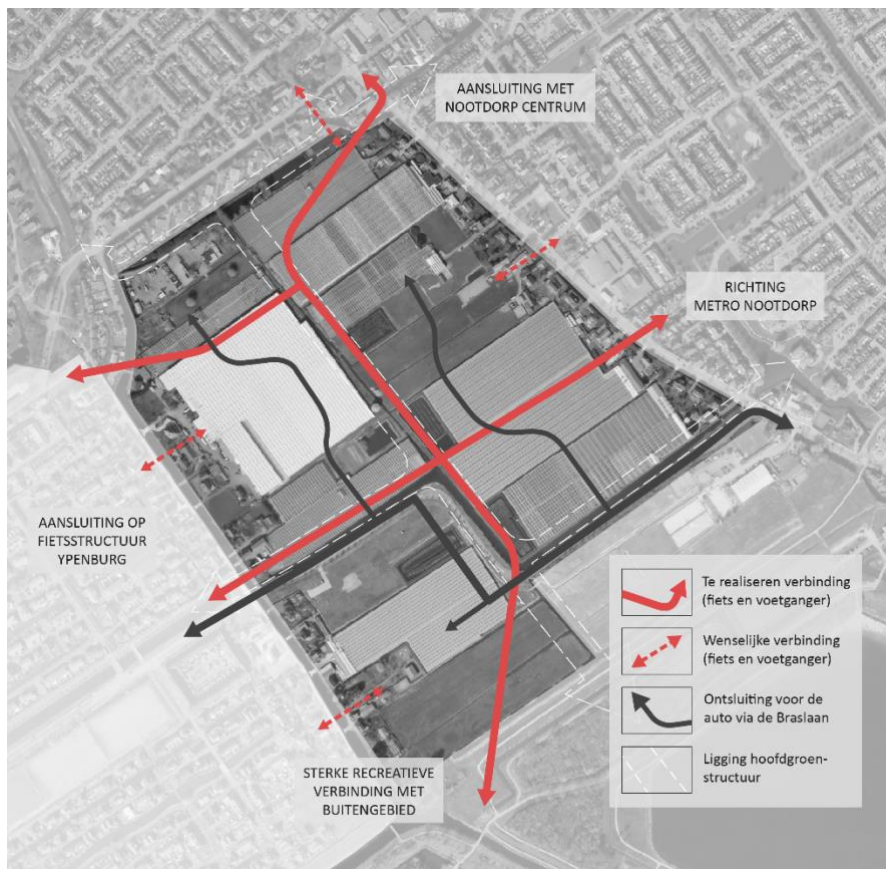
*De focus ligt op de voetganger boven andere vervoerswijzen – Bosrijk, Eindhoven  
(bron: karresenbrands.com)*

noodzakelijk bij de ontwikkeling van Dwarskade. Over de Braslaan rijdt buslijn 60, die het station in Delft verbindt met de metrohalte in Nootdorp. We moeten onderzoeken hoe we deze dienst goed kunnen aansluiten op de ontwikkeling van Dwarskade, bijvoorbeeld met een halte op de Braslaan. Door in de wijk ook verschillende vormen van deelmobiliteit, passend bij de doelgroepen, aan te bieden kan de behoefte aan een eigen voertuig verder afnemen.

Ondanks de inzet voor langzaam verkeer, openbaar vervoer en deelmobiliteit blijft de auto een onderdeel van het mobiliteitssysteem. Autoverkeer wordt ontsloten via de Braslaan (zie ook figuur 4). Daarmee zijn bestemmingen verder weg snel bereikbaar, maar zijn de meeste bestemming dichtbij voor de auto alleen via een (korte) omweg te benaderen. Ontsluitingswegen en parkeerplekken liggen, aansluitend op

het STOMP-principe, bij voorkeur geconcentreerd en wanneer mogelijk in de buurt van de hoofdonthoudingsroute (Braslaan).

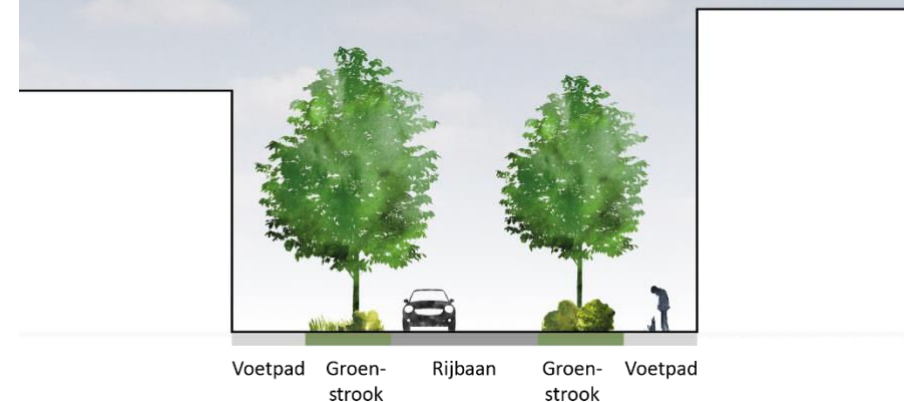
Hoe het mobiliteitssysteem van Dwarskade gaat werken moet worden onderzocht. Het belangrijkste hierbij is dat een samenhangend systeem wordt uitgewerkt dat passend is voor de locatie, de omgeving en de toekomstige bewoners. Van daaruit moet duidelijk worden hoeveel ruimte we kunnen geven aan wandelen, fietsen en groen in plaats van de auto, wegen en parkeerplaatsen.



Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Het STOMP-principe als uitgangspunt hanteren voor het mobiliteitssysteem;
- Een hoogwaardig en efficiënt fiets- en loopnetwerk realiseren dat is aangesloten op bestaande routes;
- Met alternatieven als het openbaar vervoer en deelmobiliteit inwoners minder afhankelijk maken van eigen vervoer;
- De Dwarskade voor auto's ontsluiten via de Braslaan.

*Figuur 4: Voorbeeld profiel voor een wijkontsluitingsweg. De benodigde breedte van het profiel is ook afhankelijk van de hoogte van de omliggende bebouwing.*



## 2D. Voorzieningen voor een hechte gemeenschap

De eigenkracht van inwoners en het omzien naar elkaar is de basis voor de gemeenschap in Pijnacker-Nootdorp. De fysieke leefomgeving stimuleert en faciliteert dit en zorgt ervoor dat iedereen op zijn of haar eigen wijze mee kan doen in de samenleving. We zijn en blijven een inclusieve gemeente.

### *Wat betekent dat voor Dwarskade?*

In Dwarskade reserveren we ruimte voor voorzieningen voor de gemeenschap. Hierbij gaat het om zowel ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in gebouwen als in de openbare ruimte. Bij een wijk van deze omvang is er behoefte aan een gezondheidscentrum, met huisarts, praktijkondersteuners, apotheek en andere ondersteunende functies. Deze voorzieningen zijn extra belangrijk gezien de doelgroepen die in de Dwarskade gaan wonen. Voor met name senioren is nabijheid van (maatschappelijke)voorzieningen belangrijk. We realiseren deze voorziening dan ook in het eerste deelgebied. Daarnaast gaat het aanvullend aan gezondheidsfuncties ook over ruimte voor ondersteuning in de wijk, zoals gemeenschapsruimtes. Deze voorzieningen zijn niet alleen waardevol voor de nieuwe wijk maar ook voor bestaande wijken. In totaal reserveren we 1.000 m<sup>2</sup> voor maatschappelijke voorzieningen.

Met de bouw van Dwarskade neemt ook de behoefte aan ruimte voor onderwijs en kinderopvang toe. Het is onze wettelijke plicht om te zorgen voor een school en wenselijk om een Integraal Kindcentrum (IKC) te realiseren. De exacte behoefte is afhankelijk van de doelgroepen in de wijk, maar als vuistregel is per 1.000 woningen in de piekfase een school van 400 leerlingen nodig en in de stabiele fase een school van 250 leerlingen. Bij een school van dit formaat is naar verwachting behoefte aan vier groepen kinderopvang. Voor een school en kinderopvang reserveren we 5.000 m<sup>2</sup>. Ook deze functie krijgt een plek in het eerste deelgebied.

Ook in de openbare ruimte realiseren we voorzieningen voor de gemeenschap. Met een multifunctioneel ingerichte en goed toegankelijke openbare ruimte bieden we mogelijkheden voor alle doelgroepen. We zorgen ervoor dat ontmoeten in de openbare ruimte makkelijk is. Bijvoorbeeld door meer bankjes te plaatsen. Ook voor jongeren zijn er plekken waar ze elkaar kunnen ontmoeten zonder overlast te veroorzaken. Voor senioren maken we de openbare ruimte ouderenproof. Voorbeelden hiervan zijn looproutes met herkenningspunten (een voorbeeld zijn speciale tegels in de stoep). Voor deze doelgroep is het ook belangrijk dat de openbare ruimte klimaatbestendig is, met name als het gaat over het beperken van hittestess.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

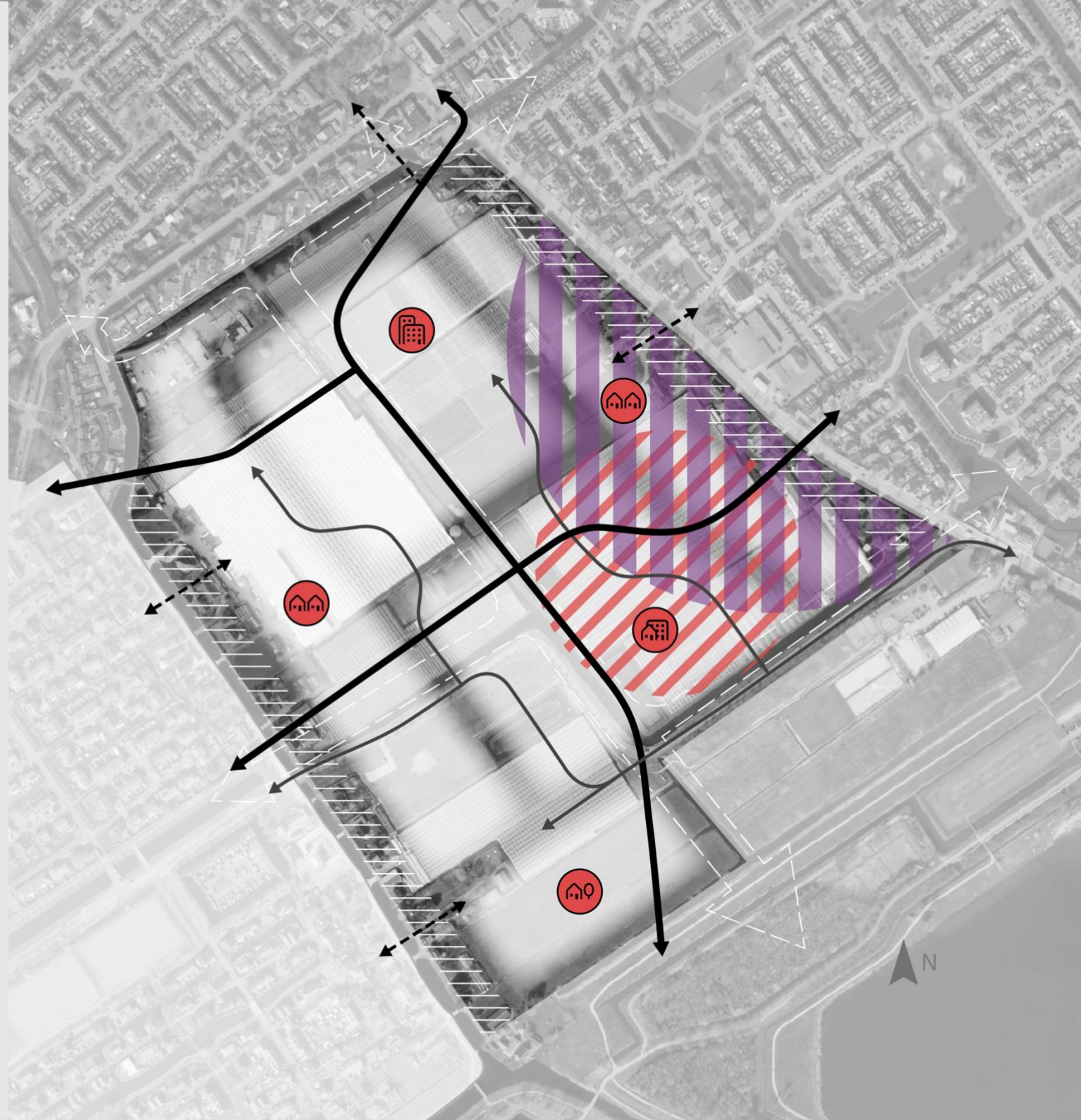
- 1.000 m<sup>2</sup> reserveren voor maatschappelijke voorzieningen;
- 5.000 m<sup>2</sup> reserveren voor onderwijs en opvang;
- In de openbare ruimte ontmoetingsmogelijkheden realiseren voor alle doelgroepen;
- De openbare ruimte 'seniorproof' inrichten.

## AMBITIEKAART 2

Een woonwijk met  
karakteristieke woonkwaliteiten

### Legenda

-  In stand te houden historisch bebouingslint
-  Zoekgebied voor een basisschool en kinderopvang
-  Zoekgebied voor een gezondheidscentrum
-  Binnen Dwarskade realiseren we woonbuurten met een eigen identiteit en woonmilieu
-  Het hoofdnetwerk voor langzaam verkeer is structuurbepalend voor de opzet van de wijk
-  Een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer zorgt voor een goede aansluiting op de omgeving
-  Ontsluiting met de auto loopt via de Braslaan
-  De centrale groenstructuur blijft vrij van bebouwing



## KERNAMBITIE 3

### EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WOONWIJK

Door energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief te bouwen wordt de Dwarskade nu en in de toekomst een veilige en gezonde wijk om te wonen.



### 3A. Een energie neutrale woonwijk

In 2050 gebruiken we alleen nog maar duurzame energie. Dat betekent dat alle energie die we gebruiken CO<sub>2</sub> vrij is opgewekt. We maken gebruik van bronnen als zonne-energie, geothermie en restwarmte. Ook circulair bouwen draagt bij aan een kleine CO<sub>2</sub>-voetafdruk.

#### *Wat betekent dat voor Dwarskade?*

Wettelijk gezien is het verplicht om te voldoen aan de BENG-normering (Bijna Energie Neutrale gebouwen). Dat houdt onder andere in dat alle nieuwe woningen aardgasvrij zijn. Vanwege onze ambitie voor 2050, de verwachte ontwikkelingen in de energietransitie en mogelijke toekomstige wettelijke verplichtingen leggen we de lat in het Dwarskadegebied hoger en bouwen we een energie neutrale woonwijk. Dit houdt in dat alle energie die in de wijk gebruikt wordt uit duurzame bronnen komt, bij voorkeur opgewekt in de wijk zelf.

Om dit te realiseren zijn verschillende oplossingen mogelijk, tijdens de planvorming moet duidelijk worden welke oplossing het meest geschikt is voor de Dwarskade. Door de verwachte toename van het gebruik en de opwek van elektriciteit is het in ieder geval belangrijk om aandacht te hebben voor het verminderen van de behoefte, en het voorkomen van netcongestie van het elektriciteitsnetwerk. Het realiseren van energieopslag (collectief of individueel) kan een rol spelen in het voorkomen van netcongestie.

Bij een energie neutrale woonwijk horen ook energie neutrale mobiliteitsvormen. Inwoners verplaatsen zich op een duurzame manier. Voor elektrisch rijden zorgen we voor voldoende laadpalen in de openbare ruimte. Bij woningen met een eigen parkeerruimte treffen we voorbereidingen voor het aanleggen van laadvoorzieningen.

Naast het energiegebruik van de toekomstige woonwijk zorgen ook de realisatie (de bouw) en de toekomstige sloop, voor belasting van het

klimaat. Waar mogelijk zorgen we ervoor dat deze belasting zo laag mogelijk is. Wanneer zich mogelijkheden voordoen voor bijvoorbeeld CO<sub>2</sub>-neutraal bouwen, circulair bouwen of bio-based bouwen benutten we deze. Hetzelfde geldt voor het gebruik van grondstoffen in de gebruiksfase. Vermindering van het verbruik van water en afval, bijvoorbeeld door hergebruik van (regen)water, draagt bij aan een toekomstbestendige woonwijk.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- In de Dwarskade alleen gebruik maken van energie uit duurzame bronnen;
- Voldoende laadvoorzieningen aanleggen en voorbereidingen treffen om het aantal voorzieningen verder uit te kunnen breiden;
- Mogelijkheden benutten om klimaatbelasting in de bouw-, gebruiks- en sloopfase te beperken.



### 3B. Een klimaatbestendige woonwijk

We zorgen ervoor dat de leefomgeving van Pijnacker-Nootdorp de gevolgen van klimaatverandering goed kan opvangen. We zijn goed bestand tegen heftige regenval, hittestress, bodemdaling en langere periodes van droogte.

#### *Wat betekent dit voor Dwarskade?*

Eerdergenoemde ambities (kernambitie 1) dragen al bij aan een klimaatbestendige woonwijk. Met een groene openbare ruimte ligt er een stevige basis voor een goede klimaatbestendigheid. Bij het inrichten van de openbare ruimte gebruiken we de principes van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland. In het convenant zijn ontwerpprincipes opgenomen die we ook gebruiken voor ontwikkeling van het Dwarskadegebied (zie bijlage A: praktijktabel klimaatadaptief bouwen). De basis hiervoor is het principe 'water en bodem sturend'. Het (grond)waterpeil en de draagkracht van de bodem zijn sturend voor de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied, met als doel de klimaatbestendigheid te verbeteren.

Voor de ontwikkeling van Dwarskade hebben we extra aandacht voor de omgang met regenwater. Regenwater wordt waar mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt. Door alleen te verharderen wat echt nodig is kan de bodem meer water opnemen. Met waterdoorlatende verharding kan ook op de meer versteende stukken water goed de grond in lopen. Water wordt ook niet altijd meer direct, onzichtbaar en onder de grond afgevoerd. Boven en onder de grond is ruimte om water op te vangen. Waar mogelijk liggen groene vlaktes in een dalletje, zodat regenwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren. Na een zware bui staat dan in een deel van de groene openbare ruimte water, zonder dat dit overlast veroorzaakt. Daarbij zorgen natuurvriendelijke oevers voor een toename van het waterbergingsvermogen van de woonwijk.

Hierboven genoemde uitgangspunten voor een klimaatbestendige woonwijk zijn ook van toepassing op privégrond. Regen wordt daar of in de directe omgeving opgevangen. Ook wordt de ruimte op (platte) daken benut bijvoorbeeld met een groen dak, als deze daken geen andere functie hebben.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Principes uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gebruiken;
- Oevers natuurvriendelijk inrichten;
- Voldoende en bereikbare koele, schaduwrijke plekken realiseren;
- Alleen verharderen wat echt nodig is;
- Waterdoorlatende verharding toepassen;
- Regenwater zoveel mogelijk vasthouden waar het valt;
- Platte daken benutten.



*Een groene openbare ruimte is de basis voor een klimaatbestendige woonwijk – New Roots, Utrecht (bron: paulderuiter.nl).*

### 3C. Een goede omgevingskwaliteit

Ook de meer onzichtbare aspecten van kwaliteit van onze omgeving zijn goed op orde en wegen we mee bij besluiten over nieuwbouw en herstructurering. Een evenwicht in de omgevingswaarden zorgt voor een gezonde, veilige en toekomstbestendige plek om te wonen en leven.

#### *Wat betekent dit voor Dwarskade?*

We houden ons aan de wettelijke regels voor geluid, water, externe veiligheid, lucht en bodem. Bij de ontwikkeling van Dwarskade zorgen we ervoor dat we door een zorgvuldige keuze van functies ten opzichte van risicobronnen voorkomen dat nieuwe voorschriftgebieden moeten worden aangewezen. De bodem en de ondergrondse activiteiten zien we daarbij als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving.

Als het gaat over externe veiligheid zijn er voor de Dwarskade geen aandachtspunten. Voor geur en geluid zijn deze er wel. De glastuinbouw die nu (nog) gevestigd is in het gebied speelt daarbij een belangrijke rol, met name bij een gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Richtafstand van glastuinbouw tot een rustig woongebied is 30 meter (geluid). Voor basisscholen en kinderopvang is om (geluids)overlast te voorkomen de richtafstand 50 meter. Mogelijk zijn er nog grotere beperkingen van WKK-installaties bij bedrijven. Hiervoor gelden richtafstanden van 60-65 meter. Ook het hippisch centrum aan de zuidzijde van het plangebied geeft waarschijnlijk beperkingen. Richtafstanden voor een manege zijn 50 meter (geur) en 30 meter (geluid). Met de milieustraat die nu nog gevestigd is in het noordelijk deel van de Dwarskade hoeft geen rekening te worden gehouden. Deze sluit aan het einde van het jaar (2023) zijn deuren. Ook de invloed van de doorgaande wegen in het plangebied (Braslaan en Oude weg) is waarschijnlijk beperkt. Bij een hoge intensiteit op de weg, zit je op korte afstand van de weg (10 meter) vaak al binnen het toelaatbare. Hiervoor is wel akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In de Dwarskade bieden we meer dan voorheen mogelijkheden voor (kleinschalige) functiemenging. Werken aan huis is mogelijk. Daarmee moet wel de afweging worden gemaakt in hoeverre de menging concurreert met de centra. Ook blijft de omgevingskwaliteit leidend bij de keuze om functies te mengen. Het mengen van functies is niet altijd mogelijk. Zo blijft het bijvoorbeeld nodig om tussen bepaalde bedrijven en woningen afstand te houden om een goede omgevingskwaliteit te waarborgen.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Voorkomen dat er nieuwe voorschriftgebieden moeten worden aangewezen;
- Mogelijkheden zien voor functiemenging, maar de omgevingskwaliteit leidend blijft.

## AMBITIEKAART 3

### Een toekomstbestendige woonwijk

#### Legenda



Bij de ontwikkeling houden we rekening met milieuocontouren vanuit de tuinbouw en manege



We houden voldoende afstand tot geluidsbronnen zoals de Braslaan



Voldoende bomen in de openbare ruimte zijn essentieel voor de klimaatbestendigheid



De hoofdgroenstructuur speelt een belangrijke rol voor de klimaatbestendige wijk



## Hoofdstuk 3: Vervolgstappen

Om te komen tot een nieuwe woonwijk is in de ontwikkelstrategie (juni, 2023) het proces met diverse producten en besluitvormingsmomenten vastgesteld. Iedere fase wordt afgerond met een product en besluit, dat vervolgens de basis is voor de volgende fase.

### *Stap 1: Ambitienotitie (initiatieffase)*

De initiatieffase bestaat uit het opstellen van de voorliggende ambitienotitie. Hierin worden alle onderwerpen die relevant zijn voor het project in beeld gebracht en wordt de ambitie per thema beschreven. Deze ambitie laat nog ruimte om in de definitiefase (de gebiedsvisie) uitgewerkt te worden. Het geeft wel weer welke onderwerpen of ambities in deze toekomstige wijk het meest belangrijk zijn.

### *Stap 2: Opstellen gebiedsvisie en omgevingsplan (definitiefase)*

In de definitiefase vindt de verdere uitwerking plaats naar een gebiedsvisie en omgevingsplan, indien mogelijk in samenwerking met partners bij de gebiedsontwikkeling. In deze fase wordt duidelijk hoe het gebied er op hoofdlijnen uit gaat zien. In de definitiefase wordt een concept grondexploitatie opgezet om ook de financiële kaders van het project vast te leggen. De definitieve afspraken met de gebiedspartners worden in deze fase vastgelegd in een realiseringsovereenkomst. De gebiedsvisie, grondexploitatie en realiseringsovereenkomst worden ter besluitvorming voorgelegd aan zowel het college en de raad.

### *Stap 3: Uitvoering met een omgevingsplan e.d. (uitvoeringsfase)*

Bij vaststelling van de gebiedsvisie worden de vervolgstappen om tot uitvoering te komen vastgelegd.

## Participatiestrategie

In de ontwikkelstrategie is opgenomen hoe we per fase participeren. Voor de ambitienotitie is het niveau vastgesteld op 'meeweten'. Als gemeente hebben we hierbij een bepalende rol. Met zowel de interne organisatie en externe partijen is gesproken om informatie op te halen en te brengen. Door deze informatie te verbinden met ons beleid en de kenmerken van het gebied is deze ambitienotitie tot stand gekomen. De ambitienotitie legt de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied en geeft de kaders waarbinnen we in het vervolg zullen participeren met de samenleving en betrokken partijen.

De volgende stap is het maken van een gebiedsvisie en opstellen van het omgevingsplan. In deze fase wordt de participatie uitgebreid en is het participatieniveau (in de ontwikkelstrategie) vastgesteld op meedenken en meewerken. We vragen de samenleving om mee te denken over de gebiedsvisie en het omgevingsplan. Als start hiervoor worden de ambities in deze notitie in januari (na vaststelling door de gemeenteraad) gedeeld met de direct omwonenden via een informatiebijeenkomst. Vanuit deze bijeenkomst wordt een klankbordgroep samengesteld die in het vervolg betrokken wordt en mee kan denken. Waar mogelijk combineren we de participatie voor de gebiedsvisie en het omgevingsplan. Dat is efficiënt voor zowel het proces als voor inwoners, ondernemers en belangenorganisaties die mee willen denken.

De Dwarskade zal waarschijnlijk niet alleen door de gemeente ontwikkeld worden, maar (mede) door eigenaren en ontwikkelende partijen. We willen deze partijen wanneer mogelijk intensief betrekken bij het opstellen van de gebiedsvisie. Hun rol in de participatie is dus meewerken.

## Bijlage A: Praktijktabel Klimaatadaptief Bouwen

Thema en doel	Prestatie-eisen
<p><b>Wateroverlast:</b> hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het plangebied treedt bij extreem hevige neerslag geen schade op (bij 70 mm in een uur) aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen. Vitale voorzieningen blijven functioneren (bij 90 mm in een uur).</li> <li>2. Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm, met range tussen 40-70 mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur daarna vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.</li> </ol>
<p><b>Droogte:</b> langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale / kwetsbare functies.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De (grond)waterpeilen in zowel het plangebied als de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.</li> <li>2. De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling (minimaal 50% van de jaarneerslagsom, afhankelijk van bodemtype).</li> <li>3. Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.</li> <li>4. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.</li> </ol>
<p><b>Hitte:</b> tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurniveau.</li> <li>2. Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.</li> <li>3. 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.</li> <li>4. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.</li> <li>5. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.</li> </ol>
<p><b>Bodemdaling:</b> Bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.</li> <li>2. Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van die restzettingseis waarvoor de maatregelen over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is. Parameters worden gemonitord over een periode van minimaal tien jaar. Betrokken partijen leggen verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden voorafgaand vast.</li> </ol>
<p><b>Biodiversiteit en natuur-inclusiviteit:</b> groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten (Total Cost of Ownership benadering).</li> <li>2. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30% groen op buurniveau, boomkroonoppervlak telt mee).</li> <li>3. Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouwbewonende soorten.</li> </ol>