gemeente
Zoetermeer

# Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen

Op grond van artikel 3.4 Omgevingswet heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer het Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en Noordelijke Bedrijventerreinen vastgesteld.

## Artikel 1

Het betreft het Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen opgenomen in 'bijlage A'.

## Artikel 2

Het omgevingsprogramma bedoeld in artikel 1 treedt in werking op de dag na bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

**Bijlage A**

# Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen

## Ambitie

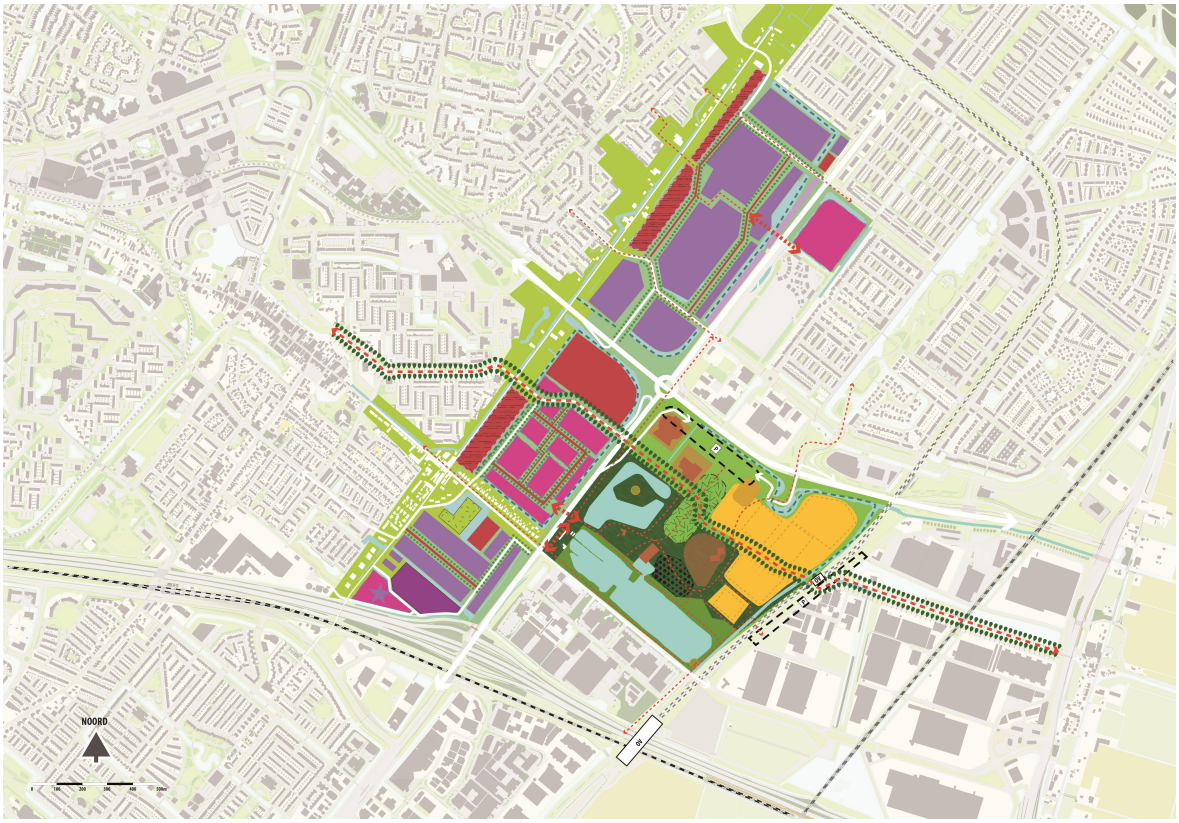
Het Van Tuyllpark is in 2040 een levendig mooi, goed bereikbaar en veel gebruikt stadspark. Je kunt er volop sporten, bij je eigen club, maar ook in de rest van het park. Je voelt je veilig en er rijden geen auto's. De sportclubs delen onderling hun moderne faciliteiten en werken samen aan een programma voor gezond bewegen in Zoetermeer. Een paar keer per jaar is de groene open ruimte in het park het centrum van Zoetermeer met een aantal goedbezochte evenementen. Ook zijn er verschillende culture voorzieningen. Een deel van het Van Tuyllpark is rustig, daar is ruimte voor natuur. Wandelroutes in meer beboste delen en routes rond het open water van de Plas van Poot zijn een bijzondere beleving.

Het park ligt in 2040 aan een nieuwe route dwars door Zoetermeer. Het is "de groene hartlijn", een groene fiets- en wandelroute tussen het centrum van de stad, de bedrijventerreinen en door het park, richting de RandstadRailhalte Van Tuyllpark en station Lansingerland-Zoetermeer en ook de Rotte en het Bentwoud.

De bedrijventerreinen rond het park zijn moderne, veilige en duurzame werklocaties in de stad met elk een eigen vestigingsklimaat en ondernemersvereniging. Zoeterhage is een duurzaam werkgebied met ruimte voor vooral stadsverzorgende bedrijven, goed verbonden met de omliggende wijken, je loopt of fietst hoofdzakelijk via aantrekkelijke routes naar je werk. Hoornerhage is eveneens een duurzaam werkgebied, gecombineerd met wonen en/of voorzieningen in aanvulling op de bestaande werkfunctie. Je woont boven, naast of in een werkgebouw en aan "de groene hartlijn" en dus optimaal verbonden met het centrum en het van Tuyllpark. De logistiek en reuring is hier goed geregeld, zodat je beperkt overlast ervaart als bewoner van deze nieuwe dynamische woon-werk-omgeving. Rokkehage ligt als duurzaam intensief gemengd werkgebied aan de A12, met ruimte voor vooral maakindustrie, productiewerkplaatsen met ook een broedplaatsfunctie en ruimte voor experiment en toepassingen van innovaties in het verlengde van het Dutch Innovation Park.

Op een paar plekken langs de Zegwaartseweg zijn nog enkele nieuwe woningen toegevoegd en de groenstructuur is verder versterkt. Bedrijfsbebouwing staat op enige afstand van het lint en verstoort het ruimtelijke beeld niet meer.

Gebied Van Tuyllpark en Noordelijke Bedrijventerreinen




## 1 Aanleiding

### *1.1 De stedelijke opgave volgens Visie Zoetermeer 2040*

In 2040 is Zoetermeer een harmonieuze stad waar iedereen zich welkom en thuis voelt. Zoetermeer onderscheidt zich in de regio als een groene, suburbane stad, met een netwerk van groenzones, parken en waterwegen dat naadloos aansluit op de omliggende groene gebieden. Dit groene karakter is in 2040 de kern van de Zoetermeerse identiteit.

In Zoetermeer woon, werk en leef je letterlijk te midden van parken. De groene omgeving vormt de basis voor het leven in de stad, en nodigt uit tot bewegen, recreëren, ontmoeten en maatschappelijke initiatieven. Hier vind je cultuur, sport, evenementen en stadslandbouw. De oorspronkelijke groene kracht van Zoetermeer is in 2040 verrijkt en versterkt.

Het Van Tuyllpark speelt een belangrijke rol aan de oostkant van de stad als 'stad tussen de parken'. Om dit goed te benutten, moet de gebruikswaarde van het park worden verhoogd en de mogelijkheden optimaal benut.

De gemeente streeft naar de bouw van 10.000 woningen, met een zoekopgave naar 16.000 woningen. De beschikbare ruimte voor uitbreiding is beperkt, waardoor de woningbouw vooral binnenstedelijk gerealiseerd zal worden door inbreiding, herontwikkeling en transformatie van braakliggende en verouderde terreinen. Zodoende zijn ook de mogelijkheden voor woningbouw en aanvullende voorzieningen, economie en groen binnen het Van Tuyllpark en/of de Noordelijke bedrijventerreinen onderzocht. Naast de groei van de stad met woningen, moet er ook ruimte zijn voor groei van voorzieningen, groen en economie. Ruimte voor werk, voor sport en voor groen/natuur en recreatie. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit en gebruikswaarde voor de stad vergroot.

De mogelijkheden daartoe zijn onderzocht in dit omgevingsprogramma. Het programma beschrijft de stedelijke opgave voor het programmagebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen en geeft antwoord op de vraag waar we mogelijkheden zien voor de verschillende opgaven en ruimtevragers.

### *1.2 De stedelijke opgave en het Van Tuyllpark en Noordelijke bedrijventerreinen*

Het Van Tuyllpark vervult een belangrijke maatschappelijke functie. De verschillende functies in het park moeten in samenhang worden bekeken voor een passende ruimtelijke invulling. Hierbij moet de relatie met de omgeving, zoals: het Kwadrant, de Noordelijke bedrijventerreinen, Dutch Innovation Park en het station Lansingerland-Zoetermeer en mogelijke woningbouw op Bleizo-West worden meegenomen.

De Noordelijke Bedrijventerreinen zijn van groot economisch belang voor de stad. Zowel Provinciaal, regionaal als lokaal wordt sterk ingezet op het behoud van voldoende ruimte voor werkgelegenheid. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zet in op het behoud van vooral kleinschalige bedrijvigheid, watergebonden bedrijvigheid en bedrijvigheid met een hoge milieucategorie. Transformaties van bedrijventerreinen vereisen vanuit provinciale regelgeving, regionale afstemming en bij een omvang van 1 hectare in combinatie met ruimte voor hoge milieucategorieën of watergebonden bedrijvigheid ook compensatie. Deze ontwikkelingen vragen om een heroverweging van het gebruik van bedrijventerreinen in de stad.

Met de realisatie van de wijk Oosterheem aan de noordoostzijde van Zoetermeer liggen de bedrijventerreinen en het Van Tuyllpark centraler in de stad. De komst van het station Lansingerland-Zoetermeer, vlakbij het Dutch Innovation Park, en de campusontwikkeling aldaar zorgen ervoor dat het gehele gebied een andere context heeft gekregen.

Door de gemeenteraad zijn opgaven meegegeven voor het opstellen van het omgevingsprogramma. Zie hiervoor bijlage 1.

Op hoofdlijnen betreft het de volgende opgaven:
- De wijze waarop de diverse (deel)gebieden van elkaars nabijheid kunnen profiteren;
- De wenselijkheid/noodzakelijkheid van nieuwe (dwars)verbindingen tussen de verschillende gebieden (RandstadRail, station Lansingerland-Zoetermeer, Oosterheem en stadscentrum)
- De wijze waarop dit deel van de stad zich kwalitatief kan verbeteren en bijdragen aan de ambities op de lange termijn, extra ruimte voor wonen, werken en voorzieningen;
- De wijze waarop Zoetermeer zich wil profileren, zichtbaar wil zijn langs de hoofdwegen (A12-zone en Oostweg/Australieweg);
- De toekomst van de Noordelijke bedrijventerreinen, o.a. waar is ruimte om te intensiveren, waar is ruimte voor verkleuring mogelijk (functiemenging, wonen), waar zijn nieuwe vormen van werkmilieus mogelijk;
- De toekomst van het Van Tuyllpark, invulling geven aan het natuurkerngebied Plas van Poot, toekomstmogelijkheden van bestaande verenigingen/functies en nieuwe initiatieven/wensen, onderzoek naar de mogelijkheden voor woningen, tiny houses of andere functies
- Invulling van braakliggend terrein (sportvelden, de in onbruik geraakte wildwaterbaan, Kwadrant A);
- Integratie van de Plas van Poot als natuurkerngebied;
- Uitbreidingswensen van sportverenigingen in het Van Tuyllpark;
- Woningbouwmogelijkheden;
- Optimale invulling van bedrijventerreinen.

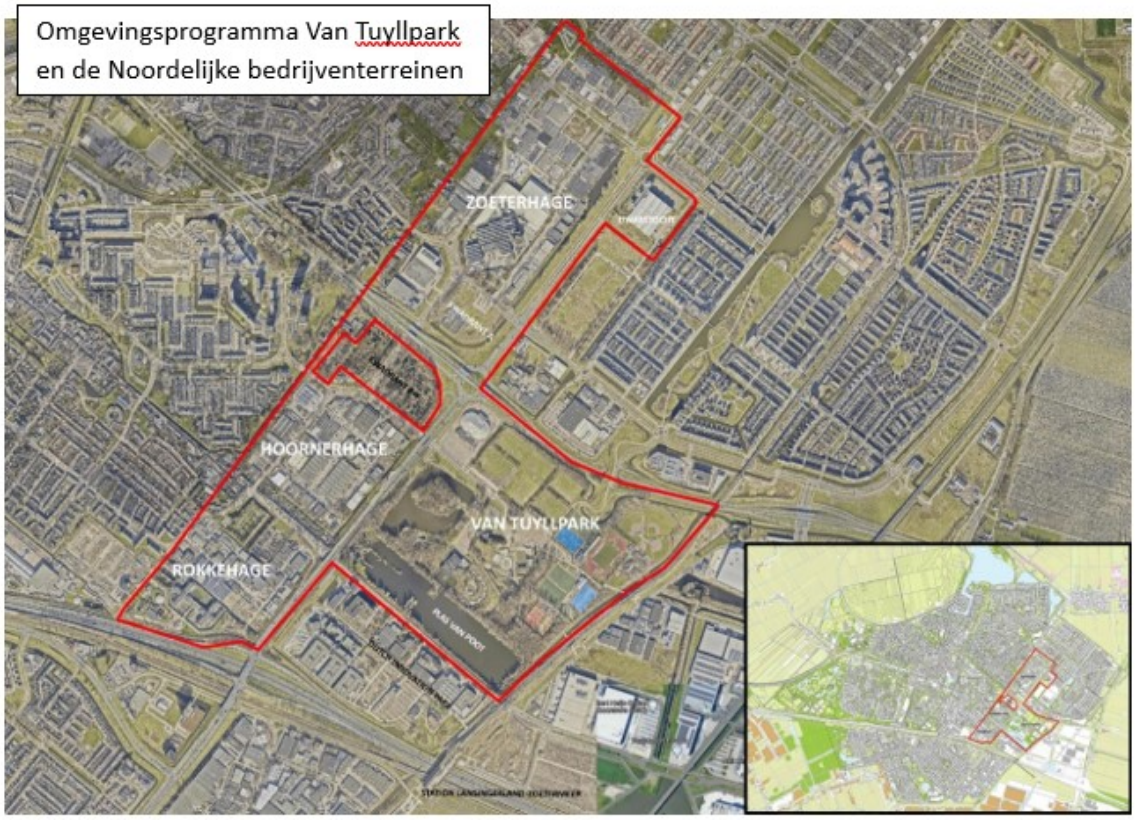
Voor het omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen zijn de volgende randvoorwaarden meegegeven:
- Consolideren van de huidige woon-werkbalans in de stad in relatie tot de groeiambities van Zoetermeer;
- Voldoende ruimte voor behoud en ontwikkeling van (passende) arbeidsplaatsen op de werklocaties.

Deze opgaven vragen om een integrale afweging die rekening houdt met de omgeving.

In het omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen wordt een samenhangend en integraal toekomstbeeld van het gebied gegeven, waar de ruimtelijke samenhang, optimalisatie van het ruimtegebruik, economische groei en duurzame ontwikkeling van de stad hand in hand gaan en positief bijdragen aan de ambities van Zoetermeer 2040 en langere termijn.

Het integrale omgevingsprogramma voor het Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen biedt een actueel kader voor het afwegen en/of integreren van nieuwe ontwikkelingen en (beleids)wensen.

Projectkaart omgevingsprogramma Van Tuyllpark en Noordelijke Bedrijventerreinen




### *1.3 Proces*

Om te komen tot het omgevingsprogramma is het volgende proces doorlopen.

Tijdens een “vlootschouw” is alle relevante informatie over beleid en actuele zaken opgehaald bij de diverse afdelingen binnen de gemeente. Vervolgens zijn samen met stedenbouwkundig bureau BVR de eisen en wensen van de raad, stakeholders, ondernemers op de bedrijventerreinen en bewoners van de stad geïnventariseerd en is het gebied geanalyseerd. Op basis hiervan zijn vervolgens twee varianten en bouwstenen voor de toekomstvisie voor het gebied opgesteld (zie bijlage 2). Deze varianten en bouwstenen zijn voorgelegd aan de stakeholders en bewoners van de stad. Zij hebben aangegeven welke bouwstenen ze positief vonden, welke ze negatief vonden en wat voor hen echt belangrijk was. Ook zijn de bouwstenen intern gewogen. Met de opbrengst hiervan is vervolgens een voorkeursvariant opgesteld. De keuze voor de voorkeursvariant is teruggekoppeld aan de diverse stakeholders. Op basis van deze voorkeursvariant is daarna het omgevingsprogramma opgesteld.

### *1.4 Mer-beoordelingsbesluit*

Op grond van de Omgevingswet moet beoordeeld worden of een Milieueffectrapport (een zogenoemde PlanMER) voor het omgevingsprogramma moet worden opgesteld. Het doel van een planMER is in een vroeg stadium systematisch onderzoeken en beoordelen van milieueffecten van de ontwikkelingen waarvoor het omgevingsprogramma kaderstellend is. Dit helpt het maken van weloverwogen(beleids)keuzes door inzicht te bieden in de mogelijke gevolgen aanzienlijke milieugevolgen, zoals effecten op natuur, water, luchtkwaliteit en gezondheid.

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn projecten aangewezen die mogelijk PlanMER-plichtig kunnen zijn. In het geval van dit programma is de relevante categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Een omgevingsprogramma is PlanMER-plichtig als het programma kaders bevat. Deze kaders moeten daarbij concreet genoeg zijn en bindend zijn voor een later MER-plichtig besluit. Daarnaast is een planMER verplicht als voor het omgevingspro-

gramma een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt conform artikel 16.36 lid 2 van de Omgevingswet.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten dat er geen PlanMER opgesteld hoeft te worden voor dit omgevingsprogramma.

De redenen hiervan zijn:
- het programma is slechts in beperkte mate kaderstellend, en
- daar waar kaders worden gesteld zijn deze onvoldoende concreet.

Dit besluit is gebaseerd het rapport 'Omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen te Zoetermeer. Beoordeling PlanMER-plicht'. Hierin zijn de verschillende onderdelen van het omgevingsprogramma beoordeeld.

Alleen voor de volgende (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsprojecten wordt in het omgevingsprogramma een kader gesteld:
- Door ruimte te bieden aan een groot groen evenemententerrein wordt de regionale aantrekkingskracht van Zoetermeer als regiostad versterkt; Evenemententerreinen vragen ruimte van 10.000 a 15.000 m2.
- Zo kan Hoornerhage geleidelijk transformeren naar een milieu waarin duurzaam werken gecombineerd wordt met wonen. Het toekomstbeeld is hier werkgebouwen met meer banen per m2 gecombineerd met ca. 250 tot 500 woningen in een gemengd stedelijk milieu.

De conclusie van het rapport is dat voor beide ontwikkelingen de kaders onvoldoende concreet zijn om aangemerkt te worden als PlanMER-plichtig. Voor het evenemententerrein geldt namelijk dat er slechts inzicht wordt gegeven in de benodigde ruimte. Maar dit wordt niet als concreet kader gesteld. Voor de ontwikkeling van Hoornerhage wordt alleen een indicatie gegeven van het aantal woningen. Dit is geen concreet kader voor een later te nemen besluit.

Binnen of naast het plangebied van het Omgevingsprogramma is verder geen sprake van Natura2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft De Wilck. Dit gebied ligt op meer dan 6 km. Van directe negatieve effecten op dit Natura 2000-gebiedzal geen sprake zijn. Met het Omgevingsprogramma worden geen ontwikkelingenmogelijk gemaakt die leiden tot significante negatieve indirecte effecten, zoals bijvoorbeeld stikstofdepositie. Het opstellen van een passende beoordeling is om deze reden niet noodzakelijk.

De rapportage kunt u raadplegen op de website van de gemeente Zoetermeer: www.zoetermeer.nl/vantuyllpark

## 2 Context

### *2.1 Zo was het*

#### *2.1.1 Het Van Tuyllpark*

Het Van Tuyllpark is in 1968 (destijds nog sportpark Oost) in het Facetplan als een gebied voor groen en recreatie opgenomen. Het Van Tuyllpark maakt onderdeel uit van het Structuurplan 1968. Hierin werden op basis van de grootte van de groeikern (120.000 inw) de m2 beschikbaar groen binnen een straal van 2 km voorgeschreven voor de stad. Een deel van de totaal te ontwikkelen 320 ha recreatie groen werd toegeschreven aan recreatiegebied oost (36 ha.)

In dit gebied is aan sport een ruime plaats toegekend. Het park is zo ontworpen dat de landschappelijke waarde van de bestaande plas (van Poot) het park visueel ten goede komt. Naast de plas is een nieuwe ondiepe plas uitgegraven, hierin is een ijsbaan opgenomen.

Het park bood naast de nodige zit- en wandelmogelijkheden ook speelgelegenheid in de vorm van speelweiden en een speelplaats. Ook was in het park een zwembad met een grote speel en ligweide alsmede een café-restaurant voorzien. Verder werden ook diverse sportvelden gerealiseerd voor voetbal, korfbal, tennis, hockey en handbal.

Het Van Tuyllpark met de Plas van Poot lag geïsoleerd aan de rand van de stad en vervulde een sport- en recreatiefunctie.

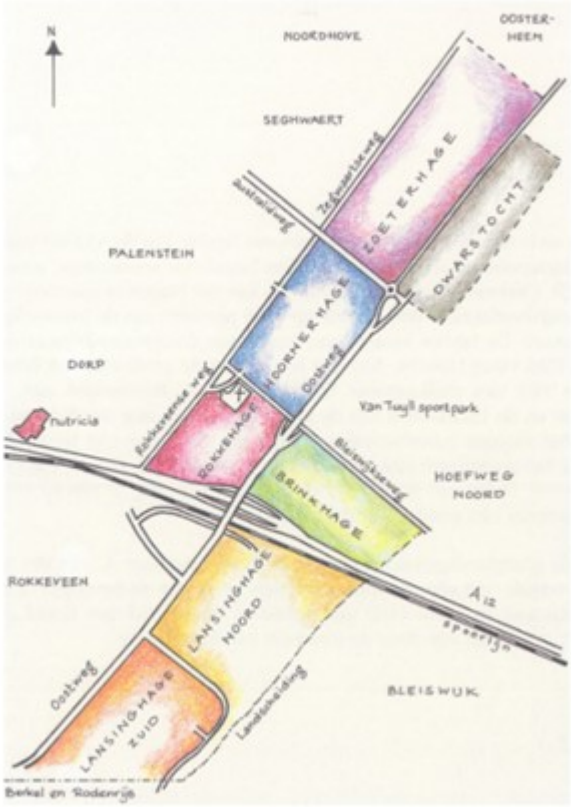
Afbeelding copyright stichting Plas Van Poot

### *2.1.2 De Noordelijke bedrijventerreinen*

De Noordelijke Bedrijventerreinen vormen een belangrijk onderdeel van de economische geschiedenis van de stad. De geschiedenis van deze bedrijventerreinen gaat terug tot de jaren ’60-’70 van de vorige eeuw. In deze jaren onderging Zoetermeer een ingrijpende transformatie van klein agrarisch dorp naar een grotere woongemeenschap. Deze verandering ging gepaard met een groeiende behoefte aan industriële en commerciële ruimte om de groeiende bevolking en economie van de stad te ondersteunen. In het structuurplan Zoetermeer 1968 werden daarom deze bedrijventerreinen naast elkaar gesitueerd langs de oostzijde van de stad. De bedrijvenstrook Rokkehage, Hoornerhage en Zoeterhage zijn bewust gepland langs ontsluitingsroutes. De terreinen waren gescheiden van de woonwijken en vormden de afronding van de stadsrand.

Het bedrijventerrein Rokkehage was het eerste bedrijventerreinen dat in de jaren 70 van de vorige eeuw werd ontwikkeld en bood voornamelijk ruimte aan lichte industrie en dienstverlenende bedrijven. Hoornerhage ontstond eveneens in deze periode. Het terrein werd in eerste instantie ontwikkeld om de groeiende behoefte aan logistieke en distributieactiviteiten te accommoderen. Zoeterhage is als laatste van deze drie bedrijventerreinen ontwikkeld in de jaren ’80 en ’90. Het bood ruimte aan bedrijven met een zwaardere milieucategorie. De bedrijventerreinen vormen met elkaar de Noordelijke bedrijventerreinen (NBT) en hebben samen een oppervlak van circa 63 hectare.

De bedrijventerreinen van Zoetermeer aan de oostkant van de stad




*De bedrijventerreinen van Zoetermeer zijn aan de oostkant van de stad gesitueerd.*

In beeld

1950

1975

2000

2022

## *2.2 Zo is het nu*

### *2.2.1 Het Van Tuyllpark*

Van Tuyllpark is een groengebied en stadspark met een betekenis voor de gehele gemeente. Nog steeds heeft het een belangrijke functie als sportpark in de stad. Sportverenigingen (hockey, atletiek, tennis, honkbal), het zwembad, hardlooprondje, disc golf vervullen nog steeds een rol voor de gehele stad.

De ligging van het Van Tuyllpark en daarmee de verankering met de rest van de stad is erg veranderd. Door de ontwikkeling van DIP, aanleg van Oosterheem, RandstadRailhalte Van Tuyllpark, station Lansingerland en aanleg Prisma bedrijventerrein is het Van Tuyllpark samen met de bedrijventerreinen onderdeel van de stad geworden.

In de loop der jaren zijn behoeften en aanbod aan sportvoorzieningen gewijzigd. Zo zijn er grootschalige leisure / sportactiviteiten (SilverDome, Dutch Waterdreams) opgenomen in het Van Tuyllpark. Ook zijn andersoortige functies en gebruik in de loop der jaren opgenomen in het park zoals JJ Music House, de Blokhut, scouting, disc golf, etc. Op dit moment is de locatie van Dutch Waterdreams niet als zodanig meer in gebruik. Het buitenterrein ligt braak, het gebouw wordt (tijdelijk) ingevuld en verhuurd. Ook wordt een nieuw theater gerealiseerd in het gebouw. Verder worden een nieuw zwembad en een wellnessvoorziening in het park gerealiseerd.

Het Van Tuyllpark is in samenhang met de Plas van Poot ontworpen; de plas met het schiereiland bij de schaatsvijver, de centrale as met daaraan groene kamers voor sportvelden, zwembad en ligweide vormde een totaal sportpark met een heldere groenstructuur. Door verschillende ingrepen, verhuizen van sportclubs, leegstand velden/gebouwen, privatisering gebieden, hekken rondom sportvelden, toevoegen andere functies o.a. leisure, is de structuur van het park niet meer helder afleesbaar.

De groenstructuur is ook veranderd; bomen en boomstructuren zijn tot wasdom gekomen en al dan niet vervangen. Het beheer en onderhoud gebeurt door verschillende partijen; openbaar gebied (gemeente Zoetermeer), private gebieden (Wellness, zwembad het Keerpunt) en de sportvelden (omheinde gebieden in beheer van gemeentelijk Vastgoedbedrijf). Dit versnipperde bezit en daarmee beheer en onderhoud zorgt voor een divers groenbeeld van het park. Er is geen regie en/of visie op het groenbeheer voor het Van Tuyllpark. Het van oorsprong samenhangende ruimtelijk beeld is verrommeld.

In het centrale deel van het park ligt een groot parkeerterrein, wat in de loop der jaren is groter is geworden. Grote delen zijn volledig verhard en van de oorspronkelijke boomstructuur is niet veel meer over. Het aantal parkeerplaatsen volstaat over het algemeen. Alleen indien een groot evenement plaatsvindt gelijktijdig met sportwedstrijden bij verenigingen in het park ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen.

De toegankelijkheid, onderhoud en beheer en (sociale) veiligheid in het Van Tuyllpark vormt een belangrijk aandachtspunt (ook uit participatie naar voren gekomen). Wijzigingen in het park hebben niet altijd bijgedragen aan verbetering van de inrichting, overzicht en daarmee de (sociale)veiligheid. Toekomstige ontwikkelingen bieden kansen om de sociale veiligheid te vergroten en het gebruik te bevorderen (toegankelijkheid en bezoekbaarheid). Duidelijke routes binnen het park en met de omgeving, heldere inrichting in combinatie met goede verlichting vormen belangrijke aandachtspunten.

Het gebied bevindt zich in een netwerk van RandstadRail, busdiensten en treinstations. Een buslijn tot in het Van Tuyllpark wordt gemist. Verder zijn er twee treinstations op fietsafstand (Zoetermeer-Oost en Lansingerland-Zoetermeer). De RandstadRailhalte Van Tuylpark bevindt zich aan de oostzijde van het park.

### *2.2.2 De Noordelijke Bedrijventerreinen*

De Noordelijke Bedrijventerreinen vervullen met hun ruimte voor werkgelegenheid een belangrijke functie voor de lokale en regionale economie. Op lokale schaal bieden ze ruimte aan circa 27% van de totale bedrijvigheid op de bedrijventerreinen. Ze worden hoofdzakelijk monofunctioneel gebruikt door vooral MKB bedrijven vanuit verschillende sectoren. Door de aard van het werk bieden zij banen aan met name lokale (dichtbij werk wonend) en praktisch geschoolde werknemers. Alle drie de terreinen kennen delen met verouderd bedrijfsvastgoed (35-40 jaar met de kanttekening dat op basis van de BAG er geen zicht is op tussentijdse verbouwingen), lage energielabels en relatief weinig groen. Hoewel de terreinen als geheel voldoende functioneren, is op delen van de terreinen sprake van veroudering. De ruimtelijke kwaliteit, sociale veiligheid en fysieke verbindingen vormen daar een uitdaging. Op enkele bedrijfsdaken liggen al wel zonnepanelen, maar er is nog veel onbenut potentieel. De toegestane bouwhoogtes worden niet optimaal gebruikt, waardoor er een betere benutting van de ruimte mogelijk is. Recente nieuwbouwontwikkelingen betreffen veelal bedrijfsverzamelgebouwen of opslagruimten. Ook zijn er marktinitiatieven voor woningbouw aan de randen van de terreinen.

Rokkehage ligt met ca. 14,5 hectare netto direct langs de A12. Het terrein wordt relatief extensief gebruikt door o.a. de aanwezigheid van een penitentiaire inrichting, opslagruimtes en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hoornerhage is circa 16 hectare netto groot. Dit bedrijventerrein wordt relatief intensief benut, wat hoofdzakelijk komt door het hoge percentage geschakelde bedrijfspanden. Het ligt tussen Rokkehage en Zoeterhage in.

Zoeterhage is met circa 33 hectare netto het grootste van de Noordelijke bedrijventerreinen. Het terrein heeft door haar ligging en dooradering een sterke relatie met omringende wijken. Er zijn zowel kleinschalige MKB bedrijven als grootschalige extensieve bedrijven gevestigd.

Inmiddels is de laatste uitbreidingswijk van Zoetermeer (Oosterheem) om Zoeterhage heen gebouwd. Daardoor zijn de Noordelijke bedrijventerreinen meer in de stad komen te liggen in plaats van aan de rand van de stad. Naast de economische waarde van de bedrijventerreinen, kunnen ze ook van waarde zijn voor de stad door bij te dragen aan verschillende opgaven, zoals duurzame energieopwekking, klimaatadaptatie en vergroening. De bestaande situatie laat zien dat er te weinig groen aanwezig is op de terreinen. Deze gebieden zijn daardoor beduidend warmer dan gebieden met meer groen (hitte eiland effect). Voor de terreinen ligt er de opgave om de openbare en private buitenruimte te vergroenen, waar mogelijk water toe te voegen, groene daken, etc. te realiseren.

Sinds medio 2018 is de gemeente op de Noordelijke bedrijventerreinen terughoudend in meewerken aan transformaties van de bedrijfsbestemming naar woningbouw of andere functies (zoals: sport en maatschappelijke functies). Dit komt door een toenemende marktvraag naar bedrijfsruimte en ook doordat de

inwonersgroei gepaard gaat met meer vraag naar stadsverzorgende economie en dus ruimte voor extra opleidings- en arbeidsplaatsen.

In 2022 heeft onderzoeksbureau Stec Groep specifiek voor de Noordelijke bedrijventerreinen mogelijkheden voor een betere benutting onderzocht (zie Stec Groep - Optimaal ruimtegebruik van bedrijventerreinen in Zoetermeer (incijfers.nl)). Geconcludeerd wordt dat het ruimtegebruik op deze terreinen gemiddeld is. Er zijn volgens het onderzoeksbureau dan ook kansen om bij intensiever gebruik van de bedrijfsruimte m2 te winnen. In eerste instantie kan dat nog binnen de huidige planologische mogelijkheden (toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage). Op alle drie de terreinen is ook sprake van onderbenutting van de ruimte. Dat wil zeggen dat er op plekken waar zware bedrijvigheid zich mag vestigen er juist bedrijven gevestigd zijn met een lage milieuruimte: zone 1 (voorheen milieucategorie 1 en 2). Dat is toegestaan in het bestemmingsplan (bestemd wordt voor de hoogste toegestane milieuzone. Een bedrijf met een lagere milieuzone mag zich daar dan ook vestigen). Ook zijn er op enkele plekken ondernemers gevestigd, die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeven te zitten en ook geen relatie hebben met de bedrijven op het bedrijventerrein: bijvoorbeeld een sportschool, kerk en kringloopwinkel. Deze functies zijn min of meer ‘gebiedsvreemd’. Deze bedrijven kunnen zich ook op andere locaties in de stad vestigen.

De mogelijkheid om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen lijkt binnen Zoetermeer niet aanwezig. In een tijd van verdichting binnen de schaarse ruimte en de zoektocht naar onder andere meer woningen binnen de stad, is het noodzakelijk dat er zuinig omgegaan wordt met de bestaande bedrijventerreinen, waaronder de Noordelijke bedrijventerreinen. Van nieuwe uitleg verschuift de focus naar de bestaande ruimte met inzet op kwaliteit, toekomstbestendigheid, het beter benutten van de ruimte en het weren dan wel uitfaseren van gebiedsvreemde functies. Hoewel de Noordelijke bedrijventerreinen zowel economisch als maatschappelijk van waarde zijn voor de stad, vormen ze door hun ligging een fysieke barrière in de stad. De verbindingen tussen het Van Tuyllpark en Oosterheem met de rest van de stad en het Stadshart zijn ruimtelijk onaantrekkelijk. De monofunctionele invulling van de Noordelijke bedrijventerreinen maakt dat ze niet aantrekkelijk zijn in beleving en ('s avonds) onaantrekkelijk en sociaal onveilig.

### *2.2.3 Infrastructuur in het gebied*

De infrastructuur in het gebied is naast noodzakelijk voor het bestemmingsverkeer ook essentieel voor de ontsluiting van de stad. Binnen het gebied zijn de Oostweg en Australiëweg (50-70 km/h) de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen. Tegelijkertijd vormen deze wegen ook een barrière in het gebied.

De meeste interne wegen in het gebied kennen een 50 km/h-regime (Vd Hagenstraat, Edisonstraat, Bleiswijkseweg, Franklinstraat). Ook is een fijnmazig fietsnetwerk aanwezig met hoofdroutes en verbindende fietsroutes. Langs de 50km/h wegen liggen vrijliggende fietspaden in 2 richtingen of fietsstroken. Het kruisen van de grote verkeer barrières is ongelijkvloers door fietstunnels / onderdoorgangen. Op 50 km wegen zijn gelijkvloerse rotondes aanwezig. De Zegwaartseweg is een belangrijke fietsstraat (autoverkeer is op bezoek/ondergeschikt).

De bedrijventerreinen zijn beperkt ontsloten met openbaar vervoer.

Op de bedrijventerreinen valt op dat het parkeren dominant in het straatbeeld aanwezig is.

Ter hoogte van de bedrijventerreinen staat langs de oude linten (Zegwaartseweg en Rokkeveenseweg) op veel plekken de bedrijfsbebouwing heel dicht op het oude lint. Vanaf het oude lint is dit een afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit; er staan daardoor ook op deze plekken geen woningen/maatschappelijke functies aan het lint.

Ligging gebied

## *2.3 Ontwikkelingen in het gebied*

### *2.3.1 Ontwikkelingen in het gebied*

**Inleiding**

In het gebied vinden een aantal ontwikkelingen plaats. Het betreft de volgende ontwikkelingen.

**Nieuwbouw zwembad De Watergeus**

In het Van Tuyllpark is recent het nieuw openbare Nieuwbouw zwembad De Watergeus inclusief een ligweide opgeleverd en geopend. (zomer 2024).

**Nieuwbouw wellnesscentre Sweet Lake Wellness**

In het Van Tuyllpark wordt een Nieuwbouw wellnesscentre Sweet Lake Wellness gerealiseerd.

Het bestaande (binnen) zwembad Het Keerpunt blijft zelfstandig bestaan.

**Gebouw voormalige wildwaterbaan/Zoetermeer Leisure Village**

Het gebouw op de Gebouw voormalige wildwaterbaan Zoetermeer Leisure Village wordt momenteel verhuurd aan onder andere een theatergezelschap.

**Buitenterrein voormalige wildwaterbaan/Zoetermeer Leisure Village**

Voor het Buitenterrein voormalige wildwaterbaan Zoetermeer Leisure Village is nog geen invulling bekend. Hierop is door de gemeente een voorkeursrecht gevestigd.

**Edisonpark**

Dit betreft een woningbouwontwikkeling op de locatie van de Edisonpark (voorheen Kwadrant B&F). Hier worden circa 550 woningen gerealiseerd. **Het Edisonpark hoort tot het leefmilieu stedelijk van de Omgevingsvisie Zoetermeer.**

**Bleizo-west**

Dit gebied wordt door de gemeente Zoetermeer en Lansingerland ontwikkeld tot een ondernemende locatie met ruimte voor kantoren, hoogwaardige innovatieve bedrijven, indoor-recreatie en in de toekomst wellicht zelfs wonen. Voor het gebied rondom het station Lansingerland-Zoetermeer is er door de raden van beide gemeenten een ontwikkelperspectief vastgesteld: ‘Proeftuin Bleizo’.

### *2.3.2 Locaties invulling nog onbekend*

**Inleiding**

Daarnaast zijn er enkele locaties waarvan de invulling nog niet bekend is.

**Locatie voormalige gevangenis (gelegen op Rokkehage)**

De locatie Locatie voormalige gevangenis gelegen op Rokkehage is in eigendom van het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB). Op dit moment is de voormalige penitentiaire inrichting in gebruik als COA opvang locatie. Het is nog niet bekend tot welk moment dit gebruik voortduurt. Het RVB beraadt zich nog op de toekomstige invulling van de locatie.

**Kwadrant deelgebied A (onderdeel van Zoeterhage)**

Deze locatie Kwadrant deelgebied A onderdeel van Zoeterhage is onderdeel van het bedrijventerrein Zoeterhage en heeft een bedrijfsbestemming met een hoge milieuzone. De locatie ligt grotendeels braak, maar is ook aangewezen als mogelijk versnellingslocatie woningbouw en onderzocht voor tijdelijke invulling flexwonen.

**Voormalige Miss Etam-locatie**

De Voormalige Miss Etam locatie ligt aan Oostweg 2 en heeft een bedrijfsbestemming. Er is een ontwikkelinitiatief voor deze locatie ingediend.

### *2.3.3 Onderzoek wensen*

**Evenemententerrein**

De gemeente heeft de wens een groot Evenemententerrein in de stad te realiseren. Het evenemententerrein in de binnenstad is te beperkt van omvang om alle gewenste evenementen te faciliteren.

**Inleiding**

Ook bestaan er enkele wensen die onderzocht worden in het omgevingsprogramma voor het gebied.

**SilverDome**

Ook silverdome heeft de wens meer evenementen te faciliteren (combinatie van binnen- en buitenterrein).

**Uitbreiding sportverenigingen**

De sportvelden in het Van Tuyllpark heeft de wens uit te breiden.

**Hotel wellnesscentre Sweet Lake Wellness**

Door de ontwikkelaar van het Nieuwbouw wellnesscentre Sweet Lake Wellness is de wens uitgesproken in het park een hotel te realiseren en een veld met zonnepanelen.

**Natuurkerngebied Plas van Poot**

Door de gemeenteraad is een motie aangenomen de Plas van Poot als natuurkerngebied aan te wijzen. Hiermee wordt de natuurwaarde van de plas beschermd. In het omgevingsprogramma is de Plas van Poot als natuurkerngebied beschouwd.

**3 Participatie**

Om te horen hoe gebruikers van het Van Tuyllpark, ondernemers van de bedrijventerreinen en inwoners van de stad denken over het visiegebied en welke wensen zij hebben voor de toekomst hiervan is een participatieproces georganiseerd.

Allereerst is met de gebruikers van het Van Tuyllpark, de Vrienden van de Plas van Poot en eigenaar en ook exploitant van SilverDome gesproken over de huidige beleving van het park en hun plannen en wensen voor de toekomst. Op de afzonderlijke bedrijventerreinen is een inloopmoment georganiseerd waar ondernemers en eigenaren hun input voor de visie konden meegeven.

Daarnaast is een 1e participatiebijeenkomst georganiseerd waar inwoners van de stad en andere belangstellenden hun mening over het gebied konden geven en ook hun wensen voor de toekomstige ontwikkeling mee konden geven. Ook is een enquête uitgezet onder 4000 Zoetermeerders van 12 jaar en ouder. In totaal hebben 349 respondenten deze enquête deels of geheel ingevuld.

Op basis van alle input zijn voor het gebied twee modellen, bestaande uit verschillende bouwstenen, opgesteld. Deze modellen en bouwstenen zijn in een 2e participatiebijeenkomst aan gebruikers van het park, ondernemers en inwoners van de stad voorgelegd. Zij konden tijdens deze bijeenkomst de bouwstenen scoren (positief of negatief). Op basis van de resultaten hiervan en een ambtelijke beoordeling van de modellen en bouwstenen is een voorkeursmodel opgesteld.

Deze wordt, tijdens de ter inzagelegging, in een laatste participatiebijeenkomst aan gebruikers van het park, ondernemers en inwoners van de stad teruggekoppeld.

Een volledige eindverslag participatie, de opbrengst hiervan en wat hiermee is gedaan is opgenomen in bijlage 3.

Hieronder volgt een korte weergave van de opbrengst van het participatieproces.

***1e gesprekken en 1e participatieavond***

Tijdens de gesprekken met de gebruikers van het Van Tuyllpark, de Vrienden van de Plas van Poot, de natuurvereniging, SilverDome en de ondernemers van de bedrijventerreinen en overige belangstellenden is opgehaald hoe men op dit moment naar het gebied kijkt, wat wordt gewaardeerd, wat vindt men minder goed, wat moet blijven, wat kan weg en wat mag er worden toegevoegd.

De belangrijkste input was:
- Het gebied heeft mooie sportfuncties die toekomst hebben. Doorgroei van sport daarom mogelijk maken, de droom is een sporthal.
- Verbeter de positie van het Van Tuyllpark, meer uitstraling, betere entrees, veiliger en meer zorg aan openbare ruimte, meer groen.
- Behoud dit groene gebied, de waardevolle rust en de donkerte en let op de unieke natuurwaarden zoals vleermuizen, roofvogels, aalscholver- en reigerkolonie.
- Verbeter de auto-ontsluiting voor het Van Tuyllpark, denk aan een extra auto-entree (hulpdiensten).
- Verbeter de fietsroutes (verlichting, borden, verkeersveiligheid) en verbinding naar de stations.
- Graag meer reuring en leven in het park, mooie events en betrek de jeugd.
- Verbind het park met de omgeving, zoals het Dutch Innovation Park (een loopbrug over de Plas van Poot?).
- Meer delen van gemeenschappelijke (sport)voorzieningen in het Van Tuyllpark is gewenst (horeca, energie, gebouwen).
- Ondernemers en werknemers zien het park nu niet vanzelfsprekend als hun achtertuin en uitloopgebied. Wel zoeken de mensen op het Dutch Innovation Park in de lunch de rand van de Plas van Poot op.
- De bedrijventerreinen zijn belangrijk voor Zoetermeer, verbeteren openbare ruimte en veiligheid is nodig.
- Verbeter de openbare ruimte en vergroen de bedrijventerreinen, ga sociale onveiligheid en ondermijning tegen.

Conclusie: een verbetering van het park met diverse functies en verbindingen met de stad is zeer gewenst, er is een afweging nodig tussen rust en reuring (zoneren). Ook bestaat de wens om de veiligheid en de openbare ruimte op de bedrijventerreinen te verbeteren.

***Belangrijkste conclusies enquête (vormgeven in apart kader)***

Belangrijkste conclusies enquête

***2e participatiebijeenkomst***

Deze bijeenkomst is gestart met een plenaire toelichting op de beide modellen en de bouwstenen. Na het plenaire deel kon men in gesprek gaan met de betrokken wethouders en de ambtenaren betrokken bij het opstellen van de modellen en bouwstenen. De aanwezigen konden reageren op de bouwstenen door met hartjes, bommen en uitroeptekens aan te geven wat men positief, negatief vond en wat men erg belangrijk vond. Ook kon er een reactieformulier worden ingevuld en kon men post-its plakken bij de modellen en bouwstenen. De sfeer op de avond was positief. Men begreep dat keuzes nodig zijn en vond het positief mee te kunnen denken in het proces om te komen tot een voorkeursmodel. Wel werd aangegeven dat men sommige zaken graag concreter zou zien.

## 4 Zo wordt het

### *4.1 Inleiding*

Het omgevingsprogramma geeft antwoord op de opgaven in het gebied zoals verwoord in paragraaf 1.1 en 1.2 en legt een raamwerk vast voor de toekomst. Het betreft een programma op hoofdlijnen, het is nadrukkelijk geen uitgewerkt plan voor het gebied. Het biedt voor het Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen een ontwikkelrichting en levert een samenhangend stadsdeel in het oosten van Zoetermeer op. Ook geeft het invulling aan de economische ambitie 2040, de woningbouwopgave en de ambitie met betrekking tot sport en gezondheid. Het biedt kaders voor nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied.

De visie beschrijft achtereenvolgens de volgende onderwerpen:
- De visie in het kort
- Positionering gebied (verdere duiding van de visie ook in relatie tot de stad)
- Toelichting verschillende deelgebieden: van Tuyllpark, Zoeterhage, Rokkehage en Hoornerhage.
- Mobiliteit
- Groen blauwe ecologische hoofdstructuur, natuur en biodiversiteit
- Historische linten
- Duurzaam en toekomstbestendig

### *4.2 De Visie*

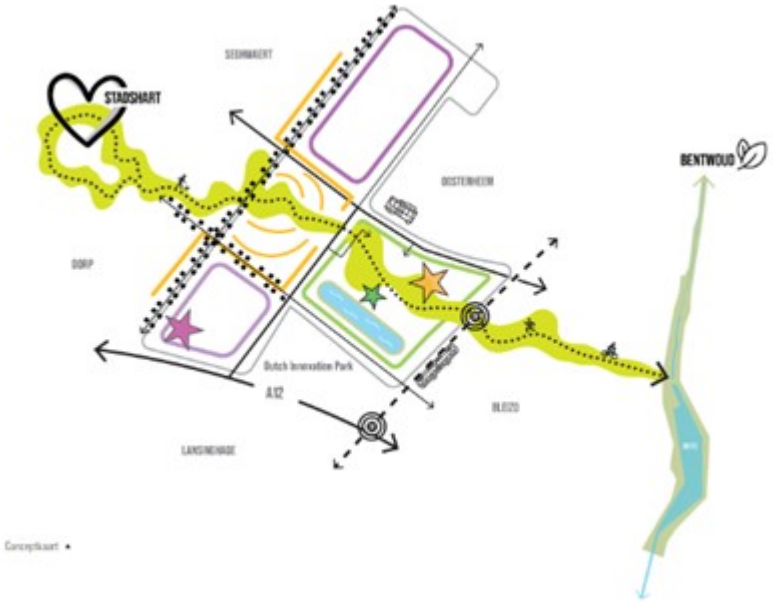
### *4.2.1 De visie in het kort*

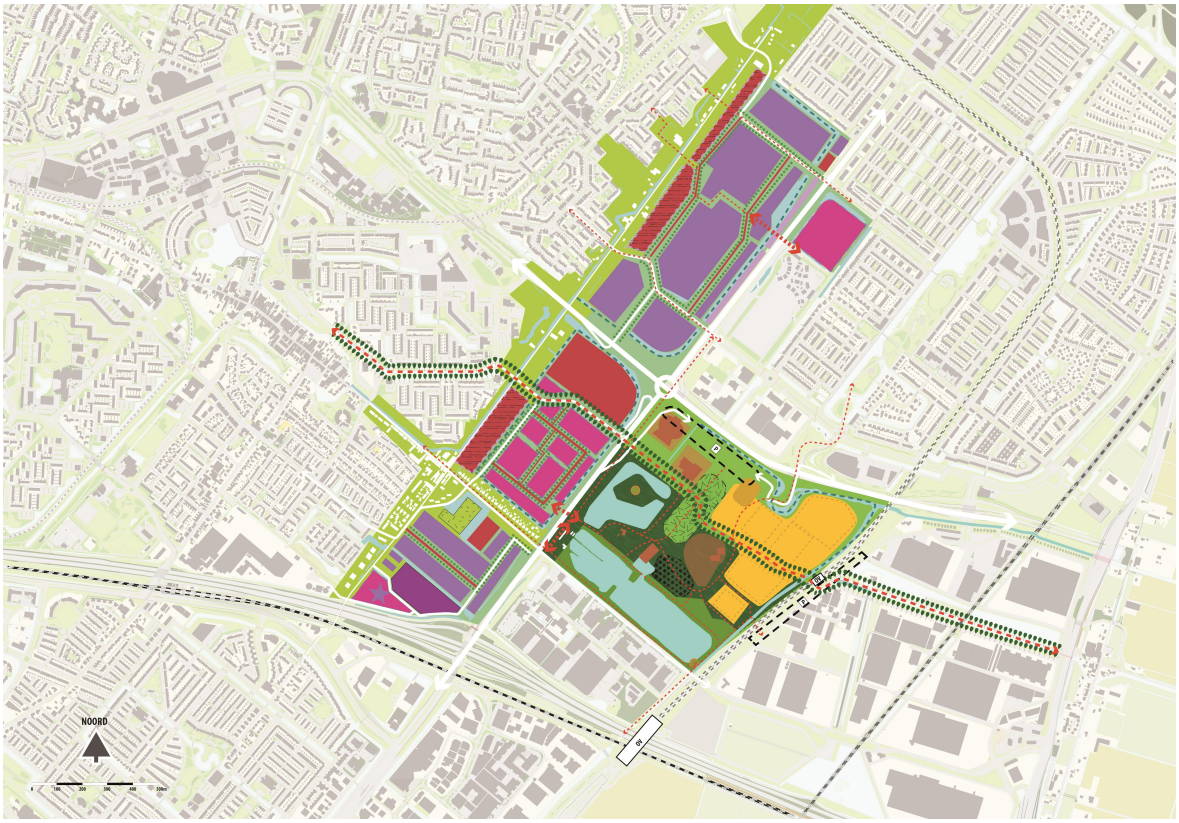
De visie op het gebied zet in op de volgende zaken:

- Een uitnodigend stadspark, met een tweedeling in het Van Tuyllpark: reuring (sport, leisure, evenementen en cultuur) en rust (natuur en park: groen, blauw, recreatie en ontspanning);
- Een centrale langzaamverkeers-as door het Van Tuyllpark, wat de 'verdeling' gaat vormen tussen rust en reuring. Deze as wordt de nieuwe 'groene hartljn' die op de grote schaal de Rotte verbindt met de binnenstad;
- Wijzigen verkeersstructuur voor de auto (en bevoorrading) door de aansluiting vanaf de Australiëweg aan te leggen en het situeren van het parkeren (concentreren) aan de rand van het park;
- Verbetering van de sociale controle en veiligheid door heldere en open indeling in het park, verlichting en gewenste functies;
- Minder verharding en meer gebruikskwaliteit centraal in het park (als gevolg van het reorganiseren van parkeren aan de rand). Meer ruimte voor groen en verblijfsruimte en langzaam verkeer;
- Door ruimte te bieden aan een groot groen evenemententerrein wordt de regionale aantrekkingskracht van Zoetermeer als regiostad versterkt;
- Naast het evenemententerrein is ruimte beschikbaar voor (een combinatie van) sport en/of leisure (op voormalige braakliggende voetbalvelden DSO);
- Intensiveren, clusteren en uitbreiden van sportfuncties in het van Tuyllpark en een verbetering van de openbare ruimte en een mogelijke komst van een sporthal;
- Verhogen van de kwaliteit (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde) van de buitenruimte, groen en natuur in het Van Tuyllpark tot een divers en bruikbaar autovrij en herkenbaar stadspark, met ruimte voor evenementen in een groene ruimte en ontspanning;
- Ruimte geven aan de natuur en natuurbeleving, het behouden van de biodiversiteit en waar mogelijk het versterken ervan in het hele visiegebied;
- Het buitenterrein van voormalig DWD toe te voegen aan het openbare en toegankelijke deel van het park;
- Geen nieuwe mogelijkheden voor nachthoreca in het Van Tuyllpark;
- Natuurkerngebied Plas van Poot en directe omgeving (oeverzone) is natuurkerngebied, waarbij de prioriteit ligt op het behoud van de aanwezige Flora en Fauna, maar ook een toegevoegde waarde kent op het gebied van extensieve recreatie en toegankelijkheid (zichtbaarheid en routing), eventueel in combinatie met educatiemogelijkheden;
- Het park wordt onderdeel van een logisch wandelrondje voor de werknemers uit de omgeving;
- Versterken van de alzijdige bereikbaarheid door de betere verbinding met RandstadRailhalte Van Tuyllpark en station Lansingerland-Zoetermeer en de (snel)fietsroutes richting Rotte en Rotterdam;
- Vergroten aantrekkelijkheid in dit oostelijke deel van Zoetermeer door een veilige en verbeterde openbare ruimte met fiets- en wandelverbindingen, meer groene kwaliteit en het behoud en versterken van duurzame werklocaties in de stad;
- Realiseren van aantrekkelijke oost-west verbindingen door de Noordelijke bedrijventerreinen en het Van Tuyllpark en een groene hartlijn als fysieke en sociale verbinding tussen park, Noordelijke bedrijventerreinen en Binnenstad;
- Bouwen aan en versterken van een ecologisch groenblauw raamwerk en verbindingen in het gehele visiegebied;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de oude linten (Zegwaartseweg);
- Aan de randen en de infastructurele hoofdassen bij de Noordelijke bedrijventerreinen worden accenten in na te streven beeldkwaliteit gezet;
- De presentatie van de terreinen naar buiten toe moet versterkt worden;
- De Noordelijke bedrijventerreinen en het park hebben elk een eigen hoofdfunctie en herkenbaar profiel;
- Intensivering van het ruimtegebruik, weren en uitfaseren van gebiedsvreemde functies en beter benutten van de bestaande ruimte op de Noordelijke bedrijventerreinen, zodat werkgelegenheid mee kan groeien met de bevolkingsgroei;
- Inzetten Kwadrant A als bedrijfslocatie;
- Revitaliseren van de verouderde delen op de Noordelijk bedrijventerreinen met focus op verduurzamen en aantrekkelijkheid rekening houdend met een klimaatbestendige werkomgeving;
- Behouden van een gemengd werkmilieu op alle drie de Noordelijke bedrijventerreinen voor alleen de bedrijven die zich door hun milieucontour niet elders laten mengen met andere functies. Met per terrein een eigen specialisatie/focus. Rokkehage: broedplaatsfunctie, Hoornerhage: stads- en regiodistributie en Zoeterhage: ruimte voor circulaire economie;
- Via het verduurzamen van de Noordelijke bedrijventerreinen in samenwerking met de zittende ondernemers en vastgoedeigenaren wordt bijgedragen aan de realisatie van energie neutrale terreinen en de klimaatopgaven van Zoetermeer;
- Er wordt rekening gehouden met de balans tussen wonen en werken, onder andere door het consolideren en beter benutten van de ruimte voor werk. Op Hoornerhage wordt de werkfunctie meer ge-

mengd, mogelijk ook met wonen, maar alleen met behoud van het oppervlak aan ruimte voor werk voor het bedrijventerrein of elders in de stad;
- Een gemengd woon-werk-milieu voor Hoornerhage waardoor een aantrekkelijke verbinding tussen het Van Tuylpark en de binnenstad wordt ondersteund;
- Bouwen, verbouwen en inrichten gaat altijd natuurinclusief.

Conceptkaart




Kaart omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen

### *4.2.2 Positionering gebied*

**Het Van Tuyllpark**

Het Van Tuyllpark is in 2040 een park dat goed is verbonden met de stad en centraal in Zoetermeer ligt. Het park krijgt aantrekkelijke entrees, de groenblauwe ecologische hoofdstructuur wordt versterkt en er komen goed toegankelijke, veilige en gezonde routes, wat bijdraagt aan een positief leefmilieu groen leefmilieu groen.

Het Van Tuyllpark transformeert van een sport en recreatiegebied naar een groener en uitnodigend stadspark (groene wig) met een betekenis voor de gehele gemeente. Zowel in programma: recreatie, wandelen, sport- en spelgelegenheid, evenementen, als in ruimtelijk opzicht: via een network van groene langzaamverkeerroutes en de Groene Hartlijn is het park verbonden met de omliggende gebieden. Het Van Tuyllpark is onderscheidend en aanvullend op de andere Zoetermeerse parken, herkenbaar als één park en gericht op gezondheid en bewegen. Met functies die vanzelfsprekend zijn ingebed in het park, zoals verenigingssport, het zwembad, wellness, SilverDome, ruimte voor evenementen, scouting, disc golf, cultuur, buitensporten en een weide om te recreëren en te ontmoeten. Ook het natuurkerngebied Plas van Poot ligt in het Van Tuyllpark. De plas is belangrijk voor behoud van natuurwaarden, stimuleren van natuurbeleving en het mogelijk maken van (natuur)educatie.

**De Noordelijke Bedrijventerreinen**

Er wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van de Noordelijke terreinen. De bedrijventerreinen worden daarvoor kwalitatief versterkt, verduurzaamd (o.a. klimaatadaptief) en kennen een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers en werkklimaat voor werknemers, wat bijdraagt aan een positief leefmilieu werkgebied.

De terreinen zijn aantrekkelijk langs de routes waaraan ze gelegen zijn. Daaronder valt ook dat wordt onderzocht hoe het parkeren in de openbare ruimte kan worden verminderd. Hierbij wordt onderzocht hoe samen met de gevestigde bedrijven een kwalitatieve impuls gegeven kan worden aan de terreinen.

De Noordelijke bedrijventerreinen blijven ruimte bieden aan werkgelegenheid. Ook voor bedrijvigheid met een zware milieuhinder, waardoor die bedrijven niet mengbaar zijn met andere functies.

Rokkehage richt zich meer op de (kennisintensieve) zone -Dutch Innovation Park - Bleizo. De locaties van de voormalige waterzuivering en penitentiaire inrichting (PI, momenteel COA locatie) worden ontwikkeld tot een creatief cluster.

Zoeterhage blijft een gemengd bedrijventerrein en behoudt de sterke relatie (qua functies en dooradering) met de omringende wijken. De braakliggende, uitgeefbare grond op Kwadrant A wordt uitgegeven als bedrijventerrein waardoor Zoeterhage als bedrijventerrein wordt voltooid.

Hoornerhage ligt tussen het centrum en het Van Tuyllpark en heeft in de toekomst een gemengd stedelijk programma; wonen met behoud van werkgelegenheid als schakel rond de groene ‘hartlijn’ tussen centrum, park en Rottemeren/Bentwoud.

## ***4.3 Functies in het gebied***

### *4.3.1 Het Van Tuyllpark*

Het Van Tuyllpark ontwikkelt zich naar een hoogwaardig stadspark gericht op actief bewegen (wandelen, skaten, hardlopen, fietsen, sporten) en als een ontmoetingsplek in Zoetermeer voor jong en oud met een aantrekkelijke en gezonde omgevingskwaliteit. In het Van Tuyllpark zijn in de toekomst verschillende functies aanwezig. De nadruk ligt op verenigingssport en openbare sportvoorzieningen. In het park ligt ook een gebied met hoge natuurwaarden, het natuurkerngebied Plas van Poot maakt hiervan onderdeel uit.

Daarnaast is er ruimte voor evenementen in het groen en voor culturele voorzieningen zoals JJ Musichouse, amateurtheater en ruimte voor muziek en dans. Andere publiekstrekkers zijn de SilverDome, het (nieuwe) zwembad, de bovenregionale wellness locatie.

Ook is er ruimte voor een nieuwe leisure voorziening, mogelijk gecombineerd met de gebouwde sportvoorziening. Deze voorziening moet wel voldoen aan de volgende voorwaarden:
- Maatschappelijke meerwaarde
- Koppelkansen met andere functies in Zoetermeer

- Draagt bij aan werkgelegenheid
- Levert opbrengsten op voor de ontwikkeling van het gebied
- Kan naar oordeel van de gemeente ingepast worden op de locatie

Hierbij geldt dat elk voorstel door het college van burgemeester en wethouders op zijn merites wordt beoordeeld.

Het park wordt zoveel mogelijk autovrij, door alle parkeervoorzieningen aan de rand(en) te realiseren. Fietsgebruik wordt gestimuleerd door de nieuwe centrale langzaam verkeerroute in het park en voldoende fietsenstallingen bij de voorzieningen. Het gebruik van OV wordt gestimuleerd door goede looproutes vanaf de OV-haltes.

Het park wordt opnieuw ontworpen en heringericht. Het krijgt in het centrale deel de nodige voorzieningen (beschikbaarheid van stroom, water, plekken voor tijdelijk sanitair e.d.) ten behoeve van evenementen in het park. Die evenementen vragen om een ruimte van circa 10.000-15.000 $m^2$ open groene ruimte. Het parkeerterrein van de SilverDome vervalt daardoor als evenemententerrein en kan ingericht worden als park en/of ruimte bieden aan een nieuwe functie. Met de evenementenfunctie krijgt het Van Tuyllpark een duidelijk eigen profiel ten opzichte van de andere grote parken in Zoetermeer.

Dit evenemententerrein is een grote sport- en spelweide met ruimte voor recreëren, georganiseerde (bootcamp, loopgroepen, etc.) en ongeorganiseerde buitensport, picknicken, barbecueën, etc. waar ook grote evenementen en festivals kunnen worden georganiseerd. Het biedt open zonrijke en schaduwrijke plekken met bomen en verschillende sport en spelmogelijkheden. Een stadspark om te verblijven en mogelijkheden om te sporten in de openbare ruimte.

De sportfuncties in het Van Tuyllpark worden geclusterd rond het parkoduct, als één sportterrein met een aanbod van verschillende sporten. Op termijn is hier ruimte voor een centrale sporthal met gebouwd parkeren. Dit is afhankelijk van de stedelijke vraag en de mogelijkheid voor dagbezetting. Met de realisatie van een gebouwde sportvoorziening kan tegemoet worden gekomen aan de wensen van de sportverenigingen en de behoefte aan extra indoor zaal capaciteit binnen Zoetermeer. Ook kunnen hier functies zoals een muziek- en dansschool (nu gevestigd op de bedrijventerreinen) mogelijk een plek krijgen.

In en om deze nieuwe multifunctionele hal kunnen schoolsport, de bestaande en mogelijk nieuwe sportverenigingen worden opgenomen. Ook is hier ruimte voor de tennisbanen, zodat eventueel voorzien kan worden in de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden.

Het buitenterrein van de voormalige wildwaterbaan (DWD) wordt toegevoegd en (weer) teruggegeven aan het park en kan een robuust natuurpark of andere bijzondere parkkwaliteit toevoegen. Het terrein wordt weer onderdeel van de openbare ruimte, hekwerken worden waar mogelijk verwijderd, waardoor het natuurkerngebied Plas van Poot beter bereikbaar en vindbaar wordt.

De waterpartij met schaatsbaan en het schiereiland worden beter benut voor recreatieve doeleinden zoals bootje varen en hengelsport. De scouting blijft gebruik maken van de bestaande locatie aan de vijver. De Blokhut verdwijnt. Hier is ruimte voor een uitnodigend kleinschalig horecapaviljoen (annex thee/koffiehuis). Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van het park vergroot, het geeft bezoekers een doel om naar toe te gaan. Het schiereiland is onderdeel van het park.

De ruimte in het Van Tuyllpark wordt gebruikt voor functies die passen bij een park, zoals georganiseerde en ongeorganiseerd sport, leisure waaronder evenementen, (kleinschalige) horeca en natuur. Door voorzieningen als het al aanwezige SilverDome, het nieuwe zwembad, het Wellnescentrum, JJ Musichouse, amateurtheater en het toevoegen van een groen evenemententerrein voor grote evenementen, leisure en sport is woningbouw in het park zelf niet mogelijk. Door te kiezen voor verdere groei van de gebruikswaarde van het park wordt de ruimte in het park beter benut en blijft er voldoende recreatieruimte in de stad behouden (‘stad tussen de parken').

### *4.3.2 Noordelijke bedrijventerreinen*

**Inleiding**

De Noordelijke bedrijventerreinen hebben een grote economische en maatschappelijke waarde voor de stad. Het aantal m2 voor de functie bedrijvigheid dient daarom minimaal behouden te blijven voor de stad. Stadsbreed dragen de terreinen bij aan een duurzamere stad, doordat ze voorzien in werkgelegenheid redelijk dichtbij de beroepsbevolking van de stad (met je fiets veilig naar het werk), meer arbeidsintensieve bedrijven, effectief benutten van de grond en ruimte bieden aan circulaire koplopers hoog op de R-ladder (hergebruik, reparatie en onderhoud, modulair bouwen, bijdrage aan de verduurzaming van de Zoetermeerse gebouwenvoorraad).

Het verder versnipperen van kavels tot meer adressen is niet gewenst, omdat deze bedrijfsverzamelgebouwen worden gevuld door bedrijven met een lage milieuhinder. Deze passen ook in woongebieden en hoeven dus niet op een bedrijventerrein gehuisvest te worden. Daarnaast heeft deze bouw een toename in verkeersbewegingen tot gevolg. De gemeente streeft ernaar dit type bedrijfsvoering op bedrijventerreinen te beperken.

De gemeente streeft ernaar om te sturen op het juiste bedrijf op de juiste plek. Daarmee wordt specifiek op de bedrijventerreinen ruimte geboden aan bedrijven met milieuhinder (geur- en/of geluidcontour). Dergelijke bedrijven laten zich namelijk niet mengen in woongebieden elders in de stad. Daarnaast is het nodig om bedrijven die niet per se op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn ('gebiedsvreemde functies') te weren/uit te faseren, zodat er ruimte op de bestaande bedrijventerreinen voor de juiste bedrijven beschikbaar komt. Dit heeft wel tot gevolg dat er elders in de stad voldoende en betaalbare ruimte beschikbaar gemaakt moet worden, waar die bedrijven zich kunnen vestigen.

Ook is het niet wenselijk de percelen op de bedrijventerreinen nog verder te versnipperen tot meerdere adressen door bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren. Ook dit soort bedrijven kan elders in de stad gevestigd worden.

Alle drie de Noordelijke bedrijventerreinen zijn in 2040 energieneutraal. Daarvoor werkt de gemeente samen met de ondernemers, en de ondernemersvereniging die op de terreinen actief is, de komende jaren aan de benodigde maatregelen voor een energie- en circulaire transitie. De bedrijventerreinen zijn verbeterd op de onderdelen: schoon, heel, veilig, en verduurzaming.

Voor de Noordelijke bedrijventerreinen gold het Ruimtelijk Functioneel Plan uit 2009. Deze komt met de vaststelling van de visie Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen te vervallen. In bijlage 4 is van de belangrijkste punten uit het RFP (2009) aangegeven wat hierover in het omgevingsprogramma is opgenomen. De inrichtingsprincipes uit het RFP (2009) blijven wel van kracht, deze zijn als bijlage 5 bijgevoegd. In het kader van de nog op te stellen uitvoeringsagenda moet worden bekeken of deze inrichtingsprincipes aangepast dienen te worden.

De opgaven voor de toekomstige ontwikkeling van alle drie de bedrijventerreinen zijn: revitaliseren, beter benutten (juiste bedrijf of de juiste plek, intensivering, meervoudig ruimtegebruik) en verduurzamen. Het vestigingsklimaat is vooral gemengd voor midden en klein bedrijf. Dit heeft tot doel de werkgelegenheidsfunctie voor de stad en regio te behouden en ook te versterken. Bij verduurzaming gaat het om onder andere het dak- en geveloppervlak benutten voor opwekking van zonne-energie en realisatie van groene daken. Daarnaast wordt door de gemeente ingezet op een vergroening en klimaatadaptief maken van het openbare straatprofiel en in overleg met de eigenaren en ondernemers ook op privaat terrein (groen parkeren, groene gevels en daken).

Per terrein wordt ingezet op de volgende ontwikkelrichting.

### Rokkehage

Dit bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven in aanvulling op het naastgelegen Dutch Innovation Park. Het is een goed bereikbaar en duurzaam bedrijventerrein met optimale benutting van de ligging aan de A12.

In 2040 zijn functies denkbaar, zoals: een regio-/stadslogistieke hub en energie-hub. In het zuidelijke deel van Rokkehage wordt de voormalige Penitentiaire Inrichting getransformeerd naar een werkgebied voor bijvoorbeeld: maakindustrie of stadslogistiek. Het terrein van de voormalige waterzuivering is onderdeel van het lint Rokkeveenseweg en wordt verder ontwikkeld tot creatieve broedplaats met ateliers en werkruimtes voor kleinschalige maakeconomie. Dit bedrijventerrein is gemengd en blijft geschikt voor de vestiging van een mix van MKB, die in hoofdzaak niet mengbaar zijn met andere functies. Het gebied heeft een 'adres' aan de Rokkeveenseweg.

De locatie van de voormalige waterzuivering biedt ruimte voor een nieuw creatief werkmilieu.

### Zoeterhage

Het bedrijventerrein Zoeterhage is gemengd en blijft geschikt voor de vestiging van een mix van MKB, waarvoor geldt dat die qua milieubelasting niet mengbaar zijn met andere functies.

Vanuit het oogpunt van behoud en betere benutting van het bedrijventerrein is kwadrant A nodig voor werkfuncties. Dit terrein ligt het nu grotendeels braak en biedt strategische schuifruimte om de juiste bedrijven op de juiste plek te huisvesten en biedt mogelijkheden voor beter benutten. Gezien de druk op

het vinden van ruimte voor werk wordt deze locatie niet langer beschouwd als versnellingslocatie voor woningbouw. De zone langs de Oostweg wordt benut voor werken met een aantal nieuwe kleine werklocaties en krijgt zo 'een gezicht (adres) naar de weg'. Dit is in het Omgevingsplan al mogelijk gemaakt.

Binnen de bedrijventerreinen Rokkehage en Zoeterhage liggen geen kansen voor woningbouw. Dit geldt niet voor de voormalige Miss Etamlocatie. Deze locatie, aan de andere zijde van de Oostweg, wordt inmiddels omringd door woningbouw, met de wijk Oosterheem en de realisatie van het woningbouwproject 'Happy Days' ten zuiden ervan. Hier worden kansen gezien om in de toekomst een ontwikkeling te faciliteren naar een werk-woonlocatie mogelijk in combinatie met een logistieke stadshub (verdeling van goederen van groot naar klein vervoer).

### Hoornerhage

Het gebied Hoornerhage, dat ligt tussen de Zegwaartseweg, de Bleiswijkseweg, de Oostweg en Van der Hagenstraat, vormt een belangrijke ruimtelijke schakel tussen het centrum van de stad en het Van Tuyllpark. Voor een goede ruimtelijke en functionele aanhaking van het park op de stad is een meer gemengd gebied gewenst dan het huidige monofunctionele gebied aan de Van der Hagenstraat. Het gericht toevoegen van woningen op Hoornerhage heeft tot doel de sociale en fysieke verbinding te versterken.

Het huidige werkgebied heeft milieuzones 1 t/m 4. Momenteel is Hoornerhage een goed functionerend werkgebied dat van waarde is voor de werkgelegenheid in de stad. Die functie kan niet zomaar worden opgegeven. Dit vraagt om een integrale gebiedsontwikkeling met betere benutting, geleidelijke intensivering, verplaatsing en transformatie zonder dat ruimte voor netto werkterrein verloren gaat op de schaal van Zoetermeer.

Het toekomstige beeld is een gebied met werkruimtes en handelsruimtes op straatniveau en daarboven meerlaags wonen en atelierwoningen voor diverse doelgroepen en in diverse typologieën. Langs de Van der Hagenstraat kan aansluiting gevonden worden bij de ontwikkeling van Edisonpark aan de overzijde, met bijvoorbeeld stadswoningen of atelierwoningen (4 laags) met grote ruimtes voor werken aan huis. Langs de Zegwaartseweg is juist de kleinschalige 'korrel' met een herstel van het oorspronkelijke lint het uitgangspunt. Deze weg heeft een helder profiel volgens de principes uit het bestaande beeldkwaliteitsplan voor dit gebied dat verder versterkt kan worden.

Zo kan Hoornerhage geleidelijk transformeren naar een milieu waarin duurzaam werken gecombineerd wordt met andere voorzieningen en functies, zoals wonen. Een aantrekkelijke verbinding tussen het Van Tuyllpark en de binnenstad wordt ondersteund door functiemenging op Hoornerhage, alleen met behoud van het oppervlak aan ruimte voor werk voor het bedrijventerrein of elders in de stad. Een optie is een gemengd woon-werk-milieu, een andere invulling van functiemenging is ook denkbaar.

Zicht op hoe deze compensatie plaatsvindt is voorwaardelijk voordat er tot herontwikkeling of gedeeltelijke transformatie wordt overgegaan. Dit om te voorkomen dat bij gebrek aan compensatieruimte er alsnog m2 voor bedrijvigheid verloren gaan. Op een paar plekken langs de oude linten Zegwaartseweg (bij Hoornerhage, Zoeterhage), Rokkeveenseweg (AWZI) liggen kansen om al dan niet met aanvullende maatregelen een beperkt aantal woningen te ontwikkelen in aanvulling op de bestaande situatie en passend bij het karakter van het lint.

## *4.4 Verkeersstructuur en mobiliteit*

### *4.4.1 Inleiding*

Verkeer en mobiliteit

De hoofdverkeersstructuur bestaat uit de grote autowegen Australiëweg en Oostweg, Bleiswijkseweg, Van der Hagenstraat, en de oude linten van Zegwaartseweg en Rokkeveenseweg. De ruimtelijke kwaliteit van deze wegenstructuur wordt waar mogelijk verbeterd door een wegprofiel passend bij de functie, beplanting, oversteekbaarheid, vrij liggend fiets- en wandelpad. Nader onderzoek hiernaar is noodzakelijk.

De twee grote verkeersstructuren (Australiëweg, Oostweg) verbinden het gebied in het stads-brede mobiliteitssysteem. Nader onderzoek is nodig of en hoe deze infrastructuur (in de toekomst) zich manifesteert in de stad, met het oog op een gezonder woon-en leefmilieu in de stad. De doorgaande wegen zijn vooralsnog niet oversteekbaar, kennen veel verkeer en vormen zodoende grote barrières. Een betere verbondenheid tussen park, de Noordelijke bedrijventerreinen en omliggende wijken is het streven. Een vraagstuk dat zich voor de gehele stad afspeelt en in het kader van de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (Ruimtelijke Strategie) beschouwd moet worden. Ruimte voor gemotoriseerd verkeer en parkeren bij bezoek aan het Van Tuyllpark wordt gevonden aan de rand van het park, waardoor een langzaam verkeersroute (lopen en fietsen) centraal in het park veilig alle ruimte kan krijgen.

Ten behoeve van de samenhang van het gebied wordt ingezet op een fijnmazig netwerk met fiets-, en wandelverbindingen tussen park, omliggende wijken en de Noordelijke bedrijventerreinen. De routes en oversteekbaarheid voor wandelen en fietsen worden verbeterd. Ontbrekende schakels in dit langzaamverkeer-netwerk worden gerealiseerd (zie kaart).

### *4.4.2 Van Tuyllpark*

Het park wordt verbonden met het centrum en met het gebied Bentwoud/Rottemeren door de groene hartlijn. Dit is een veilige en goed verlichte langzaam-verkeerroute met in het Van Tuyllpark een groen ingerichte brede promenade voor hardlopen, skaten, wandelen (shared space), de fietsroute naar de sportvelden en tevens de looproute voor groepen bij een evenement. De groene hartlijn met parkroute verbindt de belangrijkste plekken in het park, maakt diverse ommetjes mogelijk en omarmd een groen open middengebied (voorheen stenige parkeervlakte), met dubbelfunctie als groen evenemententerrein. De groene hartlijn verbindt de nieuwe langzaamverkeersverbinding in het Van Tuyllpark via de Van der Hagenstraat uiteindelijk met het Stadshart van Zoetermeer.

Het huidige Van Tuyllpark wordt gedomineerd door stenige parkeerterreinen. De eerste stap om het park meer groen en minder versnipperd te ontwikkelen is het aanleggen van een compact nieuw parkeerterrein aan de rand van het park, evenwijdig aan de Australiëweg, bereikbaar via het Parkoduct en de Van der Hagenstraat. Het parkeren wordt herschikt naar de rand van het park en zo groen mogelijk ingericht (bomen, groenstroken, grasstenen en halfverhardingen). Hierbij wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van alle aanwezige sportverenigingen /functies, waarbij zoveel mogelijk ingezet wordt op dubbelgebruik.

De halte Van Tuyllpark ligt op loopafstand van het evenemententerrein. Ook wordt invulling gegeven aan een goede laatste kilometer (bijv. OV-fietsen).

Het Van Tuyllpark is bereikbaar per auto vanaf de Oostweg maar in de toekomst ook vanaf de Australiëweg. Het parkoduct ligt hier al jaren klaar voor. Ook vanaf de Van der Hagenstraat wordt de autobezoeker direct naar de parkeerplaats geleid. Het park wordt daarmee vrijwel autovrij. De functies in het park blijven bereikbaar voor de nood- en hulpdiensten en bevoorrading. Mogelijk biedt de nieuwe aansluiting via het parkoduct de mogelijkheid om een buslijn via het Van Tuyllpark te laten rijden (nader onderzoek is nodig).

De RandstadRailverbinding is de belangrijkste OV-verbinding van het park. Het treinstation Lansingerland-Zoetermeer bevindt zich slechts één halte verder en wordt ook per fiets en te voet beter bereikbaar. De huidige ZoRo-buslijn naar Rotterdam wordt in de toekomst mogelijk verraild waarmee de RandstadRail doorgetrokken wordt naar Rotterdam. Ook de andere verbindingen van het park met de omgeving worden verbeterd: een wandelpad en tunnel onder de Oostweg naar Hoornerhage, een goede fietsroute tussen de hockey- en tennisclub naar de reeds aanwezige fietstunnel naar Prismalaan-West. Een nieuw fiets- en wandelpad ten oosten van de Oostweg achterlangs de waterpartij met schaatsbaan en schiereiland en het natuurkerngebied Plas van Poot aansluitend op de Bleiswijkseweg.

Bezoekers van het Van Tuyllpark worden gestimuleerd om met OV te komen via de Randstadrail of met de fiets. Hiervoor is het van belang voldoende veilige en comfortabele fietsparkeerplaatsen te realiseren. Deze zijn goed aangesloten op de fietsroutes door het park.

Maar bezoekers zullen alsnog ook per auto komen. Het parkeren is ingericht op voldoende parkeerplekken op het juiste moment. De verschillende functies van het park zorgen voor een wisselend ritme van gebruik. Door de week trekken wellness en zwembad een constant aanbod. Tijdens avonden wordt geparkeerd voor sport/trainingen. In het weekend zijn de wedstrijden en is het druk door de combinatie van ook zwembad en wellness. Van vroeg voorjaar tot nazomer vinden soms in weekends evenementen plaats, dan is het piekdrukte.

Piekbelasting tijdens evenementen kan niet in het park opgevangen worden. Er vindt nader onderzoek plaats naar benutten overcapaciteit parkeerplaatsen op bedrijvenpark Prisma en P+R bij station Lansingerland-Zoetermeer en pendeldiensten vanaf deze locaties. Ook wordt ingezet op het stimuleren van OV- en fietsgebruik.

### *4.4.3 Bedrijventerreinen*

De gemeente zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en onderzoekt waar een maximale snelheid van 30 km/u van meerwaarde en realiseerbaar is (op bedrijventerrein Rokkehage geldt nu al 30 km/u). Door het verlagen van de toegestane snelheid wordt de leefbaarheid en veiligheid vergroot. Bovendien ontstaat, indien het profiel kan worden versmald, ruimte voor vergroening. De Bleiswijkse weg blijft 50km/u, ook met de nieuwe inrichting waarbij een metropolitane fietsroute wordt gerealiseerd.

Op de bedrijventerreinen is een verbetering van voetpaden en fietsroutes en het gebruik hiervan nodig. Dit met het oog op kwaliteit en blijven gebruik van de bedrijventerreinen.

Elke mogelijke aanpassing die wordt voorgesteld in deze gebiedsvisie vergt nader onderzoek in het kader van de bereikbaarheid en het mobiliteitssysteem van Zoetermeer als geheel.

## *4.5 Groen-blauwe structuren, natuur en ecologie*

Groen-blauwe structuren, natuur en ecologie

In deze paragraaf wordt in gegaan op de groen-blauwe structuur, natuur en ecologie.

Het van Tuyllpark is met doorlopende groensturen verbonden met de rest van de stad. De belangrijk nieuwe centrale langzaamverkeers ader door het park verbindt het Van Tuyllpark met de binnenstad en de rest van de stad, de Groene Hartlijn, met zelfs de mogelijkheid om de Groene Hartlijn door te trekken richting de Rotte.

Het park zelf wordt opgeknapt met duidelijke routes, meer groen en bomen. Centraal gelegen komt een open grasveld met bomen wat geschikt gemaakt is voor evenementen. In het Van Tuyllpark is een verdeling aangebracht tussen rust en reuring. De langzaamverkeersroute begeleidt met bomenrijen wordt de overgang van rust naar reuring. Het is de nieuwe as die alle onderdelen van het park goed bereikbaar maakt voor fietser en voetganger. In het meer beboste deel zijn wandelpaden opgenomen die ook om het natuurkerngebied Plas van Poot lopen.

Het groenblauwe raamwerk zorgt voor connectie tussen het Van Tuyllpark en het natuurkerngebied Plas van Poot en sluit aan op de Zegwaartseweg /de binnenstad en aan de andere kant met de Rottemeren. Het groene Van Tuyllpark wordt verbonden met de omgeving door extra bomen en struiken in groenstroken en wegbermen, watergangen met natuurvriendelijke oevers en een goede waterkwaliteit. Gestreefd wordt naar diversiteit en gelaagdheid in het ecologisch beheerde groen, met veel overgangen tussen droog en nat, hoog en laag, open en besloten. De waterpartij met het schiereiland wordt in overleg met het waterschap via een extra waterloop verbonden aan het watersysteem van omliggende gebieden, ook de Plas van Poot. Dit vergroot de watercirculatie en biodiversiteit.

De natuurwaarde van de Plas van Poot is groot. Deze oorspronkelijke zandwinplas voor de aanleg van de A12 is nu een belangrijk leefgebied voor planten en dieren.

De Plas van Poot is een natuurkerngebied en betekent rust voor de natuur.

Grenzen natuurkerngebied Plas van Poot

Hier krijgen soorten zoals de aalscholver, blauwe reiger, ijsvogel en diverse soorten vleermuizen de ruimte via verbeterde groenblauwe verbindingen richting Bentwoud/Rottemeren en naar de groenzones in Zoetermeer. Rondom de Plas van Poot komt een wandelrondje, met een fietspad naast de Oostweg. De Plas wordt zo beter beleefbaar. Aan de zijde van het spoor van de RandstadRail is ruimte om een klein natuureducatie centrum te realiseren. Je kunt de plas ook nog op een paar andere plekken goed zien (kijksteigers met een vogelwand), maar in principe zijn het water en de oevers niet toegankelijk. Mogelijk kan er wel een natuureducatiecentrum worden gerealiseerd en kunnen informatieborden worden geplaatst.

Tussen de Plas van Poot en het sportcluster wordt rekening gehouden met essentieel foerageergebied/vliegroutes van vleermuizen rondom de vijver en andere ecologische functies. Dit betekent aangepaste verlichting en rust in de avond/nacht.

De kwaliteit van de openbare ruimte, het groen, de ecologische verbindingen, de biodiversiteit, bodem en water worden in het gehele park versterkt. Hierbij wordt gebiedseigen beplanting toegepast. In het park wordt zichtbaar extra oppervlaktewater toegevoegd ten behoeve van het watersysteem en de beleving in het park.

De kwaliteiten van het natuurkerngebied Plas van Poot wordt door de ecologische verbindingen ook de stad ingebracht. Dit alles vormt een robuust ecologisch raamwerk waarlangs vleermuizen en andere kleine zoogdieren, vogels en insecten kunnen bewegen.

Zorgvuldig bosbeheer, toevoegen van struiken en beplantingen zorgen voor een meer biodivers en aantrekkelijk park. Dit betekent vernieuwing van het groen, het ecologisch inrichten en beheren van bermen, structuurrijke bosschages en natuurvriendelijke water(kanten).

Op de bedrijventerreinen wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd. De terreinen worden verduurzaamd en vergroend. Hiermee wordt hittestress tegengegaan en de biodiversiteit vergroot. Bedrijfsdaken kunnen ook ingezet worden voor vergroening als verkoeling en verbetering van de leef-/werkomgeving voor werknemers, of voor energieopwekking (zonnepanelen).

Om de leefomstandigheden voor belangrijke diergroepen te verbeteren, zijn diverse maatregelen nodig. Een van de belangrijkste verbeteringen betreft de aanpassing van het maaibeheer van bermen en oevers. Daarnaast is het cruciaal om bosschages en bomen te behouden en op locaties met dichte bebouwing natuurinclusieve maatregelen te treffen, zoals groene daken en inbouwvoorzieningen voor vogels en vleermuizen.

Natuur- en diervriendelijke verlichting kan eveneens bijdragen aan een beter leefklimaat voor zowel dieren als mensen in de stad. Het van Tuyllpark is een voorbeeld van een gebied met een rijke diversiteit aan plant- en diersoorten, die beschermd zijn onder nationale wetgeving zoals de Omgevingswet, en lokale bescherming genieten met de Veldgids van Zoetermeer.

Het combineren van natuur met sport en natuurgerichte recreatie is goed mogelijk. Wel moet rekening worden gehouden met de wettelijk beschermde natuurwaarden, zoals het leefgebied van vleermuizen.

De wandelroute van station Lansingerland naar de campus en naar het rondje Plas van Poot (entree park) wordt qua beleving versterkt met bomen/vleermuisvriendelijke verlichting en een veilig pad.

Plas van Poot (foto Ilonka Wannee)

### *4.6 Historische linten*

De Zegwaartseweg, Bleiswijkseweg/Den Hoorn en Rokkeveenseweg zijn oorspronkelijke Historische linten met een hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarde en vaak ook natuurwaarde voor Zoetermeer. Deze linten horen tot het leefmilieu historisch, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zoetermeer.

De oude waardevolle linten zijn onderdeel van het langzaam verkeernetwerk en vormen de lange lijnen door Zoetermeer. Ze verbinden en helpen oriënteren. Het primaat ligt hier bij de fietser en wandelaar (fietsstraat). De auto is te gast. Dit geldt momenteel al op de Zegwaartseweg, maar in de toekomst is dit ook de wens voor Rokkeveenseweg.

Om de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de oude linten ter hoogte van de Noordelijke bedrijventerreinen te vergroten wordt onderzocht of er op enkele plekken meer ruimte kan worden gemaakt t.b.v. het toevoegen van woningen / maatschappelijke voorzieningen, waarbij bedrijfsgebouwen op grotere afstand van de Zegwaartseweg komen te liggen. Specifiek in de delen langs de Rokkeveenseweg bij de oude AWZI, de Zegwaartseweg nabij Hoornerhage en op plekken ter hoogte van Zoeterhage wordt onderzocht of het lint breder, groener en met mogelijkheid voor (in hoofdzaak aanvullend op de bestaande situatie) nieuwe woonfuncties en cultureel-maatschappelijke voorzieningen kan worden. Het areaal bedrijventerrein wat hiermee eventueel verloren gaat, moet teruggebracht worden op de bestaande bedrijventerreinen of elders in de stad. I. Inzicht in de wijze van compensatie geldt als voorwaarde alvorens er tot gedeeltelijke transformatie wordt overgegaan.

Het ‘Beeldkwaliteitsplan Historische linten Voorweg en Zegwaartseweg’ is reeds van toepassing op de Zegwaartseweg.

### *4.7 Duurzaam en toekomstbestendig*

Een toekomstbestendig en duurzaam Van Tuyllpark en omliggende Noordelijke bedrijventerreinen vereist een integrale aanpak die rekening houdt met ecologische, sociale en economische aspecten. Om dit te bereiken, worden duurzame maatregelen zoals het gebruik van inheemse plantensoorten, waterbeheer en ecologisch maaibeheer geïmplementeerd. Groene infrastructuren zoals regenwateropvangsystemen en energie-efficiënte verlichting dragen bij aan het behoud van natuurlijke hulpbronnen. Een versterking van het groen in het Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen is zowel een klimaatmaatregel (waterberging, koelte), een maatregel voor gezondheid en groenbeleving als een natuurmaatregel (biodiversiteit) ineen. En draagt ook bij aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat voor bedrijven.

Het gebied, inclusief de Noordelijke bedrijventerreinen, draagt bij aan transitie-opgaven voor de stad met energieoplossingen. Ook wordt de mogelijkheid van een collectieve warmtevoorziening onderzocht. Verder is het belangrijk om recreatieve voorzieningen te integreren die minimale verstoring van de natuurlijke habitats garanderen. Educatieve programma's, natuureducatie en voorlichting rondom de Plas van Poot en betrokkenheid van de lokale gemeenschap kunnen zorgen voor bewustwording en betrokkenheid bij het behoud van het park. Door deze maatregelen te combineren, kan het Van Tuyllpark een model worden voor duurzaam stedelijk groen, waar biodiversiteit floreert en bewoners een gezonde, natuurlijke omgeving kunnen ervaren en waarderen.

Het toekomstbestendig en duurzaam maken van de Noordelijke Bedrijventerreinen vraagt om een integrale benadering die duurzaamheid centraal stelt in zowel de bedrijfsvoering als de infrastructuur. Het integreren van groene technologieën, zoals zonne-energie, windenergie en energiezuinige gebouwen, kan de ecologische voetafdruk van de terreinen aanzienlijk verkleinen. Daarnaast kan het aanleggen van groene daken, groene gevels en het creëren van biodiversiteitsvriendelijke groene zones bijdragen aan een gezonder milieu en een aangename werkomgeving. Mobiliteitsoplossingen zoals het stimuleren van fietsen, elektrische voertuigen en gedeelde transportmiddelen kunnen de verkeersdruk verminderen, de luchtkwaliteit en daarmee de leefkwaliteit verbeteren.

## 5 Vervolg

Na vaststelling van de visie voor het Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. Hierin wordt vastgelegd hoe de visie gerealiseerd gaat worden. Voor alle in de visie genoemde onderdelen is nader onderzoek naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid nodig. Ook onderzoek naar haalbaarheid en uitvoerbaarheid in het kader van milieuaspecten (geluid, lucht, geur) maakt hiervan onderdeel uit. Dit maakt onderdeel uit van de uitvoeringsagenda. Ook een financiële paragraaf maakt hiervan onderdeel uit.

## 6 Bijlagen

Bijlage 1 Opgaven gemeenteraad

Bijlage 2 Modellen en bouwstenen

Bijlage 3 Eindverslag Participatie

Bijlage 4 Uitgangspunten RFP

Bijlage 5 Inrichtingsprincipes

## Bijlage 1

## Opgaven gemeenteraad

### Opgaven gemeenteraad

Voor het project zijn de volgende kaders voor kwaliteit meegegeven:
- De visie sluit aan bij de ambities voor Zoetermeer 2040;
- De visie biedt voldoende duidelijkheid en richting over de gewenste kansen en ontwikkelrichting van de gemeente;
- De visie geeft voldoende antwoord op de genoemde moties van de raad;
- De visie heeft voldoende draagvlak om tot uitvoering te komen en is met zorgvuldige participatie tot stand gekomen;
- De visie is voldoende concreet om als afwegingskader te dienen voor nieuwe initiatieven in het betreffende gebied.

In de integrale gebiedsvisie Van Tuyllpark en omgeving moet antwoord worden gegeven op de politieke opdrachten/vragen met betrekking tot de volgende zaken:
- De Plas van Poot benoemen tot Natuurkerngebied;
- onderzoeken haalbaarheid wonen in Van Tuyllpark (o.a. mogelijkheden Tiny Houses en Flexwonen);
- Tracé (snel)fietsverbinding Centrum-Station Lansingerland via zwembad.

In de integrale gebiedsvisie Van Tuyllpark en omgeving moeten de volgende randvoorwaarden behandeld zijn:
- Behoud huidige woon-werkbalans in de stad in relatie tot de groeiambities van Zoetermeer;
- Voldoende ruimte voor behoud en ontwikkeling van arbeidsplaatsen op de werklocaties.

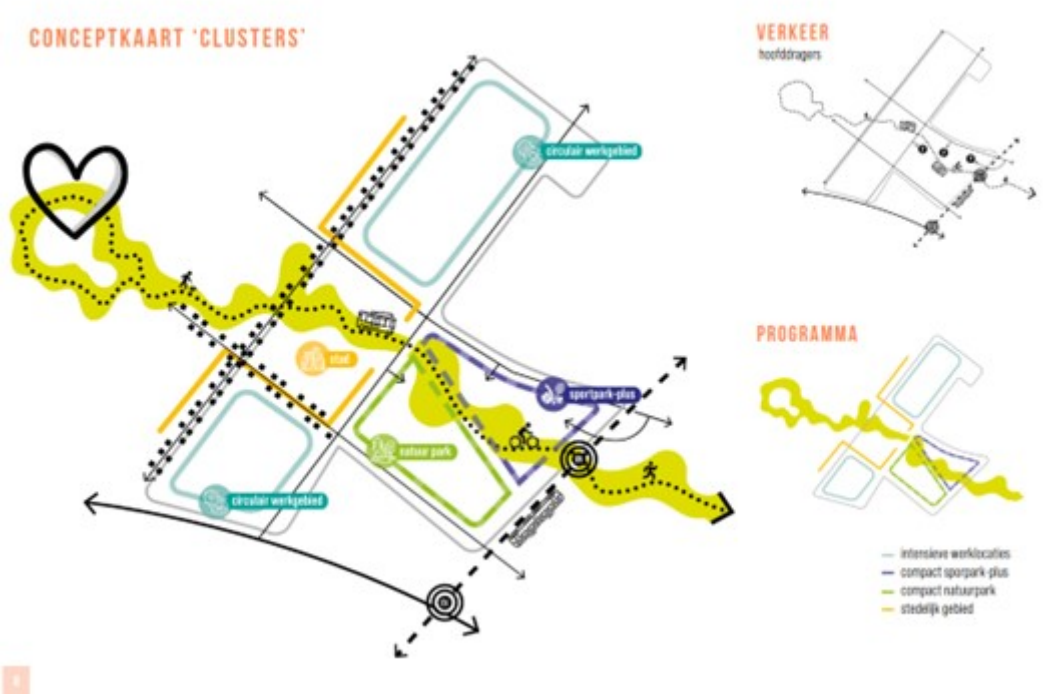
Verder moet in ieder geval worden gegaan op de volgende zaken:
- Woningbouw waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woonkwaliteit en diversiteit in doelgroepen in de stad;
- Toekomstmogelijkheden van bestaande verenigingen/functies en nieuwe initiatieven/wensen;
- Intensiveringsmogelijkheden van bedrijven en met name verdichten en intensivering bedrijven met een hoge milieucategorie;
- Functiemenging/verkleuring en mogelijke nieuwe vormen van werkmilieus;
- Ruimte voor sport en leisure-initiatieven;
- Verbetering van ruimtelijke structuren, ruimtelijke kwaliteit, sociale veiligheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- Recreatie, cultuur en groen;
- Kwaliteitsverbetering van het Van Tuyllpark (gebruiks-, verblijfs- , natuur/ecologische,- en toekomstwaarde);
- Sociale verbinding tussen de woongebieden en andere functies zodat de diverse deelgebied van elkaars nabijheid kunnen profiteren;
- Profilering Zoetermeer langs de hoofdwegen (A12-zone en Oostweg/Australieweg;
- Nieuwe (dwars)verbindingen tussen de verschillende gebieden wenselijk/noodzakelijk zijn (RandstadRail, station Lansingerland-Zoetermeer, Oosterheem met station en stadscentrum, langzaam verkeerroutes);
- Aansluiting met de omgeving en de samenhang met Dutch Innovation Park en station Lansingerland-Zoetermeer;
- Ontwikkelingsrichting voor Rokkehage en het gebied rondom de gevangenis (hierbij wordt ook gekeken naar het oude gemaal irt het nieuwe gemaal dat bij de gevangenis ligt, deze is eigendom van de gemeente);
- Ontwikkelingsrichting voor Hoornerhage;
- Ontwikkelingsrichting voor Zoeterhage inclusief Oostweg/Miss-Etam en Kwadrant A;
- Ontwikkelingsrichting voor de braakliggende (sport)velden in Van Tuyllpark;
- De aangenomen moties van de raad.

Productresultaten:
- Een integrale gebiedsvisie op hoofdlijnen met heldere keuzes die resulteren in een haalbare businesscase, waarmee invulling wordt geven aan de hierboven benoemde zaken;
- Een haalbare uitvoeringsagenda.

## Bijlage 2 Modellen en bouwstenen

## Modellen en bouwstenen

Conceptkaart 'Clusters'



Bouwstenen 'Clusters'

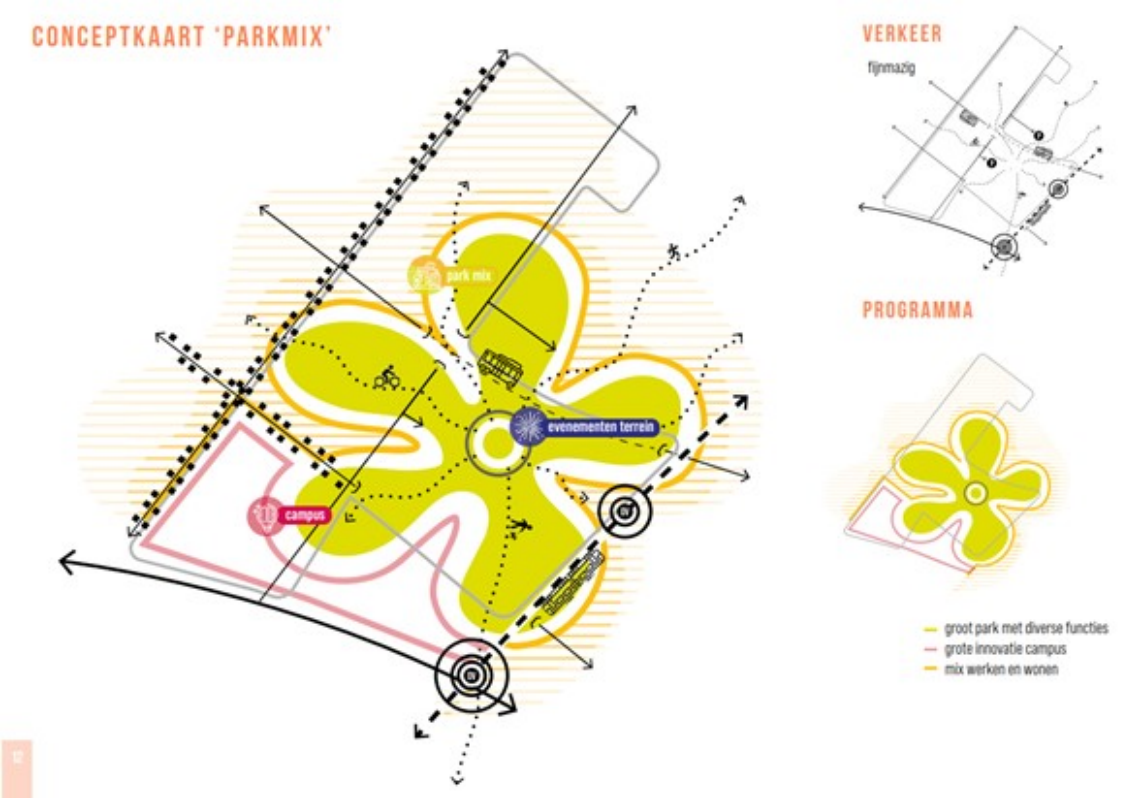
## BOUWSTENEN 'CLUSTERS'

1. Duidelijke gebieden met een eigen profiel.
2. Groene Hartlijn; een groene laan met fietsroute en OV tussen Stadshart en Bentwoud.
3. Sportpark-plus; een regionaal sportcluster met een nieuwe sporthal en sportgerelateerde voorzieningen.
4. Natuurpark; een beschermd ecologisch park met een afgesloten Plas van Poot en een restaurant met zicht op de plas
5. Hoornerhage wonen en werken; een spannende nieuwe wijk met een moderne mix van wonen en werken
6. Waterstructuur; een keten van nieuwe en bestaande waterpartijen en eilanden verbindt park en bedrijventerreinen en heeft een zuiverende werking
7. Circulair Zoeterhage; bedrijventerrein voor circulaire tech-bedrijven
8. Maakindustrie Rokkehage; circulaire maakindustrie en ruimte voor energieproductie en -opslag
9. 'The Hub'; de gevangenis en directe omgeving als plek voor elektrische stadsdistributie, makers en energieopslag, een Smart Energy Hub
10. Parkeren in gebouwde parkeervoorziening(en) aan de rand van het sportpark-plus en het natuurpark, zodat het park rustig blijft

## CONSEQUENTIES

- Hoornerhage transformeert
- Geen ruimte voor een groot aaneengesloten evenemententerrein, wel verspreid in het gebied
- Grote wegen blijven barrières, weinig interactie tussen gebieden
- Een afscheiding rondom het natuurpark en bij de plas
- Oorspronkelijke waterstructuur (ijsbaan) wordt aangepast

Conceptkaart 'Parkmix'




Bouwstenen 'Parkmix'

## BOUWSTENEN 'PARKMIX'

11 Vergroten van het Van Tuyllpark als gebruikspark

12 Eventspace; een centraal gelegen nieuw leisure-cultuurgebouw, grote ligweide en groen evenemententerrein

13 Parkmix: op kleinschalige kansrijke locaties een mix ontwikkelen van werken, innovatieve woonconcepten en cultuur, vrije tijd en voorzieningen ontwikkelen i.c.m. stadsnatuur

14 Duurzame gemengde werkgebieden: Rokkehage, Hoornerhage en Zoeterhage als duurzame en groene stedelijke bedrijventerreinen met gemengd gebruik

15 Grote innovatiecampus; de Dutch Innovation Campus met een groene rand aan de Plas van Poot

16 Bleiswijkseweg alleen voor fietsen en wandelen

17 Australiëweg (deels) naar 50 km/u, groene en oversteekbare boulevard

18 Een verbonden groene stad zonder grote infrastructurele barrières

19 Een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden als groene natuurlinten

## CONSEQUENTIES

- Kostbare aanpassing van de wegen, Oostweg deels verdiept en in een tunnel en impact op de totale verkeersstructuur van Zoetermeer
- Reuring in het park (evenementen) en bij de Plas van Poot, dus minder natuurrust
- Alles overal?

## Bijlage 3 Participatie

### Bijlage 3.1 Eindverslag participatie

**Voorontwerp omgevingsprogramma Gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen**

**Proces**

Om te horen hoe gebruikers van het Van Tuyllpark, ondernemers van de bedrijventerreinen en inwoners van de stad denken over het visiegebied en welke wensen zij hebben voor de toekomst hiervan is een participatieproces georganiseerd.

Allereerst is met de gebruikers van het Van Tuyllpark, de Vrienden van de Plas van Poot en eigenaar en ook exploitant van SilverDome gesproken over de huidige beleving van het park en hun plannen en wensen voor de toekomst. Op de afzonderlijke bedrijventerreinen is een inloopmoment georganiseerd waar ondernemers en eigenaren hun input voor de visie konden meegeven.

Daarnaast is een 1e participatiebijeenkomst georganiseerd waar inwoners van de stad en andere belangstellenden hun mening over het gebied konden geven en ook hun wensen voor de toekomstige ontwikkeling mee konden geven. Ook is een enquête uitgezet onder 4000 Zoetermeerders van 12 jaar en ouder. In totaal hebben 349 respondenten deze enquête deels of geheel ingevuld.

Op basis van alle input zijn voor het gebied twee modellen, bestaande uit verschillende bouwstenen, opgesteld. Deze modellen en bouwstenen zijn in een 2e participatiebijeenkomst aan gebruikers van het park, ondernemers en inwoners van de stad voorgelegd. Zij konden tijdens deze bijeenkomst de bouwstenen scoren (positief of negatief). Ook kon iedereen via het online participatieplatform Doemee reageren op de twee modellen. Op basis van de resultaten hiervan en een ambtelijke beoordeling van de modellen en bouwstenen is een voorkeursmodel opgesteld. Op basis hiervan is een ontwerp omgevingsprogramma voor het gebied opgesteld. Deze is door het college vastgesteld en ter inzage gelegd.

Het ontwerp omgevingsprogramma is in een laatste participatiebijeenkomst aan gebruikers van het park, ondernemers en inwoners van de stad teruggekoppeld.

**Eerste participatieronde Kansen en Kwesties**

De opbrengst van de eerste participatieronde is opgenomen in het Excel overzicht dat bij deze bijlage is gevoegd. Het gaat om de volgende participatiemomenten:
- 1e inloopbijeenkomst september 2022
- Inloopmomenten bedrijventerreinen december 2022
- Facebookreacties 2022

Naast deze eerste participatiemomenten is er een enquête gehouden, zie hiervoor het bijgevoegde onderzoeksrapport.

Bovenkant formulier
- Bovenkant formulier

**Tweede participatieronde Modellen en bouwstenen**

De tweede participatieronde bestond uit de volgende onderdelen
- Een bijeenkomst in april 2023 met een plenair deel en een inloopdeel. Van het plenaire deel is een verslag opgesteld. De reacties uit het inloopdeel zijn verwerkt in bijgevoegd Excel overzicht.
- Doemee: online reageren op de twee modellen en de bouwstenen

Zie voor het verslag en de reacties via DoeMee de website Toekomstvisie  Van Tuyllpark | Gemeente Zoetermeer. De reacties zijn ook verwerkt in bijgevoegd Excel overzicht.

**Derde en laatste participatiemoment**

**Nog opnemen, nav participatiebijeenkomst tijdens ter inzagelegging**

## Bijlage 3.2 Documenten Participatie

Alle documenten met de resultaten van de participatie zijn te vinden op de website van de gemeente Zoetermeer:

www.zoetermeer.nl/vantuyllpark

# Bijlage 4 Uitgangspunten Ruimtelijk Functioneel Plan Noordelijke Bedrijventerreinen (2009) irt ontwerp omgevingsprogramma Gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen (2024)

## Uitgangspunten Ruimtelijk Functioneel Plan Noordelijke Bedrijventerreinen (2009) irt ontwerp omgevingsprogramma Gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen (2024)

### Uitgangspunten Ruimtelijk Functioneel Plan Noordelijke Bedrijventerreinen (2009) irt ontwerp omgevingsprogramma Gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen (2024)

2-7-2024

**Het omgevingsprogramma vervangt het Ruimtelijke Functioneel Plan (RFP) uit 2009. Hieronder is aangegeven op welke punten het omgevingsprogramma afwijkt of aansluit bij het RFP 2009.**

**Algemeen:**

| **RFP** pagina | **RFP** | **Overnemen of laten vervallen in omgevingsprogramma** | **Afwijkend?** |
|---|---|---|---|
| 22 | Wonen in de kerngebieden van de terreinen lijkt niet gewenst: gaat ten koste van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden bedrijven in ruimtelijke en milieutechnische zin, aanwezigheid van veel vrachtverkeer en functionele inrichting openbare ruimte.<br>In de randen is sprake van zones grenzend aan bestaande woon- andere gevoelige functies. Hier kan de woonfunctie mogelijke toevoeging zijn irt minimaal conflict met bedrijfsmatig gebruik van gebied. | Alleen in Hoornerhage sprake van menging en mogelijke toevoeging van wonen met behoud van m2 bedrijfsruimte op het terrein of elders in de stad. Inzicht in compensatie is voorwaarde indien er sprake is van herontwikkeling/transformatie. Tot een bepaalde breedte ook gemengde bestemmingen toestaan in het lint langs de Zegwaartseweg (niet ten koste van m2 bedrijfsruimte) – begrenzing zone is aangegeven in omgevingsprogramma | Ja |
| 22 | Toevoegen van woonfunctie aan de randen draagt bij aan kwalitatieve ruimtelijke afwerking van die randen. | Alleen Hoornerhage en gedeeltelijk ook tot bepaalde breedte in lint langs Zegwaartseweg mogelijk toevoegen van wonen. Met behoud van m2 bedrijfsruimte.<br>Zoeterhage: Oostweg:een voorkant realiseren met bedrijfsfunctie, kwalitatieve uitwerking daarbij vergt aandacht | Ja |
| 24 | Een goede ontwikkeling van Kwadrant A kan een impuls zijn voor Zoeterhage en Hoornerhage. De ruimtelijke en functionele ontwikkeling ervan moet aansluiten bij de ontwikkelingen rondom het Van Tuyllpark. De visie in RFP zet in op een goede aansluiting en invulling van het programma bij de omgeving. Op stedenbouwkundig vlak is er een oriëntatie op en ondersteuning van de verbindingen van de stadsdelen. | Een goede ontwikkeling van Kwadrant A is in het omgevingsprogramma bestemd voor economische activiteiten (staat los van tijdelijke invulling) - geen woningbouw en biedt strategische schuifruimte voor het beter benutten van bestaande werklocaties.<br>Ruimtelijke functioneel aansluiten bij omgeving is nog wel aan de orde.<br>Kwalitatieve invulling, met aandacht voor de menselijke maat en aan de Edisonstraat invullen met kleinere korrel dan grote bedrijfsloodsen | Deels |
| 24 | De ruim opgezette structuur van de NBT biedt mogelijkheden voor intensivering van de openbare ruimte / nieuwe programmatische ontwikkelingen. | Bij de opgave de NBT beter te benutten blijft er oog voor de ruim opgezette structuur en wordt die zoveel als mogelijk behouden. | Deels |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Onderzocht wordt of Hoornerhage verdicht kan worden door toevoegen van wonen met behoud van m2 bedrijfsruimte.<br>De openbare ruimte wordt nu gebruikt voor parkeren. Dit moet onder het omgevingsprogramma op de eigen kavel opgelost worden. Beter benutten op kavel slimmer omgaan met bedrijfsruimte en parkeren.<br>De openbare ruimte wordt kwalitatief verbeterd door onder andere toevoegen groen. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte moet worden verbeterd.<br>Ook bij toevoegen woonfunctie zoeken naar verbeteren woon-, en leefklimaat. | |
| 24 | Andere typen functies dragen bij aan het waarborgen van de levensduur van de terreinen maar hebben invloed op vestingen van bestaande bedrijvigheid op de NBT. | Gewijzigd. Bedrijventerreinen bieden primair ruimte aan m2 bedrijvigheid met milieuhinder, waardoor die niet mengbaar zijn in woonwijken. Alleen voor Hoornerhage wordt onderzocht of wonen kan worden toegevoegd met behoud van de m2 bedrijfsruimte. | Ja |
| 27 | Aspecten van beeldkwaliteit van de openbare ruimte en private ruimte | Wordt niet uitgewerkt in omgevingsprogramma. Bestaande Beeldkwaliteitsplan blijft gehandhaafd. | Nee |
| 29 | De presentatie van de terreinen naar buiten toe moet versterkt worden | Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan. | Nee |
| 29, 45 | Aan de randen en de infrastructurele hoofdassen worden accenten in na te streven beeldkwaliteit gezet. | Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan. | Nee |
| 29 | De zones ten westen van de Oostzijde + langs Zegwaartseweg (en Rokkeveenseweg) zijn de meest representatieve van de NBT. De eerste heeft vooral een stedelijk karakter, de tweede houdt vooral een open en groen karakter. | Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan. | Nee |
| 33 | De afzonderlijke terreinen krijgen een duidelijk herkenbaar functioneel profiel waar concreet op te sturen is. Daarbij blijven ze in hoofdzaak als bedrijventerrein behouden. | Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan. | Nee |
| 43 | De NBT blijven in hoofdzaak een bedrijfsmatig gebruikt werkgebied: ruimte op bedrijventerreinen in Zoetermeer is schaars. Echter ook andere dan de bedrijfsmatige functies hebben de laatste jaren op diverse locaties een plaats gevonden. Teneinde de bedrijfsmatige functie zoveel als mogelijk te behouden, blijven de NBT in hoofdzaak bestemd als bedrijventerrein. De inrichting en ambities t.a.v. ruimtegebruik en kwaliteit, maar ook verkeer en infra sluiten aan op dit uitgangspunt. | Omgevingsprogramma sluit hierbij aan. Uitzonderingen:<br>Hoornerhage - onderzoek naar menging en mogelijk toevoegen wonen met behoud van m2 bedrijfsruimte.<br>Oude lint Zegwaartseweg – onderzoek toevoegen wonen – gemengde bestemming met behoud van m2 bedrijfsruimte. | Ja |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 33 | Op Rokkehage en Hoornerhage worden enkel nog bedrijfsfuncties toegelaten. Op deze terreinen voeren reguliere bedrijfsfuncties de boventoon, maar ook aan meer hoogwaardige bedrijfsmatige functies wordt ruimte geboden. | Omgevingsprogramma met aanscherping:<br>ØGebiedsvreemde/oneigenlijke functies (zoals kerk, KDV) worden geleidelijk uitgefaseerd van alle NBTIntensivering van huidig bedrijfsmatig gebruik<br>ØMengen waar kan, zoneren waar moet, rekening houden met optimale benutting van de HMC bestemming - bedrijfsmatige functies<br>ØInzetten op gebruik hoge milieucat. Daar waar dit zo bestemd is. | Ja |
| 33 | De ontwikkeling van het Kwadrant kan op Hoornerhage op termijn aanleiding geven een verdere functieverkleuring en –verruiming mogelijk te maken. | Ongewijzigd – met Kwadrant B+F (Edisonpark) wordt reeds ingezet op woningbouw. Verdere mogelijke verkleuring van Hoornerhage is in dit omgevingsprogramma meegenomen. | Nee |
| 33 | In de zones langs de Zegwaartsweg op Hoornerhage en Zoeterhage worden geen nieuwe solitaire functies en ontwikkelingen toegestaan. De relaties tussen de woon- en werkfunctie dienen versterkt te worden. Dit betekent dat de woonfunctie naar de Zegwaartseweg toe gepresenteerd wordt en de bedrijfsmatige functie naar de Fokkerstraat en Edisonstraat. | Zegwaartseweg ter hoogte van Hoornerhage en Zoeterhage ongewijzigd. | Nee |
| 33 | Functies die niet in het toekomstbestendige profiel van de terreinen passen dienen geweerd te worden. | Omgevingsprogramma: aanscherping om welke functies het gaat. Nieuwe profielen op hoofdlijnen:<br>Rokkehage: gemengd bedrijvigheid met ruimte voor broedplaats, stadslogistiek en bedrijvigheid in aansluiting op het Dutch Innovation Park<br>Hoornerhage: gemengd werken - wonen<br>Zoeterhage: gemengde bedrijvigheid met focus op circulaire economie | Deels (aanscherping die binnen kaders past) |
| 33 | Bestaande functies die niet in het toekomstbestendige profiel passen dienen niet gefaciliteerd te worden. Vooral bij omvangrijke uitbreiding dienen de mogelijkheden van uitplaatsingen bekeken te worden. | Omgevingsprogramma: aanscherping om welke functies het gaat. | Nee (aanscherping die binnen kaders past) |
| 33 | Zoeterhage krijgt een sterk gemengd karakter. Langs de randen is ruimte voor hoogwaardige bedrijfs- en andere functies. Het middengebied wordt gebruikt door de bedrijfsfunctie. | Omgevingsprogramma – Het bedrijventerrein is gemengd en blijft geschikt voor de vestiging van een mix van MKB, waarvoor geldt dat die qua milieubelasting niet mengbaar zijn met andere functies | Ja |
| 37 | Uitgangspunten voor maatvoering en schaal | Ingezet wordt op het beter benutten van de binnen het omgevingsplan toestaat (al dan niet in combinatie met stapelen/menging van functies). Verder wordt ingezet op het ontwikkelen binnen een kleine korrel passend bij de omgeving. | Ja |
| 41 | In de kerngebieden van de terreinen veroorzaken bedrijven min- | Hiervoor wordt verwezen naar het actuele STEC rapport, bijla- | Ja |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | der milieuhinder voor hun omgeving. In deze gebieden is daarom maximaal mc 3 tot 4 mogelijk. De maximale categorie dient echter op maat bestemd te worden, zodat er geen conflictsituaties met andere bestaande functie op kunnen treden. Dit betekent dat geen conflicten mogen ontstaan tussen de functies in het kerngebied van de terreinen met de invulling en functies in de zone langs de Zegwaartseweg. | ge bij het omgevingsprogramma.<br>Omgevingsprogramma met aanscherping: Rokkehage en Zoeterhage beter benutten voor bedrijvigheid. Gebiedsvreemde functies weren en aanpak en verder voorkomen van onderbenutting. | |
| 41 | Bestaande bedrijven lijken geen actieve uitplaatsing te behoeven. | Omgevingsprogramma - Gebiedsvreemde/oneigenlijke functies (zoals kerk, KDV) worden geleidelijk uit gefaseerd van bedrijventerreinen (helderheid voor bedrijven noodzakelijk, voorzienbaarheid). Er is geen sprake van actief uitplaatsen. | Ja |
| 43 | De NBT gaan zich sterker naar buiten toe presenteren. | Opgenomen in omgevingsprogramma. | Nee |
| 44 | Duidelijker gescheiden gebruik van openbare en private ruimte | Omgevingsprogramma - kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren, parkeren op eigen terrein oplossen<br>Richt zich niet op duidelijker scheiden van gebruik | Deels |
| 45, 47, 49 | Punt 1 hoofdinfrastructuur<br>Punt 2 dwarsverbindingen en functie van het kwadrant (RFP gaat uit van functiemenging Kwadrant) | Omgevingsprogramma doet geen uitspraken over de hoofdinfrastructuur, dit wordt gedaan in het kader van de nog uit te werken Ruimtelijke Strategie.<br>Omgevingsprogramma zet in op verbeteren langzaam verkeersroutes en betere verbinding met omliggende gebieden en Stadshart | Deels |
| 45 | Punt 3 groen en blauwe structuren | Blauwe structuren blijven behouden en waar mogelijk versterkt | Deels |
| 45 | Punt 5 aansluiting op omgeving | Omgevingsprogramma sluit hierbij aan | Nee |
| 50-51 | Uitgangspunt 1, 3 en 7<br>Uitgangspunt 2, 4, 6<br>Uitgangspunt 5 | Omgevingsprogramma sluit hierbij aan<br>Omgevingsprogramma doet hier geen uitspraken over, principes blijven gehandhaafd<br>Omgevingsprogramma gaat uit van bedrijfsbestemming van deze locatie | Deels |
| 52-53 | Uitgangspunt 1, 2 en 7<br>Uitgangspunt 3<br>Uitgangspunt 4 en 6<br>Uitgangspunt 5 | Omgevingsprogramma geeft invulling aan groenstructuur in het gebied<br>Omgevingsprogramma doet geen uitspraken over infrastructuur, wordt uitgewerkt in kader Ruimtelijke Strategie<br>Dit wordt niet uitgewerkt in omgevingsprogramma, dit wordt meegenomen in de uitvoeringsagenda<br>Overgenomen in omgevingsprogramma met aanscherping voor gehele gebied | Deels |
| 54-55 | Uitgangspunt 1<br>Uitgangspunt 2<br>Uitgangspunt 3 | Omgevingsprogramma geeft invulling aan groenstructuur in het gebied | Ja |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Uitgangspunten 4 en 5<br>Uitgangspunten 6<br>Uitgangspunt 7<br>Uitgangspunt 8 | Omgevingsprogramma geeft invulling aan benutting groenstrook<br>Omgevingsprogramma: er liggen kansen, om op een paar plekken langs de oude linten (AWZI), al dan niet met aanvullende maatregelen een beperkt aantal woningen te ontwikkelen, passend bij het karakter van het lint.<br>Dit wordt niet uitgewerkt in omgevingsprogramma, dit wordt meegenomen in de uitvoeringsagenda<br>Omgevingsprogramma - kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren, parkeren op eigen terrein oplossen<br>Omgevingsprogramma: bedrijventerrein is gemengd en blijft geschikt voor de vestiging van een mix van MKB, waarvoor geldt dat die qua milieubelasting niet mengbaar zijn met andere functies.<br>Omgevingsprogramma: blijft gehandhaafd | |
| 57 | Gedeeltelijk verleggen van de Industrieweg | Is uitgevoerd: Nutriciaroute | - |
| 59 | Inrichtingsprincipes (er worden 12 inrichtingsprincipes beschreven) | De inrichtingsprincipes worden als bijlage bij het omgevingsprogramma gevoegd. | Nee |

**Bijlage 5 Inrichtingsprincipes RFP Bedrijventerreinen**

**Inrichtingsprincipes RFP Bedrijventerreinen**

# 6. INRICHTINGSPRINCIPES

## 6.1 Inleiding

Daar waar visies vooral op hogere schaal- en gebiedsniveaus vorm krijgen, is de uitvoering en realisatie op een lager niveau aan de orde. Een beeld van verzorgde bedrijventerreinen met uitstraling wordt bepaald door de inrichting van straten, kavels en panden. In dit hoofdstuk zijn daarom de visies op structuurniveau en per bedrijventerrein nader uitgewerkt tot visies op principeoplossingen. Hiervoor is een zelfde structuur als in het vorige hoofdstuk gehanteerd. In de volgende paragraaf komt het structuurniveau aan bod, waarna in de paragrafen 6.3, 6.4 en 6.5 principeoplossingen per bedrijventerrein zijn gepresenteerd.

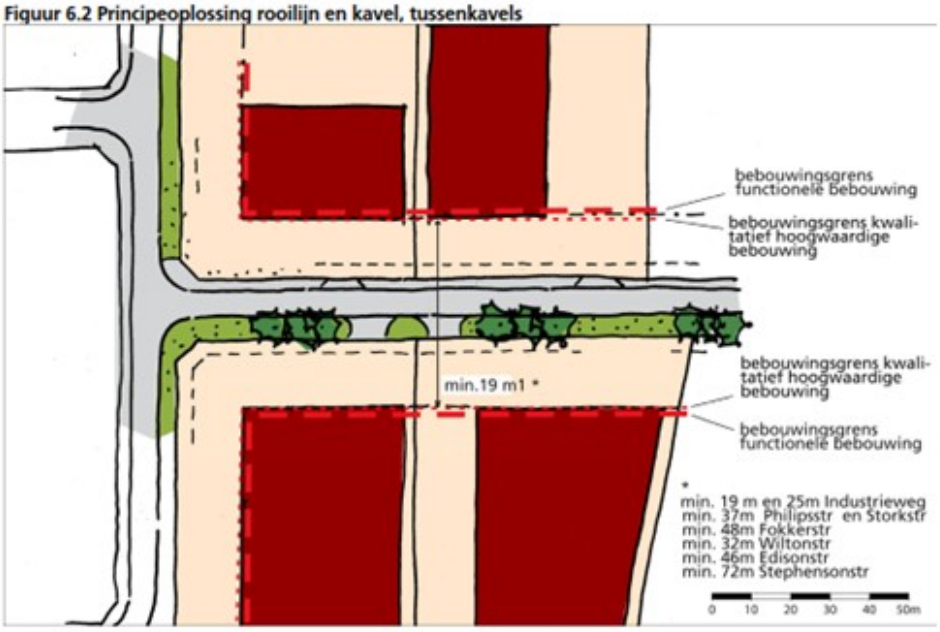
## 6.2 Principes op structuurniveau

De verschillende deelgebieden op de NBT hebben een diverse en afwijkend karakter, ten aanzien van ruimtegebruik en typen bedrijven. Daarmee zijn ook veelal verschillende toekomstvisies en samenhangende principes en maatregelen te benoemen. Een aantal principeoplossingen geldt echter voor het gehele gebied. De precieze invulling van deze generieke principes verschilt per gebied, maar de uitgangspunten zijn voor alle terreinen gelijk.

**Principe 1: herinrichting hoofdstructuur**
De herinrichting van de hoofdstructuur dient herkenbaar te zijn en kwaliteit uit te stralen. Hiervoor is voldoende ruimte noodzakelijk. Het profiel in figuur 6.1 geeft een voorbeeld van de inrichting van de hoofdstructuur. In totaal is een breedte van 14 meter benodigd om de gehele hoofdstructuur in te richten. In het profiel is daarmee aan beide zijden ruimte voor de hoofdrijbaan (3,5 meter), overloopzone (0,5 meter), fietspad (1,5) meter en berm/ trottoir (1,5 meter). Overwogen kan worden het fietspad verder te verbreden, aangezien het onderdeel is van het hoofdnetwerk fiets.

Over vrijwel het gehele traject is de profielruimte van 14 meter beschikbaar. Vanaf het begin van de Fokkerstraat en overgaand op de van der Hagenstraat, Edisonstraat en Stephensonstraat is voldoende openbare ruimte aanwezig om het profiel te realiseren. Op grote delen van de van der Hagenstraat, Edisonstraat en Stephensonstraat is het brede profiel en fietspad al aanwezig. Vooral langs de Industrieweg dient nieuwe ruimte geschept te worden.

**Figuur 6.2 Principeoplossing rooilijn en kavel, tussenkavels**




**Figuur 6.3 Principeoplossing rooilijn en kavel, hoekkavels**

**Principe 2: rooilijn en kavelinrichting**
Eén van de meest voorkomende problemen op bedrijventerreinen, betreft het gebruik van de openbare ruimte door de ondernemers. Vooral opslag en parkeren zijn knelpunten die tot veel irritatie en verrommeling van de terreinen leiden.

Het probleem komt voort uit ondernemers die de eigen kavel té intensief gaan benutten én hier veelal toestemming voor hebben verkregen van de gemeente. Een simpelweg te intensief gebruik van de private kavels, zorgt voor de problemen. Daarom is het belangrijk op bedrijventerreinen vast te stellen wat de maximale benutting van een kavel mag zijn en welke inrichting van de kavels hierbij hoort. De aangegeven afstanden zijn indicatief en kunnen als toekomstige streefafstanden worden aangehouden.

Stelregel is dat een ondernemer zijn kern- en aanverwante activiteiten op de eigen kavel uitvoert. Zowel parkeren als opslag is dan ook een eigen verantwoordelijkheid en dient op de eigen kavel te geschieden. De figuren 6.2 en 6.3 bieden voorbeelden van inrichting van een hoek- en een tussenkavel, waarbij parkeren en opslag op eigen terrein worden opgelost. De rooilijn speelt een essentiële rol bij dit inrichtingsprincipes. Door voor de rooilijn een minimumafstand ten opzichte van de openbare ruimte te hanteren, blijft er altijd een deel van de kavel beschikbaar om ruimtevragende aspecten zoals parkeren op te lossen. Er is geen generieke minimum rooilijnafstand te benoemen, aangezien bedrijven verschillende omvang van parkeer- en opslagcapaciteit behoeven. Een minimum van 6 meter kan echter voor alle soorten activiteiten als een generiek minimum worden gehanteerd.

## 6.3 Rokkehage

Dit deelgebied kenmerkt zich door de grootste mate van bebouwde verdichting van de NBT. Om het gebied vernieuwde toekomstpotentie te bieden, wordt een aantal intensieve ingrepen, waarmee ontwikkelruimte voor bedrijven ontstaat, niet geschuwd.

**Principe 3: herontwikkeling achterterreinen Industrieweg**
De Industrieweg is, en blijft, de belangrijkste ontsluiting op Rokkehage. Met name nabij de Binnenweg is er sprake van een rommelig beeld van zowel openbaar als privaat gebied. De economische en ruimtelijke (door)ontwikkeling van bedrijven en panden heeft geleid tot intensief ruimtegebruik en gebruik van de openbare ruimte voor parkeren en opslag. Aan de achterzijde van de panden is over een aanzienlijke breedte sprake van opstallen die een rommelig beeld vertonen en veelal verouderd zijn. De betreffende panden hebben geen presentatiemogelijkheid naar de Industrieweg en zijn grotendeels door de gemeente in gebruik.

**Figuur 6.4 Principeoplossing achterterreinen Industrieweg**

**Figuur 6.5 Principeoplossing gedeeltelijke verlegging Industrieweg**

Door de betreffende panden op de achterterreinen te slopen/ herontwikkelen en toe te voegen aan de kavels die grenzen aan de Industrieweg, ontstaat er nieuwe toekomstpotentie voor deze ondernemers. Ze krijgen de beschikking over extra ruimte aan de achterzijde van de kavels. Hier kan parkeren en opslag een plaats krijgen, waarmee de openbare ruimte wordt ontlast. Daarnaast worden ondernemers verleid te investeren in de panden, nu er nieuwe uitbreidingsruimte aanwezig is. Hiermee krijgen ook de voorgevels en de presentatie naar de Industrieweg toe een impuls. Figuur 6.4 geeft inzicht in het inrichtingsprincipe in de toekomstige situatie.

**Principe 4: gedeeltelijke verlegging Industrieweg**
Om de huidige deels onoverzichtelijke verkeersstructuur op Rokkehage te verbeteren, is een gedeeltelijke verlegging van de Industrieweg voorzien. De noord-zuid verbinding, evenwijdig aan de Oostweg, kent een slingerend verloop met beperkte manoeuvreerruimte. Rondom het hofje is de manoeuvreerproblematiek het meest duidelijk aanwezig. Zowel voor doorgaand verkeer als voor vrachtwagens die hier laden en lossen ten behoeve van aangrenzende kavels. Ook is er sprake van parkeerproblemen en kampen gevestigde bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Door de Industrieweg ter hoogte van het (parkeer)hofje zo ver als mogelijk recht door te laten lopen en te verbreden, ontstaat een ruime en overzichtelijke weg. De weg kan versterkt worden door een groenstructuur aan te brengen. Als gevolg van de verlegging wordt een aantrekkelijke presentatie-as geboden aan de bedrijven aan weerszijden van de Industrieweg. De verbeterde presentatiemogelijkheid moet bedrijven verleiden te investeren in hun pand. Voor de ondernemers aan de stadskant van de Industrieweg (grenzend aan de woonwagenlocatie) wordt door de verlegging tevens nieuwe uitbreidingsruimte aan de voorzijde van de kavels geboden. Daarnaast dient een deel van de ruimte gebruikt te worden om openbare parkeer- en groenvoorziening aan te brengen.

**Figuur 6.6 Principeoplossing ontwikkelzone Industrieweg – Oostweg**

**Principe 5: ontwikkelzone Industrieweg – Oostweg**
Het verleggen van de Industrieweg heeft gevolgen voor de strook tussen de bestaande Industrieweg en de Oostweg. De betreffende strook krijgt een hoogwaardiger presentatieprofiel en dient het naar buiten gekeerde gezicht van Rokkehage uit te gaan stralen. Dit betekent dat zowel de presentatie naar de Oostweg, als naar de Industrieweg belangrijk zijn en op een aantal plaatsen dienen te verbeteren. Tevens mag in de toekomst de situatie zich niet meer voordoen dat private partijen oneigenlijk gebruik maken van de openbare ruimte. Het generieke inrichtingsprincipe ten aanzien van de rooilijn dient dan ook nadrukkelijk te worden nageleefd. Figuur 6.6 schetst een beeld van de toekomstige belevingswaarde van de ontwikkelzone tussen de Industrieweg en de Oostweg. Kenmerkend is de langgerekte bebouwing, de presentatie naar zowel Oostweg als Industrieweg, een onderscheidende korrel ten aanzien van maat en schaal, hoogwaardig uitstralingsniveau en de oplossingen voor parkeren en opslag tussen de bouwblokken.

## 6.4 Hoornerhage

Op structuurniveau is Hoornerhage de verbindende factor tussen de deelgebieden aan de noord- en zuidzijde. Een herkenbare hoofdstructuur en een naar buiten gekeerde zone langs de Oostweg zijn belangrijke aanknopingspunten om de NBT tot een geheel te vormen. Maar ook als zelfstandig deelgebied ligt er een aantal uitdagingen. Op Hoornerhage zijn de straat- en groenprofielen ruim, maar een herkenbare structuur en kwaliteit ontbreekt. Naast het feit dat de zone aan de Oostweg onderdeel van de gehele structuur langs de Oostweg uitmaakt, biedt de locatie ook op deelgebiedniveau een ontwikkelkans. In de huidige situatie presenteert de strip zich nog onvoldoende naar buiten toe. Er liggen kortom kansen om het terrein een impuls te bieden.

**Principe 6: middelgroot woon-werk milieu**
Het gebied ten westen van de Fokkerstraat en gelegen tussen de Bleiswijkseweg en van der Hagenstraat kenmerkt zich in de huidige situatie door forse bouwblokken met omvangrijke voorruimten. Aan de westzijde grenst het gebied aan de Zegwaartseweg en de woonfunctie, evenals aan de zuidkant, terwijl aan de oostzijde de nieuwe hoofdstructuur komt te liggen. De zone zou dan ook uitstekend dienst kunnen doen als overgang tussen de werk- en de woonfunctie. Ten oosten van de Fokkerstraat is ruimte voor werken, ten westen is ruimte voor een combinatie van wonen en werken, waarbij het de ambitie is dat wonen op termijn de boventoon gaat voeren. Een kwaliteitsimpuls van de nieuwe hoofdstructuur en de aankoop van diverse panden in het noordelijke deel van de zone door marktpartijen, kan als hefboom werken en andere investeerders aantrekken.

**Figuur 6.7 Principeoplossing ontwikkelzone Wiltonstraat - Oostweg**

Concreet betekent dit dat er geen plaats is voor uitbreiding van bestaande of toevoeging van nieuwe bedrijven in dit gebied. Het accent ligt juist op de mogelijkheid nieuwe woonvormen toe te voegen, die direct in verband staan met de aangrenzende werkkavels. Door de mogelijkheden voor woon-werk vormen te bieden in het nieuwe bestemmingsplan, wordt de ambitie uitgesproken de NBT te verbinden met en op te nemen in het stedelijk weefsel van Zoetermeer.

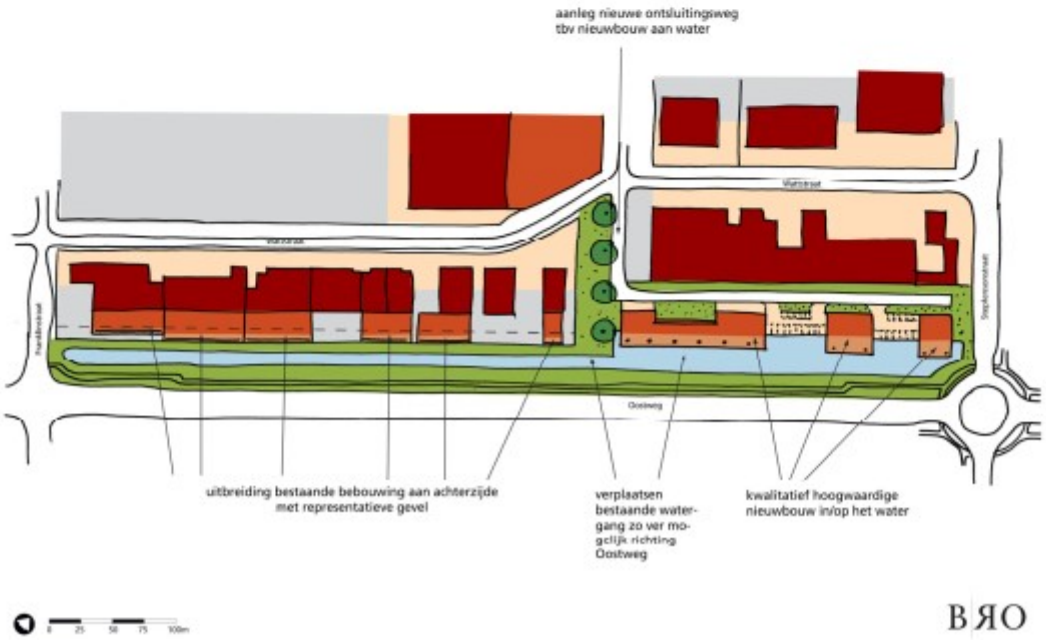
**Principe 7: ontwikkelzone Wiltonstraat – Oostweg**
Het gebied tussen de Wiltonstraat en Oostweg is een brede en potentierijke ontwikkelzone, die in de huidige situatie onvoldoende gebruik maakt van haar ligging en presentatiemogelijkheden naar buiten toe. Door een herindeling van de openbare ruimte en herontwikkeling van de private ruimte, ontstaat een toekomstige sterke representatieve zone. Uitgangspunt is dat de problemen met parkeren en opslag zoveel als mogelijk op eigen terrein worden opgelost.

Om de parkeerproblemen en opslag in de openbare ruimte op te lossen, verdwijnt de parkeerzone direct grenzend aan de Wiltonstraat. Aan beide zijden wordt een nieuwe groenstructuur gerealiseerd. Hier tegenaan is ruimte voor haaks parkeren. Door een efficiënte herinrichting van de openbare ruimte, ontstaat tevens ruimte voor haaks parkeren tegen de panden. Ook in de ontwikkelvlakken, tussen de bestaande bebouwing, is ruimte om parkeerplaatsen toe te voegen.

Voor de private herontwikkelzone geldt dat de presentatie naar de Oostweg zich kan versterken. Echter de presentatie naar de Wiltonstraat toe is van gelijkwaardig belang, waardoor een dubbele presentatierichting ontstaat. Op een drietal plaatsen is ruimte aanwezig om nieuwe bebouwing toe te voegen, die zich qua korrelhoogte onderscheiden van de rest van de bebouwing in deze zone. Om de ambitie in de praktijk te brengen, is een meer gedetailleerde sturing op materiaalgebruik, openheid, hoogte nodig. Door de volledige zone tegelijkertijd te (her)ontwikkelen kan een uniform en herkenbaar front tot stand komen.

**Figuur 6.8 Principeoplossing dubbele rotonde bij van der Hagenstraat**

**Figuur 6.9 Principeoplossing ontwikkelzone Oostweg – Wattstraat**



**Principe 8: aanleg dubbele rotonde bij van der Hagenstraat**
De situatie op de dubbele kruising Fokkerstraat – van der Hagenstraat – Edisonstraat ten aanzien van de verkeersveiligheid is beneden de maat. De verkeersstructuur, afwikkeling en voorrangssituatie zijn overzichtelijk. De aanleg van een dubbele rotonde brengt de verkeersstructuur en –veiligheid terug.

De aanleg van een dubbele rotonde brengt de situatie van een dubbele kruising terug tot een dubbele rotonde met duidelijke voorrangssituatie. Daarbij is er sprake van maar één rijrichting, wat de overzichtelijkheid verbetert.

**Soortgelijke situatie op Zoeterhage**
Bij de kruising Edisonstraat – Franklinstraat en Edisonstraat – Marconistraat is een soortgelijke verkeerssituatie aanwezig. Hoewel de hiërarchie op deze locatie helderder is en de verkeersonveiligheid minder nadrukkelijk aan de orde is, kan overwogen worden op deze locatie ook een dubbele rotonde aan te leggen. Indien het Kwadrant op korte termijn wordt ontwikkeld, kunnen de rotondes in dat kader worden gerealiseerd. Indien het Kwadrant lang op zich laat wachten kunnen de rotondes worden aangemeld vanuit het Uitvoeringsprogramma Nota Mobiliteit. De verkeersstructuur in onderliggende visie gaat alleen uit van een ingreep op de dubbele kruising Fokkerstraat – van der Hagenstraat – Edisonstraat.

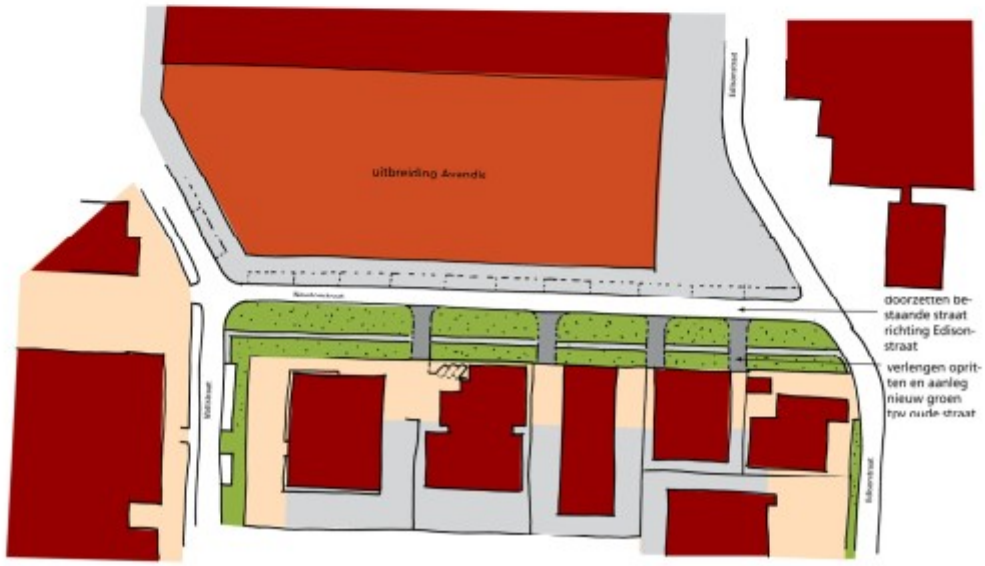
## 6.5 Zoeterhage

Het jongste terrein Zoeterhage toont de minste tekenen van veroudering, maar de dynamiek van zowel bestaande als nieuwe bedrijven en functies is groot. Op een aantal locaties dienen ingrepen het toekomstige functionele gebruik mogelijk te maken. Nog sterker dan in de twee andere deelgebieden, verdient de presentatie naar buiten toe aandacht.

**Principe 9: ontwikkelzone Oostweg – Wattstraat**
Langs de gehele Oostweg doen zich duidelijke ontwikkelkansen voor om de presentatie vanaf de terreinen naar buiten toe te verbeteren. Op Zoeterhage is dit niet anders en ligt nabij Stephensonstraat een volledig onbebouwde zone. In zuidelijke richting, nabij de Australiëweg, is ook nog ontwikkelruimte aanwezig tussen de achtergevels van de bedrijven gevestigd aan de Wattstraat en de waterbuffer langs de Oostweg. Het voorstel betreft een herontwikkeling op de (middel)lange termijn en dient voor een verbeterde uitstraling naar buiten toe te zorgen.

**Figuur 6.10 Principeoplossing woon-werk zone Zegwaartseweg – Edisonstraat**

**Figuur 6.11 Principeoplossing herinrichten Newtonstraat**



Figuur 6.9 toont de principeoplossing aan dat de onbebouwde kaveldieptes bepalend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden. In de zone nabij de Stephensonstraat is ruimte om nieuwe bebouwing toe te voegen. Daarbij is aandacht voor het verleggen van de waterbuffer vereist. Ook vragen de ruimtelijke inrichtings- en ontwerpvoorwaarden van de in te passen functies aandacht. De bereikbaarheid kan vorm krijgen door de Wattstraat door te trekken. De zone nabij de Australiëweg kent een andere principeoplossing, namelijk het bieden van uitbreidingsruimte aan de reeds gevestigde ondernemers. Doordat de bedrijven ruimte krijgen, worden ze verleid deze te benutten en te investeren in hun panden. Het is de vraag of de huidig gevestigde bedrijven ook daadwerkelijk zullen investeren. De uitbreidingsruimte is beperkt en de panden relatief nieuw. Daarom kan dit deelgebied ook in een totaalontwikkeling worden opgepakt. Een tijdelijke oplossing zou gevonden kunnen worden in het plaatsen van een architectonisch verantwoorde afscheiding (zoals een muur of groene scheiding). Een gedegen sturing op de presentatie en het materiaalgebruik verbetert de uitstraling van de zone naar buiten toe.

**Principe 10: woon-werk zone Zegwaartseweg – Edisonstraat**
Op Zoeterhage is langs de Zegwaartseweg een aantal woningen gevestigd, die beeldbepalend zijn voor het gebied. Het behoud van het historische open bouwlint staat hoog in het vaandel. Toevoeging van nieuwe werkfuncties direct grenzend aan de Zegwaarsteweg wordt om deze reden niet toegestaan.

Om een toekomstige inbreuk door de bedrijfsfunctie richting de Zegwaartseweg te voorkomen, kan een harde functionele scheidingslijn helderheid scheppen. Over de scheidingslijn heen, is de bedrijfsfunctie niet toegestaan. Enkel woningen worden hier toegelaten, die direct in contact staan met een aangrenzend bedrijfskavel. In de praktijk zal dit principe niet leiden tot een toevoeging van een groot aantal nieuwe woningen, maar dreigende verdichting wel tegenhouden.

**Principe 11: Herinrichten Newtonstraat**
De verkeersstructuur ter hoogte van de Newtonstraat is onoverzichtelijk. De vrachtwagenparkeerplaats en opstallen zorgen ervoor dat de straat een onduidelijk en onverzorgd profiel heeft. Ook is er sprake van een doodlopende situatie en kunnen meerdere bedrijven zich niet naar de weg toe presenteren. Als gevolg van de uitbreidingsplannen van Avandis verdwijnt de vrachtwagenparkeerplaats op (korte) termijn. De uitbreidingsimpulsen van Avandis bieden perspectief voor het profiel en de herkenbaarheid van de Newtonstraat. Het wegprofiel kan hierdoor namelijk rechtdoor worden getrokken, waarmee een meer overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat. Het verdwijnen van de vrachtwagenparkeerplaats noopt tot alternatieve parkeeroplossingen, maar de onverzorgde knelpuntlocatie is in de toekomst niet meer. Een laatste voordeel betreft de ondernemers die directe aansluiting en presentatie op de Newtonstraat krijgen en daarmee verleid worden te investeren in pand en kavel.

**Figuur 6.12 Principeoplossing herontwikkeling hofje Stephensonstraat**

**Principe 12: Herontwikkeling hofje Stephensonstraat**

De Stephensonstraat betreft een overzichtelijke en breed aangelegde weg. Een uitzondering vormt het hofje waaraan onder andere TNT is gevestigd. Deze locatie zorgt voor problemen op zowel openbaar als privaat terrein. Op het openbaar terrein is sprake van opslag in de openbare ruimte en sociale onveiligheid in de avonduren. Ook de verkeersafwikkeling laat te wensen over. De bedrijven op de private terreinen hebben daarnaast nauwelijks nog mogelijkheden hun uitbreidingsbehoefte een plaats te geven. De gevels van de bedrijven komen steeds dichter richting de Stephensonstraat en de overgebleven ruimte om parkeren en opslag te organiseren slinkt. Herontwikkeling van het bestaande hofje biedt aan al deze problemen het hoofd, maar betreft een ingrijpende maatregel. Herontwikkeling betekent namelijk dat de bedrijven aan het einde van het hofje niet meer bereikbaar zijn en moeten verdwijnen.

Herontwikkeling biedt echter ook grote voordelen. Zo wordt de verkeerssituatie vereenvoudigd en is er geen sprake meer van zowel verkeers als sociale onveiligheid. Gebouwen van bedrijven die zich nu steeds verder naar de Stephensonstraat toe ontwikkelingen, krijgen ruime mogelijkheden zich naar achteren toe uit te breiden.

De herontwikkeling is vooral ingegeven vanuit een ruimtelijk verbeterperspectief en figuur 6.12 geeft dan ook een impressie van een mogelijke toekomstsituatie. Vanuit de bestaande eigendomsverhoudingen, zal de herontwikkeling in financieel opzicht een forse investering vergen. In dit kader dient de herontwikkeling als lange termijn ingreep te worden opgevat.

## Bijlage 6 Geo-informatieobjecten

| | |
|---|---|
| *Buitenterrein voormalige wildwaterbaan Zoetermeer Leisure Village* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_7fd3cfe9fb6d424d958f1a74c315c127/nld@2024-08-22;1 |
| *De stedelijke opgave en het Van Tuyllpark en Noordelijke bedrijventerreinen* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_aca456f1f42046b5ba94af9cdd61d8e8/nld@2024-08-22;1 |
| *Edisonpark* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_d320f8247ffc471591f24eebfe72777c/nld@2024-08-22;1 |
| *Evenemententerrein* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_4714e9e0ed134e89802741604a022fd0/nld@2024-08-22;1 |
| *Gebouw voormalige wildwaterbaan Zoetermeer Leisure Village* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_cb11d5b5992a4d978c8665f8d745d5cc/nld@2024-08-22;1 |
| *Groen-blauwe structuren, natuur en ecologie* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_cc219130ca8a4f4db110cab9a4a2a970/nld@2024-08-22;1 |
| *Historische linten* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_5af5a8f570054305b33fb3dc691ffb94/nld@2024-08-22;1 |
| *Hoornerhage* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_df2d2055799749efbc81f07fe6ff0417/nld@2024-08-22;1 |
| *Infrastructuur in het gebied* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_b37cf068da1643c4991e93722fac293c/nld@2024-08-22;1 |
| *Kwadrant deelgebied A onderdeel van Zoeterhage* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_0bbcc4e1acf44521b0af4116e5069688/nld@2024-08-22;1 |
| *Locatie voormalige gevangenis gelegen op Rokkehage* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_4f35ffd9423c4be6b12c0c2aa3fe93be/nld@2024-08-22;1 |
| *Natuurkerngebied Plas van Poot* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatiegroep_d7ed-aff5a8ae4fd8b81b038beeff6c8c/nld@2024-08-22;1 |
| *Nieuwbouw wellnesscentre Sweet Lake Wellness* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_2dea66ccb46c483cae56dfcc9756258e/nld@2024-08-22;1 |
| *Nieuwbouw zwembad De Watergeus* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_4c40ea272b6a4fee96378ea7f6ddf192/nld@2024-08-22;1 |
| *Noordelijke Bedrijventerreinen* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_36cbc2c400ae44faa6d9bafc3829db98/nld@2024-08-22;1 |
| *Rokkehage* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_0133894c3a48479cb37f02e22738546c/nld@2024-08-22;1 |
| *silverdome* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_622fa86900f1400fa08259c5edeadb76/nld@2024-08-22;1 |
| *sportvelden* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_7292f3296f0d4668a1bca0dd039227c3/nld@2024-08-22;1 |
| *Van Tuyllpark* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatiegroep_f0d34a04fa-ca419696a009670bce2f39/nld@2024-08-22;1 |
| *Verkeersstructuur en mobiliteit* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatiegroep_7f085bbf0e924df-cad1686c00a67cfed/nld@2024-08-22;1 |
| *Voormalige Miss Etam locatie* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_77b5bcf67b014d0680e9f70fd6fd5f27/nld@2024-08-22;1 |
| *Zoeterhage* | /join/id/regdata/gm0637/2024/locatie-groep_1fbc84c51d4a46ccb088d38a42f1d366/nld@2024-08-22;1 |