

Ambitienotitie **OVERGAUW**

Januari 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
Aanleiding	3
De opgave	3
Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2: Ambities voor Overgauw	5
1A. Een groene en aantrekkelijke (openbare) ruimte.....	7
1B. Een beweegvriendelijke openbare ruimte	8
1C. Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit	10
2A. Woningbouwprogramma voor een evenwichtige woningvoorraad	14
2B. Bijdragen aan een herkenbare woonomgeving.....	18
2C. Duurzame bereikbaarheid	19
2D. Voorzieningen voor een hechte gemeenschap	20
3A. Een energie neutrale woonwijk	23
3B. Een klimaatbestendige woonwijk	24
3C. Een goede omgevingskwaliteit.....	25
Hoofdstuk 3: Vervolgstappen.....	27
Participatiestrategie.....	27
Bijlage A: Praktijktabel Klimaatadaptief Bouwen.....	28

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 aansluiting 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. Overgauw is één de gebieden die in de ontwikkelstrategie is opgenomen om te ontwikkelen naar een nieuwe woonwijk. Het opstellen van een ambitienotitie voor dit gebied is de volgende stap richting ontwikkeling van het gebied.

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:

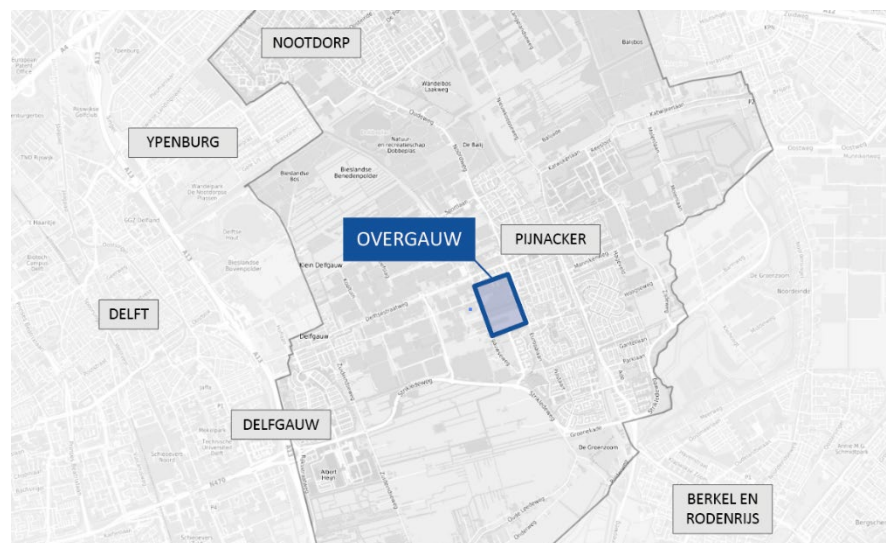
- Alle relevante onderwerpen in beeld zijn;
- De ambities vanuit het gemeentelijk beleid in beeld zijn;
- Integrale keuzes gemaakt worden in verschillende onderwerpen;

- De ontwikkeling is ingepast in en verbonden met zijn omgeving en voegt waarde toe voor de buurt en de kern van Pijnacker;
- Het voor partners bij de gebiedsontwikkeling een duidelijke richting voor het vervolg geeft.

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

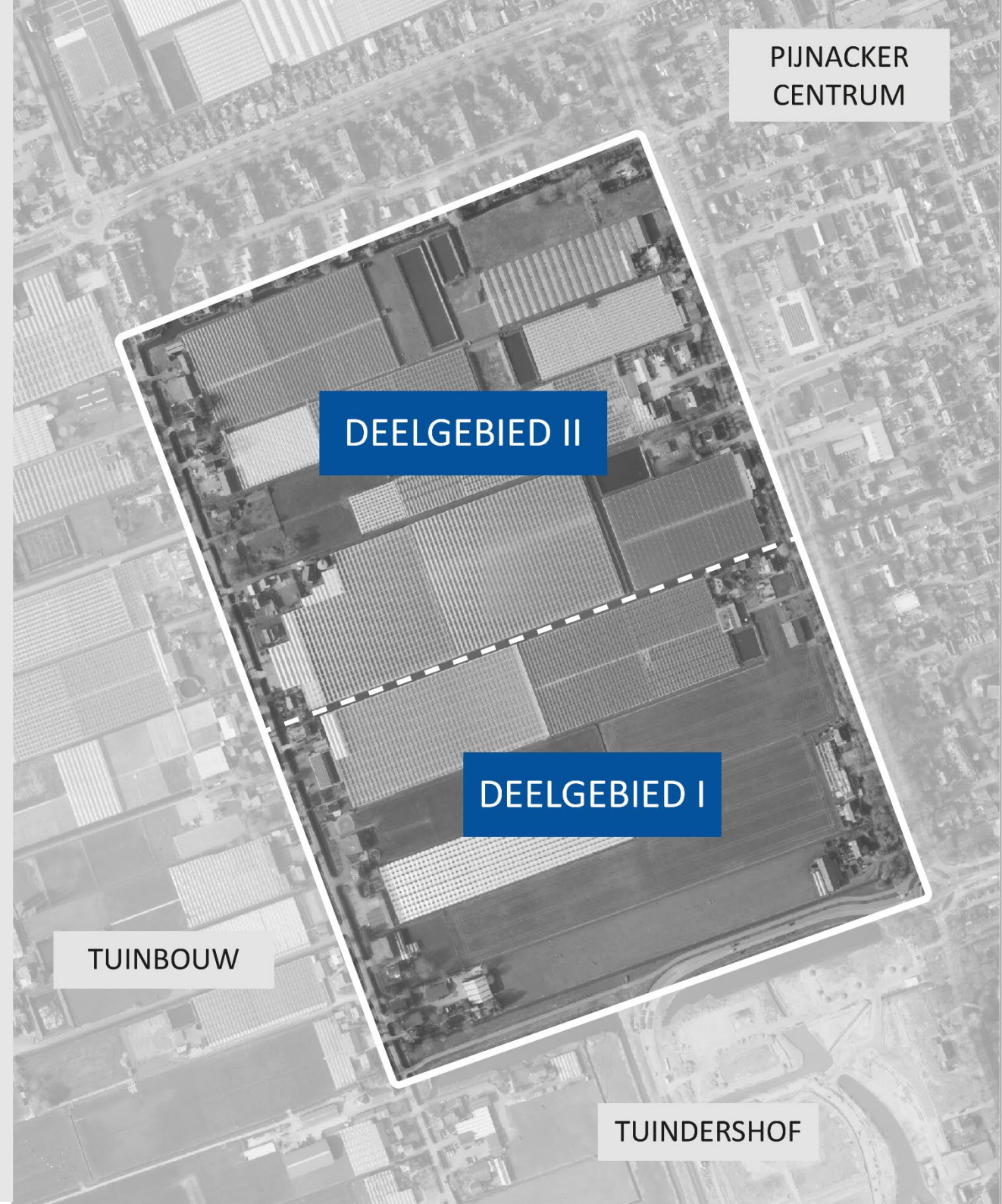
In de voorliggende notitie zijn de ambities voor de ontwikkeling van Overgauw vastgelegd in drie kernambities (hoofdstuk 2). Deze kernambities zijn: (1) een wijk met onderscheidende openbare ruimte, (2) een wijk met karakteristieke woonkwaliteiten en (3) een toekomstbestendige woonwijk. De kernambities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



PLANGEBIED OVERGAUW

Het plangebied van Overgauw ligt aan de rand van de kern Pijnacker. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het centrum van Pijnacker met een verscheidenheid aan voorzieningen. Ook de noord- en zuidzijde zijn onderdeel van het stedelijk gebied van de gemeente door respectievelijk de jaren 70 woonwijk aan de Dokter W. van der Horstlaan en het in ontwikkeling zijnde Tuindershof. De westkant grenst aan de Overgauwseweg (waar het gebied zijn naam aan ontleend) en de glastuinbouw die nu en in de toekomst aan de andere zijde van dit historische lint is gevestigd.

Het gebied is opgedeeld in twee deelgebieden. Een groot deel van het gebied is in eigendom van ontwikkelende partijen. Op basis van de grondposities in het gebied is de verwachting dat de realisatie zal plaatsvinden in twee fases. Om te borgen dat de twee fases na realisatie goed op elkaar aansluiten wordt in deze ambitienotitie het plangebied als geheel beschouwd.



PIJNACKER
CENTRUM

DEELGEBIED II

DEELGEBIED I

TUINBOUW

TUINDERSHOF

Hoofdstuk 2: Ambities voor Overgauw

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 Overgauw. Daarvoor zijn, in aansluiting op de ontwikkelingslijnen van de Omgevingsvisie, drie kernambities 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 Overgauw.

Overzicht van ambities uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor Overgauw

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, zowel binnen als in de openbare ruimte, 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 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 bronnen van geur en geluid. Dit wordt meegewogen in besluiten over nieuwbouw en herstructurering.



KERNAMBITIE 1

EEN WOONWIJK MET ONDSCHIEDENDE OPENBARE RUIMTE

Het royale groen zorgt voor een aantrekkelijke woonwijk die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. De openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit, een goede omgevingskwaliteit en goede 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. Water draagt eveneens bij aan klimaatbestendigheid en is belangrijke randvoorwaarde voor biodiversiteit.

Wat betekent deze ambitie voor Overgauw?

Voor een groene en aantrekkelijke ruimte hanteren we verschillende uitgangspunten. Het belangrijkste voor Overgauw 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 het groen niet te versnipperd is. Daarom is er een wijkpark met tenminste één hectare aaneengesloten groen aanwezig in de woonwijk. Ook benutten we het water in Overgauw om de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten. Met een nieuwe watergang van noord naar zuid zorgen we voor een robuuste waterstructuur. De natuurvriendelijke oevers langs de watergang voegen niet alleen kwaliteit toe aan de ruimte maar dragen ook bij aan de biodiversiteit en het waterbuffervermogen van het gebied. Als laatste, voorkomen we het gebruik van overbodige verharding. De openbare ruimte wordt groen ingericht tenzij dat echt niet anders kan.

De ambitie voor een groene en aantrekkelijke ruimte is niet alleen van toepassing op de openbare ruimte. Ook in de tuinen van inwoners is veel groen te zien. Een groene inrichting wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld met een groene erfafscheiding, het aanplanten van een boom op eigen terrein of door het stellen van een maximaal percentage verharding.



Een nieuwe watergang van noord naar zuid draagt bij aan een aantrekkelijke openbare ruimte. De gevisualiseerde ligging van de watergang is indicatief.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Het 3-30-300 principe als uitgangspunt gebruiken;
- Een wijkpark van minimaal één hectare aaneengesloten groen realiseren;
- Een nieuwe watergang realiseren die bijdraagt bij aan een aantrekkelijke ruimte;
- Zo min mogelijk verharding aanleggen;



Het groen en de recreatieve verbindingen zijn structuurbepalende elementen voor Overgauw. Voor iedere wijkbewoner (en inwoners van bestaande woonwijken in de omgeving) is dichtbij altijd een plek te vinden om te bewegen, ontspannen en om schaduw en koelte te vinden.

1B. Een bewegvriendelijke openbare ruimte

Bewegen is gezond en moet laagdrempelig en voor iedereen goed toegankelijk zijn. Hiervoor willen we graag een divers aanbod aan voorzieningen, met name in de openbare ruimte, 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 bewegvriendelijke openbare ruimte ondersteunen we tegelijkertijd de gezondheid en vitaliteit van onze inwoners.

Wat betekent deze ambitie voor Overgauw?

Een bewegvriendelijke openbare ruimte realiseren we in de eerste plaats door nieuwe wandel- en fietsroutes optimaal te verbinden met voorzieningen en routes in de omgeving. Daarmee wordt fietsen en wandelen sneller dan de route met de auto. Deze routes zijn dan ook structuurbepalend voor de wijk. Extra aandacht is daarbij nodig voor de aansluiting op het centrum van Pijnacker (en de supermarkt aan de Europalaan). Ook een goede verbinding met de woonwijk Tuindershof en de daar aanwezige groene meander zorgt voor een stevige integratie van Overgauw in de omgeving. Omdat ook de uitstraling van een route bepalend is voor het gebruik ervan, koppelen we langzaam verkeersroutes waar mogelijk aan groene structuren (zie ook figuur 1).

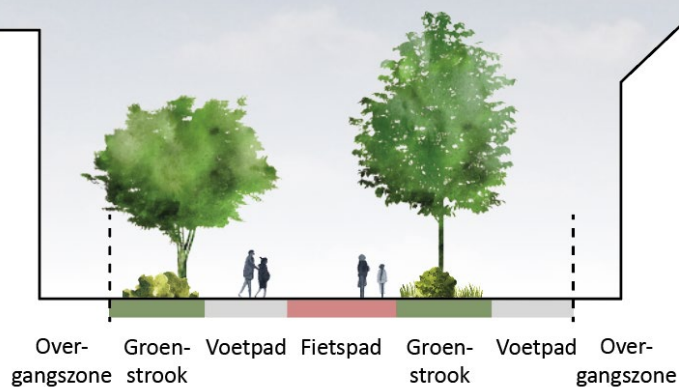
Bij een bewegvriendelijke openbare ruimte horen ook voldoende plekken om te spelen en bewegen. Daarvoor realiseren we centraal in de wijk een grote, aaneengesloten speellocatie van ongeveer 3.000 m² voor alle leeftijden tot 18 jaar. In aanvulling op een grote speellocatie zijn met name voor de jongere 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 wonen realiseren we een plek voor deze doelgroep om te bewegen.

Ook de details van de openbare ruimte zorgen voor een beweegvriendelijke wijk. 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.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Aansluiten op bestaande fiets- en wandelroutes;
- Recreatieve routes (voor langzaam verkeer) koppelen aan groene structuren;
- Een grote speellocatie van ongeveer 3.000 m² realiseren, aangevuld met kleinere speelplekken voor jonge kinderen en ouderen;
- Aandacht hebben voor de details van de openbare ruimte.

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 en de overgangszone tussen openbaar en privé.



De openbare ruimte nodigt uit tot sporten en spelen – Bogaardplein, Rijswijk (bron: delva.la).

1C. Een gezond ecosysteem met hoge biodiversiteit

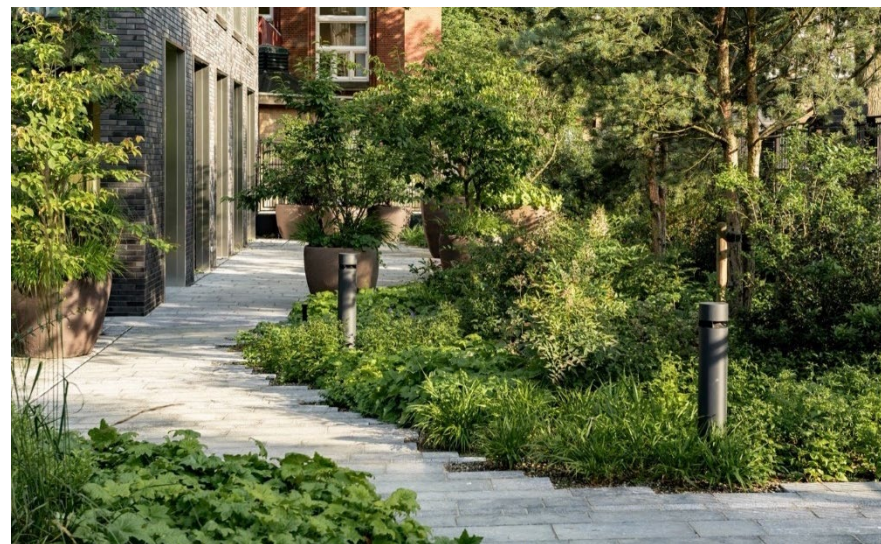
Ons lokale natuurnetwerk bestaat uit groene buitengebieden met daarop aangesloten de groenstructuren in de kernen. Dit netwerk van leefgebieden en ecologische verbindingszones is de basis voor het behoud en de vergroting van de biodiversiteit in de gemeente. Onze inzet is om het netwerk te beschermen en verder te versterken.

Wat betekent deze ambitie voor Overgauw?

Met de ontwikkeling van Overgauw willen we het natuurnetwerk van Pijnacker versterken. We sluiten aan op bestaande groenstructuren van de nieuwbouwwijk Tuindershof, Pijnacker-centrum, de Overgauwseweg en de woonbuurt aan de Dokter W. van der Horstlaan. Door het groen in deze wijken te verbinden realiseren we een nieuwe noord-zuidstructuur waarin ook voor water ruimte is. Voor de noord-zuidstructuur is een voorbeeld profiel opgenomen (zie figuur 2).

Het versterken van het natuurnetwerk betekent ook dat we ons inzetten voor het behouden van bestaand groen en water. Door bestaande elementen, zoals bomen en sloten, in te passen wordt de waarde hiervan 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 gebruiken hiervoor de principes van de gids 'Natuurinclusief ontwikkelen'. We kiezen voor natuurvriendelijke oevers (helling minimaal 1:3) en natuurvriendelijk maaibeheer. Oevers zijn onderdeel van de openbare ruimte 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). Gevarieerd groen biedt dieren beschutting en zorgt voor aanwezigheid van voldoende voedsel.



Een groene en gevarieerde openbare ruimte als basis voor een gezond ecosysteem – Valerius, Amsterdam (bron: landezine.com).

Als laatste dragen we ook met nieuwe woningen bij aan het ecosysteem en de biodiversiteit; we bouwen natuurinclusief. 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, gierwaluw en diverse vleermuizen, maar ook groene daken en/of gevels. De natuurinclusieve 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:

- Met een nieuwe noord-zuidverbinding met groen en water het natuurnetwerk van Pijnacker versterken;
- Bestaand groen waar mogelijk inpassen;
- De ruimte natuurvriendelijk inrichten en beheren;
- Maatregelen nemen voor natuur inclusieve bebouwing

Figuur 2: Voorbeeldprofiel voor de groene en recreatieve hoofdstructuur in wijk. Om alle functies een plek te geven is een gemiddelde breedte nodig van meer dan 80 meter. De benodigde breedte van het profiel is ook afhankelijk van de hoogte van de omliggende bebouwing en de overgangszone tussen openbaar en privé.



AMBITIEKAART 1

Een woonwijk met
onderscheidende openbare ruimte

Legenda



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



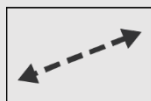
Onderdeel van de groenstructuur is een wijkpark van minimaal één hectare aaneengesloten groen



Zoekgebied voor een grote speellocatie voor alle leeftijden



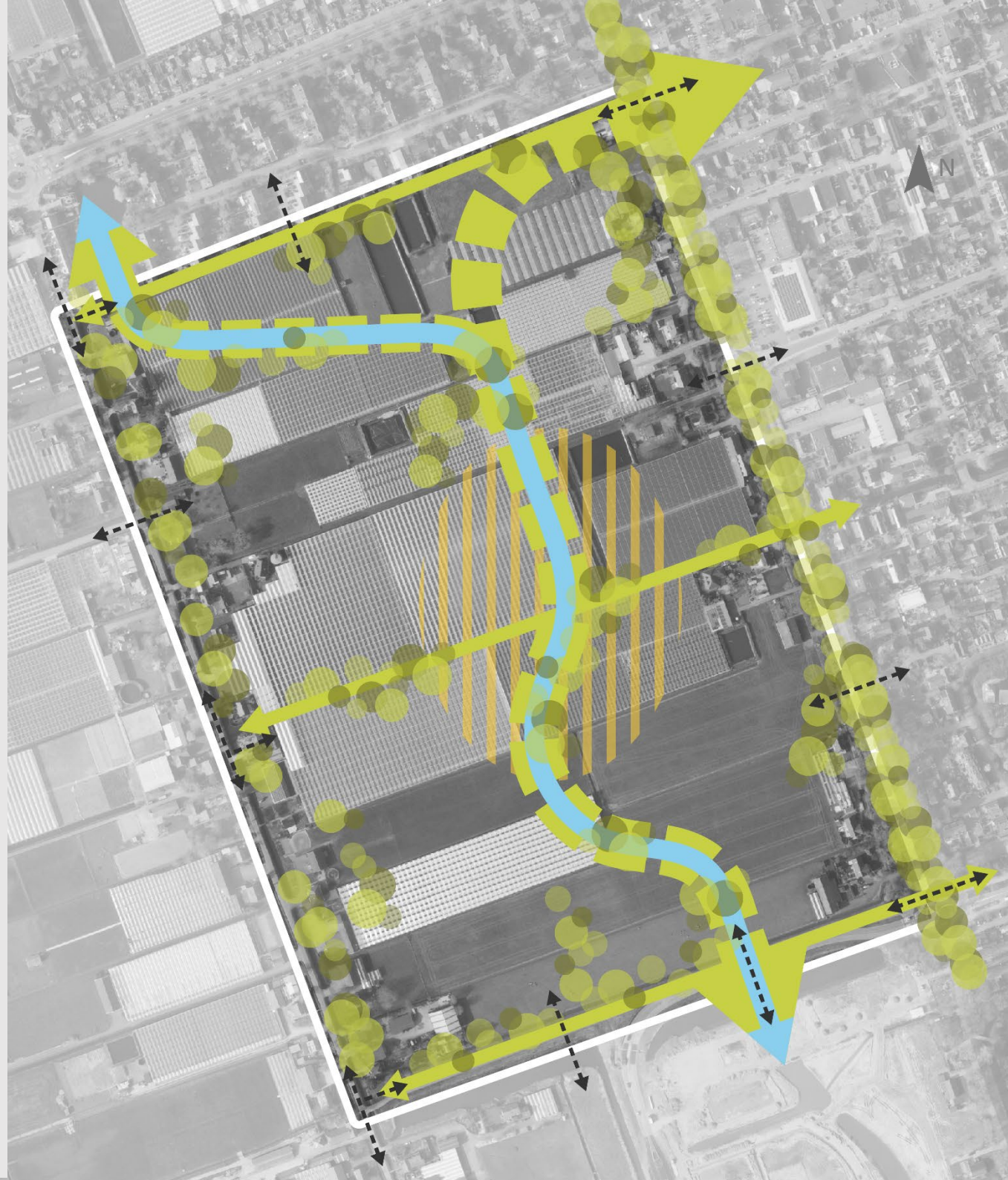
In het hele plangebied is er aandacht voor een aantrekkelijke, groene en gevarieerde inrichting



De langzaam verkeersroutes zijn fijnmazig, goed aangesloten op de omgeving en structuurbepalend



Binnen de hoofdgroenstructuur is ruimte voor water met een nieuwe noord-zuid verbinding



A photograph of a residential courtyard. On the right is a multi-story brick building with large windows. In the foreground, there's a paved path leading to a grassy area with a small playground featuring a red slide and blue steps. A wooden picnic table with potted plants sits on the path. A woman in a blue dress is tending to plants near a stroller, and a child is nearby. The scene is bright and sunny with lush green trees.

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 Pijnacker. We creëren 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 is een 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 Overgauw?

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

1. Jongeren en spoedzoekers

Een belangrijke doelgroep voor Overgauw zijn de jongeren. De behoefte om een eerste stap op de woonladder te maken is groot. In de gemeente is het aanbod voor deze doelgroep zeer beperkt. Vooral 1-persoonshuishoudens moeten vaak lang wachten op een geschikte en betaalbare 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 of 2 kamers)
- Sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens, 1^e aftoppingsgrens en in mindere mate 2^e aftoppingsgrens

Kenmerken van de woningvoorraad en huishoudens in Pijnacker

In Pijnacker staan ongeveer 11.500 woningen. Het merendeel hiervan (77%) is een eengezinswoning. 70% van de woningvoorraad zijn koopwoningen. Verder is ongeveer 19% van de woningen in handen van de woningcorporaties. Hierbij zitten ook vrijesectorwoningen. De particuliere woningmarkt is met 9% beperkt aanwezig. De maandhuur van dit aanbod ligt rond de 1.450 euro.

Wanneer we kijken naar het soort huishoudens dat in Pijnacker woont dan vallen een aantal dingen op. We zien dat 28% van de huishoudens 65 jaar of ouder is. Bijna twee derde van deze groep woont nu in een eengezinswoning. 15% van de huishoudens valt in de categorie empty-nester of oud gezin (2 ouders, jongste kind 18+). Maar een heel klein deel van deze groep woont op dit moment in een meergezinswoning (117 huishoudens). Verder valt op dat 15% van de huishoudens valt onder de categorie gevorderd of oud gezin. Huishoudens in deze groep hebben kinderen die nu of op korte termijn zelf op zoek gaan naar woningen.

Het plangebied van Overgauw grenst aan lintbebouwing (Overgauwseweg en Europalaan) en de woningen aan de Dokter W. van der Horstlaan. Hier staan uitsluitend koopwoningen waar veel huishoudens van rond de 65 jaar of ouder in wonen. De gemiddelde grondoppervlakte van de woningen in de linten is ongeveer 1.000 m² en ook de percelen aan de Dokter W. van der Horstlaan zijn relatief groot. Ondanks de leeftijd van de huishoudens hier is het de verwachting dat hier geen behoefte is aan doorstroming. Een mantelzorgwoning op het perceel ligt meer voor de hand dan een verhuizing.

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 koopwoningen tussen de € 200.000,- en € 300.000,- of huurwoningen in het middensegment tot €1.165,81 per maand (prijspeil 2024). 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 om nieuwbouwwoningen in dit segment te houden 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 (€ 390.000 en lager), betaalbare huurwoningen (midden huur)

3. Senioren

Met name het noordelijk deel van Overgauw is een zeer geschikte woonplek voor senioren door de nabijheid van voorzieningen in het centrum van Pijnacker. De groep senioren is gemêleerd. 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 verhuizen naar een koopwoning geen probleem is. Wel is deze groep vaak lastig om daadwerkelijk in

beweging te krijgen. Het aanbod moet echt verleiden. Alle woningen voor deze doelgroep zijn levensloopbestendig. Hiervoor wordt in Q1 2025 een Programma van Eisen levensloopbestendigheid vastgesteld.

Welk product past bij deze doelgroep?

- Appartement, benedenwoning, patiowoning, 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 Overgauw 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, grondgebonden meergezinswoning
- Koopwoningen boven de NHG-grens
- Differentiatie in v.o.n.-prijzen

5. Woonwagens

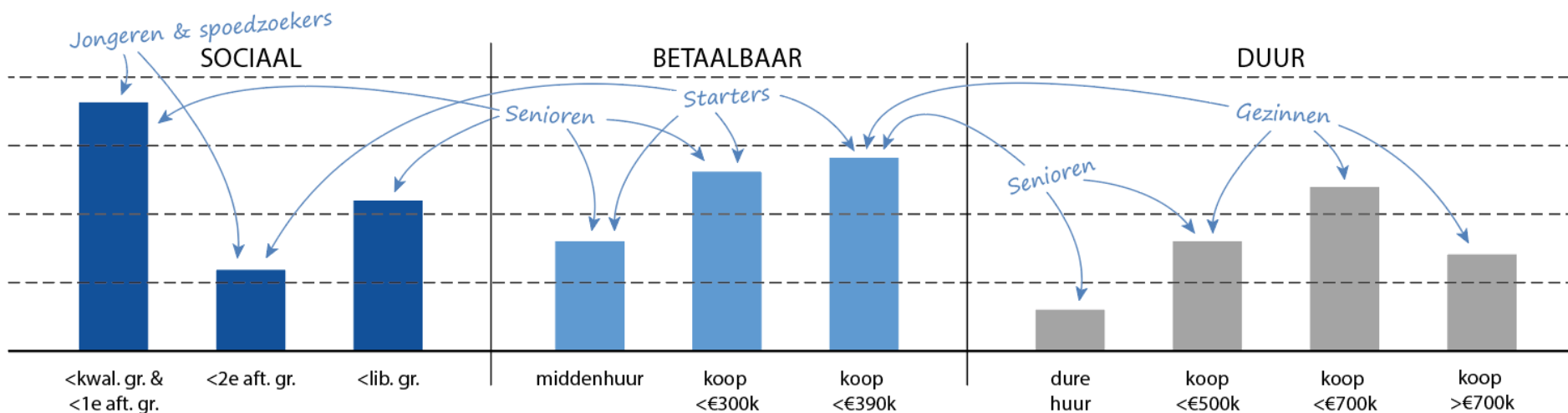
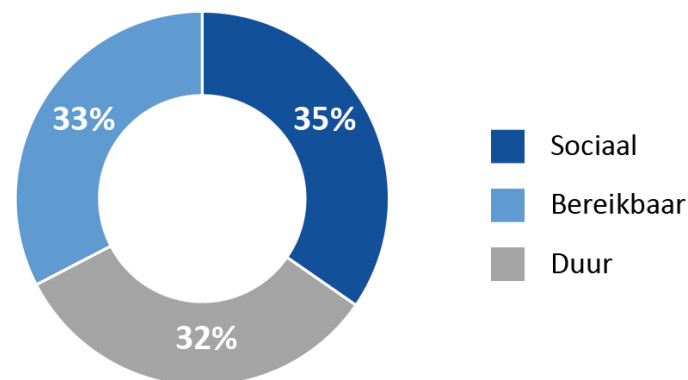
De gemeente moet ook woonwagenbewoners de kans bieden op een passende woonplek. Daarom reserveren we in Overgauw ruimte voor zes woonwagens.

Het woningbouwprogramma

Voor de genoemde doelgroepen realiseren we in Overgaww een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Inspelend op de behoefte ligt de nadruk van het woningbouwprogramma op sociale huurwoningen (35%) en betaalbare woningen (33%). Veel van de sociale woningen hebben een huurprijs onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens of kwaliteitskortingsgrens. De woningen in het betaalbare segment zijn meer gedifferentieerd met zowel meergezins- als eengezinswoningen en bestaan uit zowel koop- als huurwoningen. De rest van het programma bestaat uit (duurdere) vrijesectorwoningen. Ook dit deel van de programmering bestaat uit verschillende woningtypes 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 (minimaal 5 tot 10 jaar) locaties beschikbaar komen voor deze woonvorm.

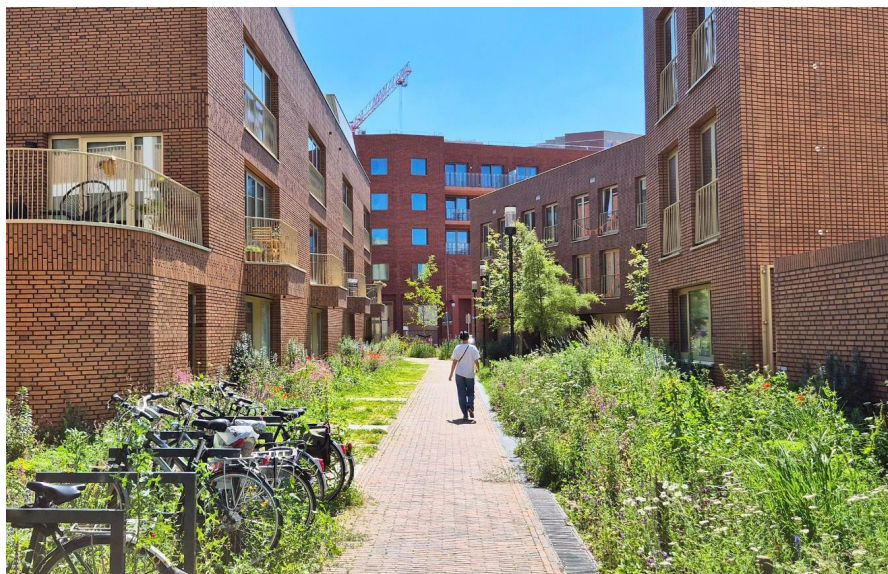


Figuur 3: Grove verdeling van woningen in het sociale, betaalbare en dure segment en de doelgroepen waar deze woningen geschikt voor zijn.

Het woonprogramma wordt afgestemd op de plek en de omgeving. Nabij het centrum en de voorzieningen van Pijnacker ligt de focus op woningen voor senioren. Supermarkten en zorgvoorzieningen zijn voor deze groep daardoor dichtbij. Richting de Overgauwseweg verschuift de focus naar woningen voor starters, jongeren en gezinnen. Voor deze doelgroepen is de afstand tot voorzieningen van minder belang, maar speelt de directe woonomgeving een grotere rol.

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;



Een groot deel van de woningbouwprogrammering bestaat uit appartementen – Waalsprong Nijmegen, architectuur De Zwarte Hond, foto Nanda Sluijsmans



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 Overgauw?

We houden de kwaliteiten van de historische structuren in de omgeving in stand. Tegen de westzijde van het plangebied ligt het historische lint van de Overgauwseweg. Voor ontwikkelingen bij deze linten zijn in de gemeentelijke lintvisie ontwikkelprincipes opgenomen. Deze gaan over bijvoorbeeld bouwvolumes, afstanden tussen bouwvolumes en doorzichten. Door deze ontwikkelprincipes te volgen zorgen we ervoor dat nieuwe ontwikkelingen passen in de historische structuur. Ook zorgen we ervoor dat de woningen in hoogte en aantal passen in de omgeving. Richting het lint en bestaande bebouwing is de bouwhoogte en woningdichtheid lager. Centraal in het plangebied en richting het centrum van Pijnacker is ruimte voor meer woningen. Hiermee rekening houdend is de inschatting dat in Overgauw ongeveer 1.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het aantal woningen is geen vast gegeven. Leidend is de realisatie van de verschillende ambities. Als blijkt dat er meer of minder woningen kunnen worden gerealiseerd met in achtneming van de ambities zal het aantal woningen daarop worden afgestemd.

De woonwijk krijgt een eigen(tijdse) identiteit die tegelijkertijd aansluit bij de kern Pijnacker. Binnen de wijk ontstaan gevarieerde woonbuurten met eigen kenmerken en accenten. Voor een goede aansluiting op de omgeving ligt het zwaartepunt van de programmering aan de zijde van het centrum van Pijnacker, dicht bij bestaande voorzieningen. Richting de

Overgauwseweg zorgen we in zowel dichtheid als bouwhoogte voor een geleidelijke overgang naar het lint. Ook met differentiatie in architectuur, woningtypologie, bouwhoogte en straatprofielen dragen we bij aan een eigen identiteit voor Overgauw.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

- Historische structuren, zoals het bebouwingslint aan de Overgauwseweg, in stand houden en inpassen;
- Ongeveer 1.000 woningen bouwen;
- Gevarieerde woonbuurten realiseren die aansluiten bij Pijnacker.



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. Uitgangspunt 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 en deelmobiliteit). Als laatste zorgen we ervoor dat ook de bereikbaarheid met de auto (**P**ersonenauto) op orde is.

Wat betekent dat voor Overgauw?

We realiseren een hoogwaardig en efficiënt loop- en fietsnetwerk dat is aangesloten op bestaande routes. Deze langzaam verkeersroutes vormen een directe verbinding met voorzieningen in Pijnacker. Daardoor zijn het centrum en de metrohalte Pijnacker-centrum lopend of met de fiets sneller en makkelijker bereikbaar dan met de auto. Ook goede parkeervoorzieningen voor de fiets (en scootmobiel) dragen bij aan de bereikbaarheid. Wandel- en fietspaden zijn zoveel mogelijk losgekoppeld van autoroutes en onderdeel van groenstructuren. Daarmee bieden ze inwoners een aangename en veilige manier om te verplaatsen.

Ook is er aandacht voor openbaar vervoer en deelmobiliteit, zodat toekomstige bewoners minder afhankelijk zijn van een eigen voertuig. Goede verbindingen van en naar haltes maken het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijk. Over de Westlaan rijdt buslijn 455. Deze lijn verbindt Delft en Zoetermeer en heeft ook een halte bij metrostation Pijnacker-centrum. We zorgen ervoor dat de bestaande haltes aan de Westlaan goed bereikbaar zijn, voor langzaam verkeer, vanuit Overgauw.

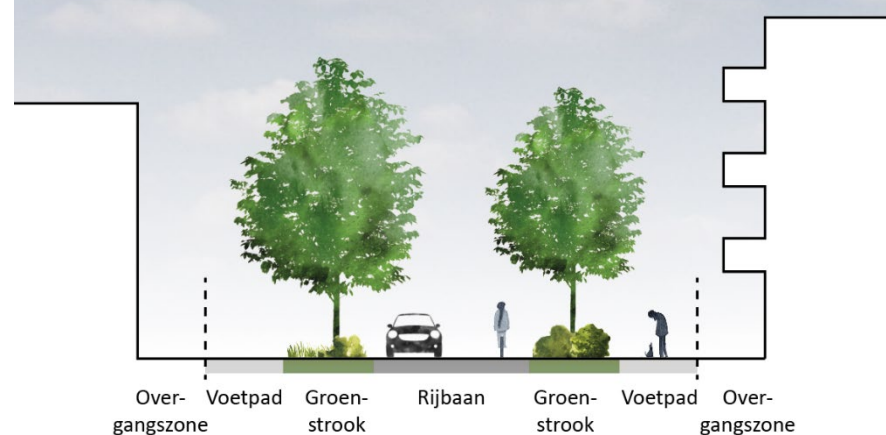
Ondanks de inzet voor langzaam verkeer, openbaar vervoer en deelmobiliteit blijft de auto een onderdeel van het mobiliteitssysteem. Autoverkeer wordt ontsloten via de Tuindersweg. Een tweede ontsluiting

wordt gerealiseerd via de Schimmelpenninck van der Oyeweg en/of de Europalaan. Er wordt onderzocht wat een geschikte oplossing is. Ontsluiting via de Schimmelpenninck van der Oyeweg heeft de voorkeur. Bij deze aansluiting zijn bestemmingen verder weg snel bereikbaar door de aansluiting op de N470, maar zijn de meeste bestemmingen dichtbij voor de auto alleen via een (korte) omweg te benaderen. Parkeerplekken voor de auto liggen geconcentreerd en in de buurt van de hoofdroutes. Verschillende parkeeroplossingen kunnen in overweging worden genomen, van parkeerkeffers op maaiveld tot parkeerhubs.

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 fietsroutes;
- Met alternatieven als het openbaar vervoer en deelmobiliteit inwoners minder afhankelijk maken van eigen vervoer;
- Overgauw voor auto's ontsluiten via de Tuindersweg en een tweede ontsluiting.

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 eigen kracht 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 Overgauw?

We reserveren ruimte voor voorzieningen voor de gemeenschap. Hierbij gaat het om zowel ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in gebouwen als in de openbare ruimte. Het gaat hier over ruimte voor ondersteuning in de wijk, zoals gemeenschapsruimtes. In totaal reserveren we 1.000 m² voor maatschappelijke voorzieningen.

Door de ontwikkeling van Overgauw neemt ook de behoefte aan ruimte voor onderwijs, kinderopvang en sport toe. De exacte ruimtebehoefte 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. Samen vragen deze functies een ruimte van 3.500 m² (BVO). Een gymzaal neemt ongeveer 750 m² in beslag. Voor een school, kinderopvang en sport reserveren we daarom 4.250 m². Minimaal een deel van deze functie wordt gerealiseerd in het deelgebied dat als eerste wordt ontwikkeld. Om de ruimte efficiënt te gebruiken verkennen we of maatschappelijke functies gecombineerd kunnen met andere functies, bijvoorbeeld met wonen.

Ook in de openbare ruimte realiseren we voorzieningen voor de gemeenschap. 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 (zoals speciale tegels in de stoep). Voor deze doelgroep is het ook belangrijk dat de openbare ruimte klimaatbestendig is, met name om hittestress te beperken.

Concreet betekent deze ambitie dat we:

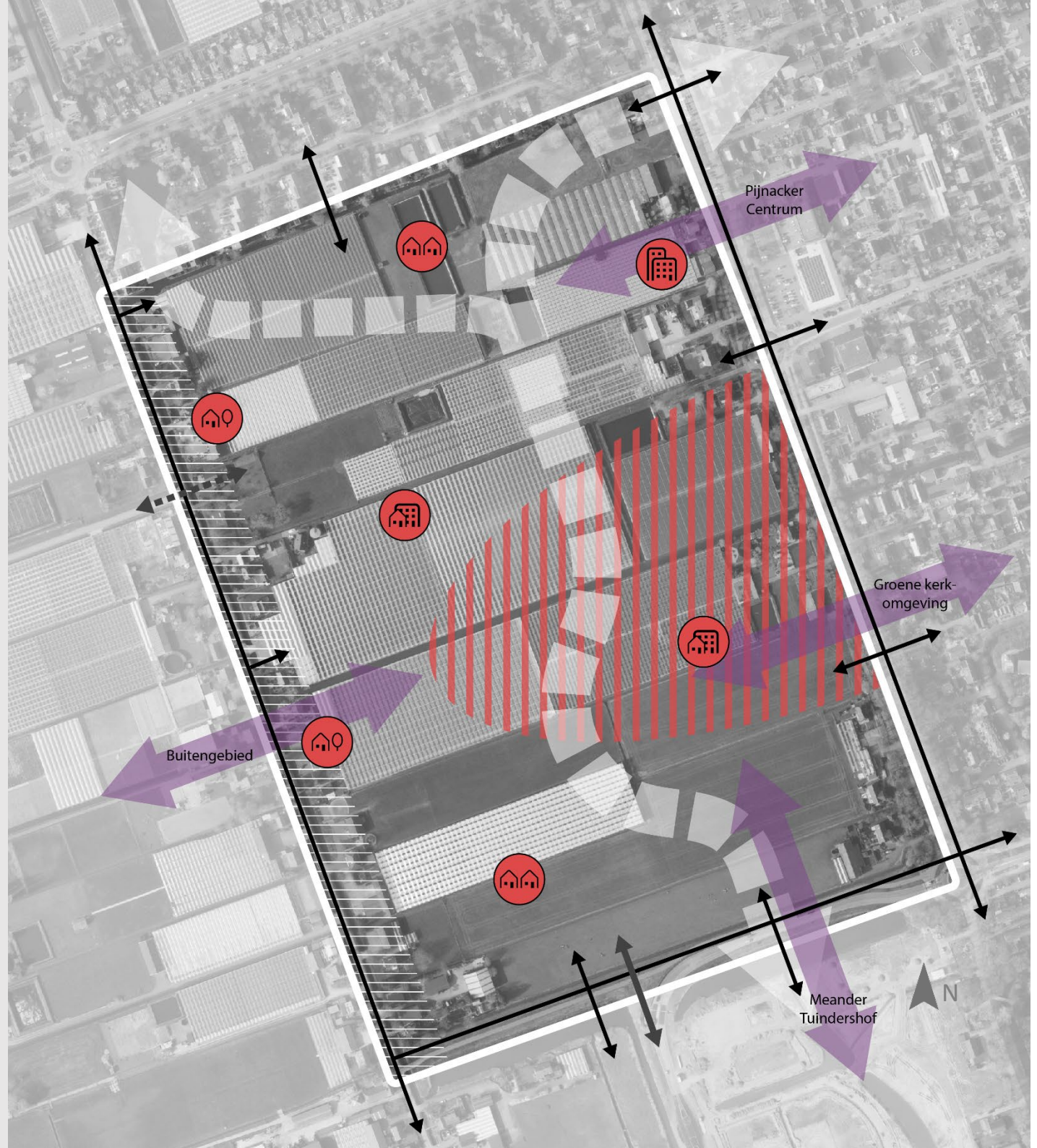
- 1.000 m² reserveren voor maatschappelijke voorzieningen;
- 4.250 m² reserveren voor onderwijs, opvang en sport;
- Verkennen of dubbelgebruik mogelijk is;
- In de openbare ruimte ontmoetingsmogelijkheden realiseren voor alle doelgroepen;
- De openbare ruimte 'seniorproof' inrichten.

AMBITIEKAART 2

Een woonwijk met
karakteristieke woonkwaliteiten

Legenda

-  In stand houden en versterken historische bebouwingslint
-  Zoekgebied voor onderwijs, opvang en sport
-  Overgaauw krijgen een eigen identiteit met gevarieerde woonbuurten
-  Woonbuurten krijgen een sterke relatie met de omgeving in routes, bebouwing en woonmilieu
-  Ontsluiting met de auto loopt via de Tuindersweg, te onderzoeken is welke aanvullende aansluitingen nodig zijn
-  Een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer zorgt voor een goede aansluiting op de omgeving
-  De centrale groenstructuur blijft vrij van bebouwing





KERNAMBITIE 3

EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WOONWIJK

Door energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief te bouwen wordt Overgauw 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 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.

Wat betekent dat voor Overgauw?

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 Overgauw hoger en streven we naar een energie neutrale woonwijk en maken we gebruik van lokaal opgewekte energie, bij voorkeur opgewerkt 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 Overgauw. 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 energieneutrale mobiliteitsvormen. Inwoners verplaatsen zich op een duurzame manier, waarbij het uitgangspunt STOMP geldt. 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 CO₂-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 Overgauw 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 Overgauw?

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 Overgauw (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 geven richting aan de inrichting van het plangebied, met als doel de klimaatbestendigheid te verbeteren.

We hebben extra aandacht voor de omgang met regenwater. 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. Door alleen te verharderen wat echt nodig is kan de bodem meer water opnemen. Waar mogelijk liggen groene vlaktes in een dalletje, zodat regenwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren. Met waterdoorlatende verharding kan ook op de meer versteende stukken water goed de grond in lopen. Daarbij zorgen natuurvriendelijke oevers voor een toename van het waterbergingsvermogen van de woonwijk. Oevers liggen grotendeels in de openbare ruimte zodat deze natuurvriendelijk kunnen worden ingericht en onderhouden.

De 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;
- Voldoende en bereikbare koele, schaduwrijke plekken realiseren;
- Alleen verharderen wat echt nodig is;
- Waterdoorlatende verharding toepassen;
- Regenwater zoveel mogelijk vasthouden waar het valt;
- Oevers natuurvriendelijk inrichten en beheren (helling minimaal 1:3);



Een groene openbare ruimte is de basis voor een klimaatbestendige woonwijk – New Roots, Rotterdam (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 Overgauw?

We houden ons aan de wettelijke regels voor geluid, water, externe veiligheid, lucht en bodem. Door een zorgvuldige keuze van functies ten opzichte van risicobronnen voorkomen dat nieuwe voorschriftgebieden moeten worden aangewezen.

Als het gaat over externe veiligheid zijn er voor Overgauw geen aandachtspunten. Voor geur en geluid zijn deze er wel. De glastuinbouw die nu (nog) gevestigd is in het gebied en in de omgeving speelt daarbij een belangrijke rol. Richtafstand van glastuinbouw tot een rustig woongebied is 30 meter (geluid). Mogelijk zijn er nog grotere beperkingen van WKK-installaties bij bedrijven. Hiervoor gelden richtafstanden van 60 tot 65 meter. Ook zijn in de omgeving een aantal paardenbakken aanwezig. Richtafstanden hiervoor zijn 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid. Er is daarbij wel een verschil tussen het hobbymatig en bedrijfsmatig houden van paarden. Formeel gelden richtafstanden alleen voor bedrijfsmatige activiteiten. Voor basisscholen en kinderopvang is om (geluids)overlast te voorkomen de richtafstand 50 meter. Bij een fasering van de ontwikkeling moet ook rekening worden gehouden met de milieucontouren van glastuinbouwbedrijven die (tijdelijk) in het plangebied activiteiten blijven voortzetten (zie ook de Zuid-West milieucontour in de ambitiekaart).

De invloed van de doorgaande wegen rondom het plangebied (Tuindersweg en Europalaan) 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 Overgauw is ruimte 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.

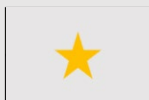
AMBITIEKAART 3

Een toekomstbestendige woonwijk

Legenda



Bij de ontwikkeling houden we rekening met milieucontouren vanuit de glastuinbouw



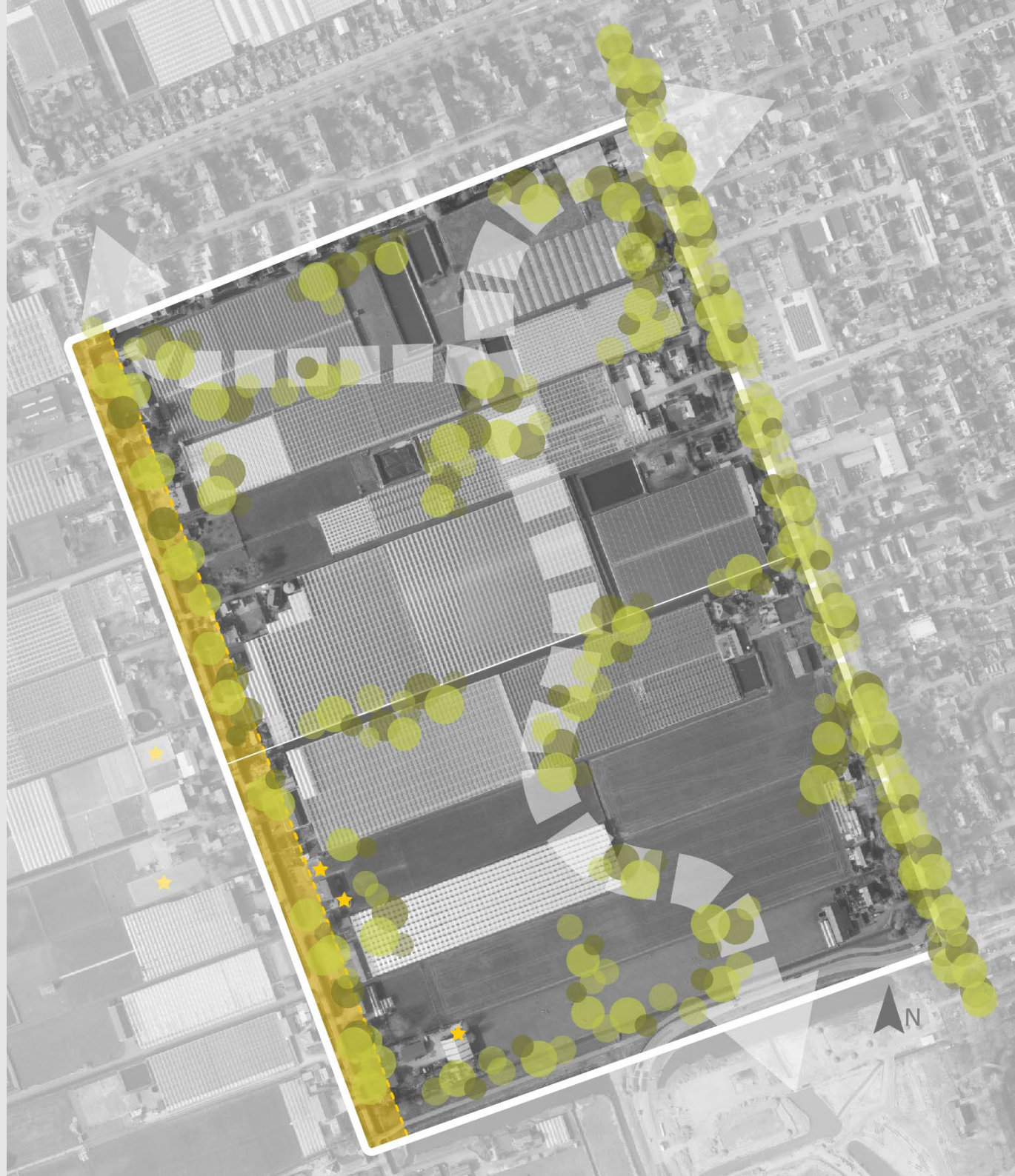
Functionies zoals een paardenbak die potentieel zorgen voor geur en/of geluidsbelasting



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 de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk is in de ontwikkelstrategie (juni, 2023) het proces en de op te leveren stukken 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.

Kanttekening: in het provinciaal beleid is Overgauw nog niet opgenomen als toekomstig woongebied. We blijven ons inzetten voor het opnemen van dit transformatiegebied in het provinciaal beleid. Vooruitlopend op dit besluit wordt na het vaststellen van de ambitienotitie gestart met het opstellen van een gebiedsvisie. Daarmee kan een ontwikkeling van het gebied, wanneer de ruimte hiervoor ontstaat, mogelijk snel worden opgestart.

Stap 2: Opstellen gebiedsvisie (definitiefase)

In de definitiefase vindt de verdere uitwerking plaats naar een gebiedsvisie en omgevingsplan. In deze fase wordt duidelijk hoe het gebied er op hoofdlijnen uit gaat zien. De gebiedsvisie vormt de basis voor de door de gemeente vast te stellen wijzigingen van het omgevingsplan en is de onderlegger voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. De gebiedsvisie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan zowel het college en de gemeenteraad.

De gemeente gaat in deze stap uit van een faciliterende rol, waarbij marktpartijen de plannen uitwerken. Een (groot) deel van het gebied is in handen van ontwikkelende partijen. Bij de verdere planvorming en -realisatie is het de verwachting dat marktpartijen de resterende gronden in het plangebied zullen verwerven. Tijdens de uitwerking zullen de plannen van initiatiefnemers ambtelijk worden beoordeeld aan de hand van de ambitienotitie.

Een risico voor de gemeente zijn de kosten van gebiedsoverstijgende werken (voorheen bovenwijkse voorzieningen). Dit zijn publieke ingrepen buiten het plangebied waarvan het plan zal profiteren. Het kan zijn dat als blijkt dat er gebiedsoverstijgende werken gerealiseerd moeten worden, daar vanuit het project Overgauw aan bijgedragen moet worden. Dit wordt, in de volgende fase nader beschouwd. Het is nu nog niet mogelijk deze mee te geven aan ontwikkelende partijen. Als deze kosten niet worden meegegeven, kunnen partijen er financieel geen rekening mee houden en zal de gemeente in de toekomst (als ingrepen nodig blijken) die kosten niet kunnen verhalen.

Stap 3: Start uitvoering (uitvoeringsfase)

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

Participatiestrategie

In de ontwikkelstrategie is opgenomen hoe we per fase participeren. Voor de ambitienotitie is het niveau vastgesteld op 'meeweten'. Voor de volgende stap, het maken van de gebiedsvisie, wordt de participatie uitgebreid en is het participatieniveau in de ontwikkelstrategie vastgesteld op meedenken. Initiatiefnemers die aan de slag gaan met het opstellen van een gebiedsvisie zijn verantwoordelijk voor het participatieproces. Leidraad hiervoor is het gemeentelijke participatiebeleid.

Bijlage A: Praktijktabel Klimaatadaptief Bouwen

Thema en doel	Prestatie-eisen
Wateroverlast: hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar	<ol style="list-style-type: none"> 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). 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.
Droogte: langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale / kwetsbare functies.	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling (minimaal 50% van de neerslagsom, afhankelijk van bodemtype). 3. Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit. 4. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.
Hitte: tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Koele, schaduwrijk verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk. 3. 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht. 4. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de direct omgeving. 5. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.
Bodemdaling: Bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar	<ol style="list-style-type: none"> 1. De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied. 2. Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van die restzettingseis waarvoor de maatregelenset over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is. Parameters worden gemonitord over een periode van minimaal 10 jaar. Betrokken partijen leggen verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden voorafgaand vast.
Biodiversiteit en natuurinclusiviteit: groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt	<ol style="list-style-type: none"> 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). 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). 3. Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten.