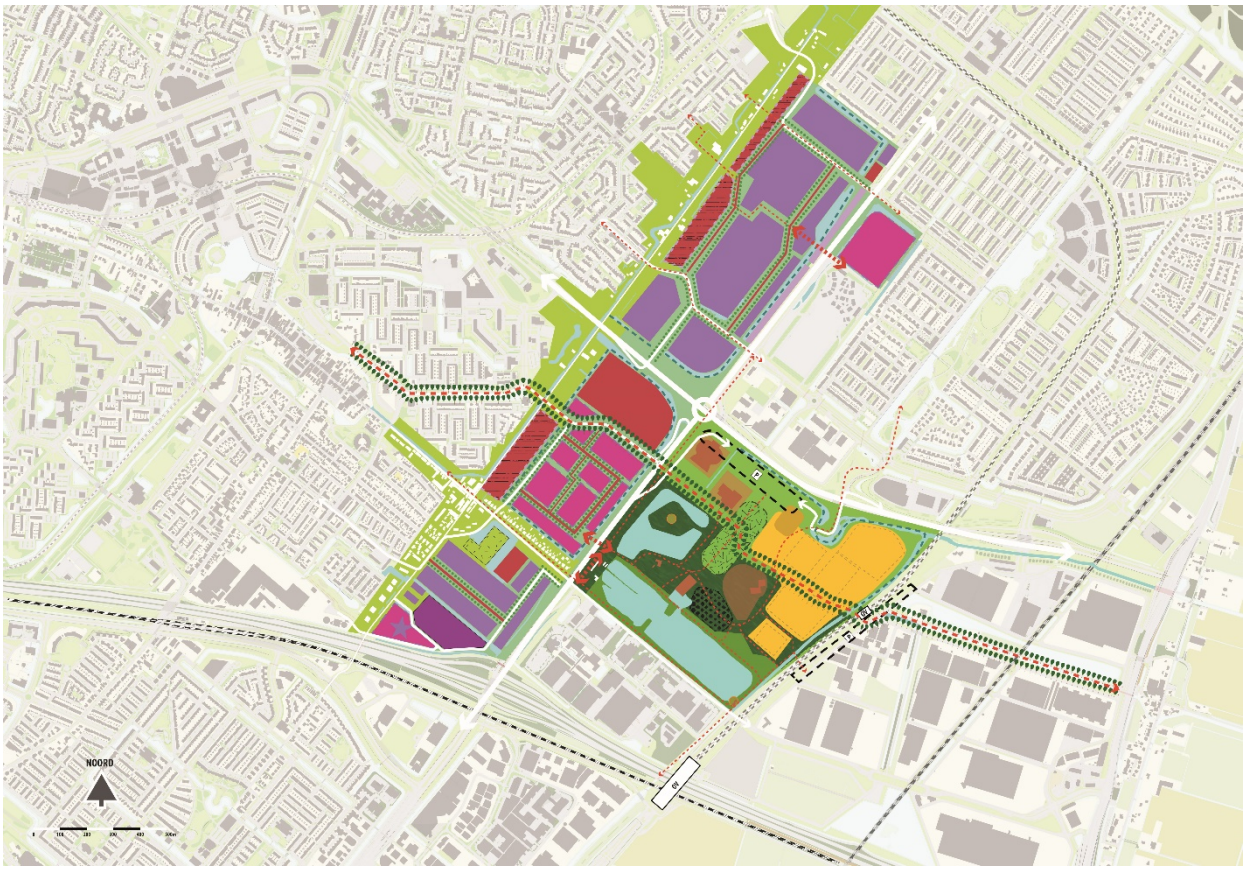
Omgevingsprogramma Gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen



Inhoud

1. Aanleiding 4
1.1 De stedelijke opgave volgens Visie Zoetermeer 2040 4
1.2 De stedelijke opgave en het Van Tuyllpark en Noordelijke bedrijventerreinen 4
1.3 Proces 6
2. Context 7
2.1 Zo was het 7
2.1.1 Het Van Tuyllpark 7
2.1.2 De Noordelijke bedrijventerreinen 7
2.2 Zo is het nu 10
2.2.1 Het Van Tuyllpark 10
2.2.2 De Noordelijke bedrijventerreinen 11
2.2.3 Infrastructuur in het gebied 13
2.3 Ontwikkelingen in het gebied 13
3. Participatie 16
3.1 1e gesprekken en 1e participatieavond 16
3.2 2e participatiebijeenkomst 17
4. Zo wordt het 19
4.1 Inleiding 19
4.2 De visie 19
4.2.1 De visie in het kort 19
4.2.2 Positionering gebied 22
4.3 Functies in het gebied 23
4.3.1 Het Van Tuyllpark 23
4.3.2 Noordelijke bedrijventerreinen 24
4.4 Verkeersstructuur en mobiliteit 27
4.4.1 Van Tuyllpark 28
4.4.2 Bedrijventerreinen 29
4.5 Groen-blauwe structuren, natuur en ecologie 30
4.6 Historische linten 32
4.7 Duurzaam en toekomstbestendig 33
5 Vervolg 35
Bijlagen 36
Omgevingsprogramma opgesteld in samenwerking met 37

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 culturele voorzieningen. Een deel van het Van Tuyllpark is rustig en biedt ruimte voor natuur. De wandelroutes door de meer beboste gedeelten en langs het open water van de Plas van Poot zorgen voor 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, station Lansingerland-Zoetermeer, 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, ideaal voor stadsverzorgende bedrijven. Het is goed verbonden met de omliggende wijken, en je kunt hoofdzakelijk via aantrekkelijke routes lopen of fietsen naar je werk. Hoornerhage is eveneens een duurzaam werkgebied, gecombineerd met wonen en/of voorzieningen als aanvulling op de bestaande werkfunctie. Je woont boven, naast of in een werkgebouw, gelegen aan "de groene hartlijn" en bent daarmee optimaal verbonden met het centrum en het van Tuyllpark. De logistiek en dynamiek zijn hier goed geregeld, waardoor bewoners van deze nieuwe woon-werkomgeving minimale overlast ervaren. Rokkehage is een duurzaam intensief gemengd werkgebied aan de A12, dat vooral ruimte biedt aan de maakindustrie, productiewerkplaatsen en functies die een broedplaats voor innovatie ondersteunen. Het gebied biedt tevens ruimte voor experimenten en de toepassing van nieuwe technologieën, in aansluiting op het Dutch Innovation Park.

Op verschillende locaties langs de Zegwaartseweg zijn nieuwe woningen toegevoegd en is de groenstructuur verder versterkt. Bedrijfsbebouwing bevindt zich op een afstand van het lint en verstoort het ruimtelijke beeld niet meer.

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 uitgebreid netwerk van groenzones, parken en waterwegen die naadloos overgaan in de omliggende groene gebieden. Dit groene karakter vormt 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 stadsleven 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 potentieel volledig te benutten, is het nodig de gebruikswaarde van het park te verhogen en de mogelijkheden optimaal te benutten.

De gemeente streeft naar de bouw van 10.000 woningen, met een zoekopgave voor 16.000 woningen. De beschikbare ruimte voor uitbreiding is beperkt, waardoor woningbouw voornamelijk binnenstedelijk zal plaatsvinden, door middel van inbreiding, herontwikkeling en transformatie van braakliggende en verouderde terreinen. Daarom zijn ook de mogelijkheden voor woningbouw, aanvullende voorzieningen, economische ontwikkeling 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 de uitbreiding van voorzieningen, groen en economie. Er moet plaats zijn voor werk, sport, natuur en recreatie. Dit draagt bij aan een grotere ruimtelijke kwaliteit en verhoogt de gebruikswaarde voor de stad.

De mogelijkheden hiervoor zijn onderzocht in dit omgevingsprogramma. Het programma biedt inzicht in de kansen die we 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 om tot een passende ruimtelijke invulling te komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de relatie met de omliggende gebieden, zoals: het Kwadrant, de Noordelijke bedrijventerreinen, Dutch Innovation Park, het station Lansingerland-Zoetermeer en de mogelijke woningbouw op Bleizo-West.

De Noordelijke Bedrijventerreinen zijn van groot economisch belang voor de stad. Op Provinciaal, regionaal en lokaal niveau wordt er sterk ingezet op het behoud van voldoende ruimte voor werkgelegenheid. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) richt zich op het behoud van vooral kleinschalige bedrijvigheid, watergebonden bedrijven en bedrijven met een hoge milieucategorie. Transformaties van bedrijventerreinen vereisen, op basis van provinciale regelgeving en 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 binnen de stad.

Door de realisatie van de wijk Oosterheem aan de noordoostzijde van Zoetermeer zijn de bedrijventerreinen en het Van Tuyllpark meer centraal in de stad gelegen. De komst van het station Lansingerland-Zoetermeer, nabij het Dutch Innovation Park, en de ontwikkeling van de campus daar, zorgen ervoor dat het hele gebied een nieuwe context is geplaatst.

De gemeenteraad heeft 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.

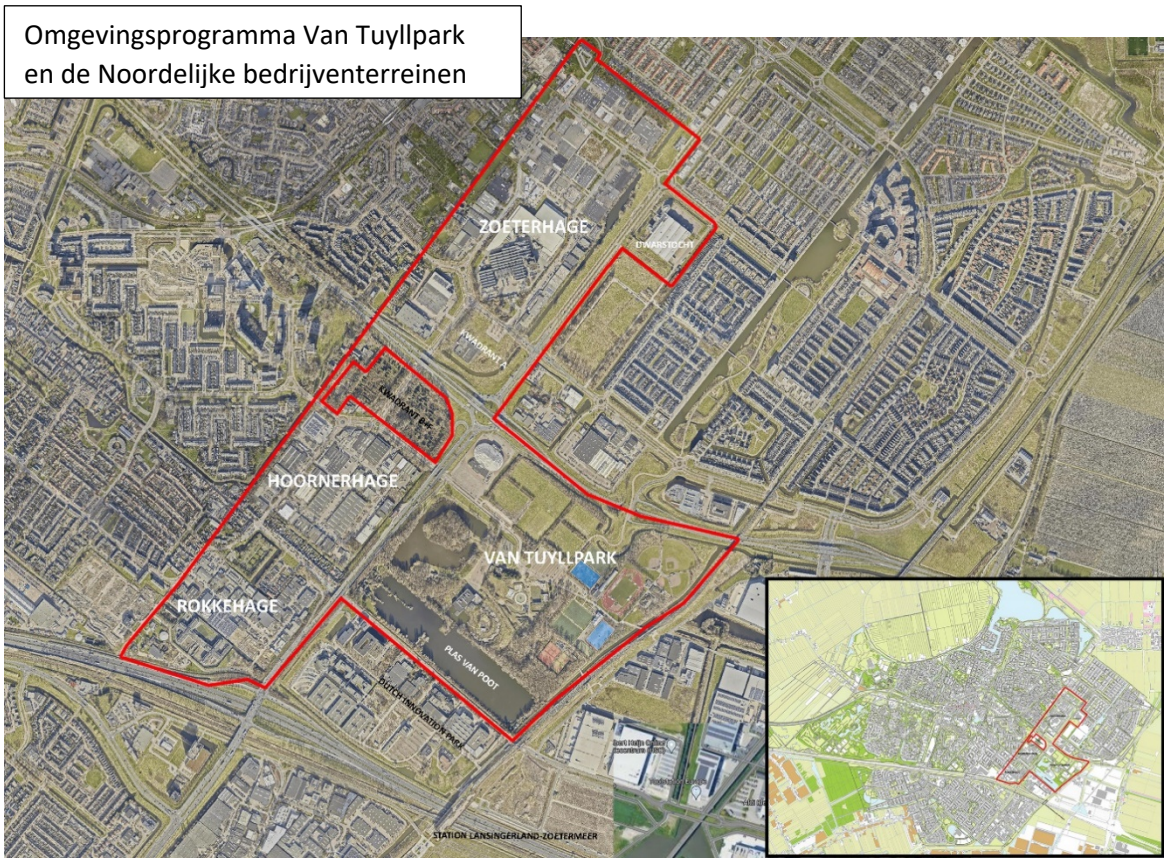
Voor het omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen zijn de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- 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, waarbij de ruimtelijke samenhang, optimalisatie van het ruimtegebruik, economische groei en duurzame ontwikkeling van de stad hand in hand gaan en een positieve bijdragen leveren aan de ambities van Zoetermeer 2040 en de lange 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 de Noordelijke Bedrijventerreinen

1.3 Proces

Het volgende proces is doorlopen om het omgevingsprogramma te ontwikkelen: Tijdens een “vlootschouw” is alle relevante informatie over beleid en actuele zaken opgehaald bij de verschillende afdelingen binnen de gemeente. Vervolgens zijn samen met het stedenbouwkundig bureau BVR de eisen en wensen van de raad, stakeholders, ondernemers op de bedrijventerreinen en bewoners van de stad geïnventariseerd, waarna het gebied geanalyseerd is. Op basis hiervan zijn 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 gaven aan welke bouwstenen zij positief en negatief vonden en wat voor hen echt belangrijk was. Daarnaast zijn de bouwstenen intern geëvalueerd. Op basis van deze opbrengsten is vervolgens een voorkeursvariant opgesteld. De keuze voor de voorkeursvariant is teruggekoppeld aan de verschillende stakeholders. Uiteindelijk is, op basis van de voorkeursvariant het omgevingsprogramma opgesteld.

2. Context

2.1 Zo was het

2.1.1 Het Van Tuyllpark

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

In dit gebied is volop ruimte gecreëerd aan sport. Het park is zodanig 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, waaronder speelgelegenheid in de vorm van speelweiden en een speelplaats. Daarnaast was er in het park een zwembad met een grote speel- en ligweide evenals een café-restaurant. Verder werden ook diverse sportvelden aangelegd voor voetbal, korfbal, tennis, hockey en handbal.

Het Van Tuyllpark, met de Plas van Poot, lag geïsoleerd aan de rand van de stad en diende als een gebied voor sport en recreatie.



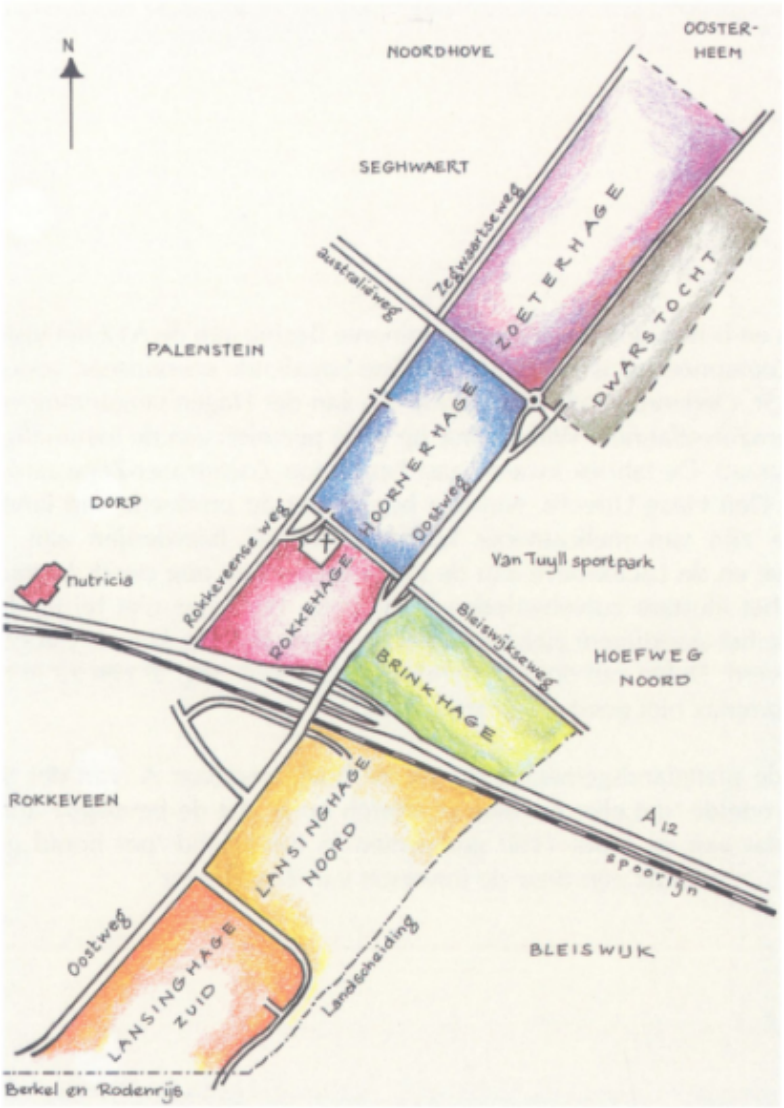
Afbeelding copyright stichting Plas Van Poot

2.1.2 De Noordelijke bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen Rokkehage, Hoornerhage en Zoeterhage vormen een belangrijk onderdeel van de economische geschiedenis van de stad. De oorsprong van deze bedrijventerreinen gaat terug tot

de jaren ’60 en ’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, die noodzakelijk was 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. Deze terreinen werden gescheiden van de woonwijken en fungeerden als afronding van de stadsrand.

Het bedrijventerrein Rokkehage was het eerste bedrijventerrein 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 aanvankelijk ontwikkeld om in de groeiende behoefte aan logistieke en distributieactiviteiten te voorzien. Zoeterhage is het laatst ontwikkelde van deze drie bedrijventerreinen, en werd in de jaren ’80 en ’90 gerealiseerd. Het bood ruimte aan bedrijven met een zwaardere milieucategorie. Samen vormen de bedrijventerreinen de Noordelijke bedrijventerreinen (NBT) met een totaal oppervlak van circa 63 hectare.



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

Het 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, het hardlooprondje en discgolf blijven een belangrijke rol spelen voor de hele stad.

De ligging van het Van Tuyllpark en de verbinding met de rest van de stad zijn sterk veranderd. Door de ontwikkeling van DIP, de aanleg van Oosterheem, RandstadRail halte Van Tuyllpark, station Lansingerland en de aanleg van het Prisma bedrijventerrein is het Van Tuyllpark samen met de bedrijventerreinen onderdeel van de stad geworden.

In de loop der jaren zijn zowel de behoeften als het aanbod aan sportvoorzieningen gewijzigd. Zo zijn grootschalige leisure / sportactiviteiten zoals SilverDome, Dutch Waterdreams opgenomen in het Van Tuyllpark. Daarnaast zijn er door de tijd heen verschillende andere functies en gebruiksvormen aan het park toegevoegd, zoals JJ Music House, de Blokhut, scouting, disc golf, etc. Op dit moment wordt de locatie van Dutch Waterdreams niet als zodanig meer gebruikt. Het buitenterrein ligt braak, terwijl het gebouw tijdelijk wordt ingevuld en verhuurd. In het gebouw wordt tevens een nieuw theater gerealiseerd. In het park worden bovendien een nieuw zwembad en een wellnessvoorziening ontwikkeld.

Het Van Tuyllpark is in samenhang met de Plas van Poot ontworpen; de waterpartij met een schaatsbaan en een schiereiland, de centrale as met daaraan groene kamers voor sportvelden, een zwembad en een ligweide, vormden samen een totaal sportpark met een heldere groenstructuur. Door verschillende ingrepen, zoals het verhuizen van sportclubs, leegstand van velden en gebouwen, het privatiseren van gebieden, het omheinen van sportvelden en de toevoeging van andere functies zoals leisure, is de structuur van het park niet meer duidelijk afleesbaar.

De groenstructuur is ook veranderd: bomen en boomstructuren zijn tot wasdom gekomen en al dan niet vervangen. Het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd door verschillende partijen; het openbaar gebied valt onder de gemeente Zoetermeer, private gebieden door de Wellness en zwembad het Keerpunt), en de sportvelden (omheinde gebieden) vallen onder het beheer van het gemeentelijk Vastgoedbedrijf. Dit versnipperde bezit en daarmee het beheer en onderhoud resulteert in een divers groenbeeld binnen het park. Er ontbreekt regie en/of een duidelijke visie op het groenbeheer voor het Van Tuyllpark. Het van oorsprong samenhangende ruimtelijk beeld is verstoord. In het centrale gedeelte van het park bevindt zich een groot parkeerterrein, dat in de loop der jaren is uitgebreid. Grote delen zijn volledig verhard en van de oorspronkelijke boomstructuur is weinig over. Het aantal parkeerplaatsen is doorgaans voldoende. Alleen bij grote evenementen, die gelijktijdig plaatsvinden met sportwedstrijden van verenigingen in het park, ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen.

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

Het gebied maakt deel uit van een netwerk van RandstadRail, busdiensten en treinstations. Een buslijn tot in het Van Tuyllpark wordt gemist. Daarnaast 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 spelen een cruciale rol in de lokale en regionale economie door hun bijdrage aan werkgelegenheid. Op lokale schaal bieden de bedrijventerreinen ruimte aan circa 27% van de totale bedrijvigheid. 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 (woonachtig in de buurt) en praktisch geschoolde werknemers. Alle drie de terreinen bevatten verouderd bedrijfsvastgoed[1], lage energielabels en relatief weinig groen. Hoewel de terreinen als geheel voldoende functioneren, vertonen bepaalde delen van de terreinen tekenen van veroudering. De ruimtelijke kwaliteit, sociale veiligheid en fysieke verbindingen vormen hier een uitdaging. Op enkele bedrijfsdaken zijn al zonnepanelen geïnstalleerd, maar er blijft nog veel onbenut potentieel. De toegestane bouwhoogtes worden niet optimaal gebruikt, waardoor er ruimte is voor een betere benutting van de beschikbare oppervlak. Recente nieuwbouwontwikkelingen bestaan voornamelijk

[1] 35-40 jaar met de kanttekening dat op basis van de BAG er geen zicht is op tussentijdse verbouwingen

uit bedrijfsverzamelgebouwen of opslagruimten. Daarnaast 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 onder andere door de aanwezigheid van een penitentiaire inrichting, opslagruimtes en een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

Zoeterhage is met circa 33 hectare netto het grootste van de Noordelijke bedrijventerreinen. Door de ligging en de netwerkstructuur heeft het terrein een sterke relatie met omliggende wijken. Er zijn zowel kleinschalige MKB bedrijven als grootschalige, extensieve bedrijven gevestigd.

Inmiddels is de laatste uitbreidingswijk van Zoetermeer (Oosterheem) om Zoeterhage heen gebouwd. Hierdoor liggende Noordelijke bedrijventerreinen meer in het hart van de stad, in plaats van aan de rand ervan. 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 aanmerkelijk warmer dan gebieden met meer groen (hitte eiland effect). Voor de terreinen bestaat de opgave om zowel de openbare als private buitenruimte te vergroenen, waar mogelijk water toe te voegen en groene daken, etc. te realiseren.

Vanaf medio 2018 is de gemeente op de Noordelijke bedrijventerreinen terughoudend in het meewerken aan transformaties van de bedrijfsbestemming naar woningbouw of andere functies (zoals: sport en maatschappelijke functies). Deze terughoudendheid is het gevolg van de toenemende marktvraag naar bedrijfsruimte en de groei van het aantal inwoners, die gepaard gaat met een grotere vraag naar stadsverzorgende economie, en dus naar extra ruimte voor 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 oppervlakte te winnen. In eerste instantie kan dat nog binnen de huidige planologische mogelijkheden (toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage). Op alle drie de terreinen is bovendien sprake van onderbenutting van de beschikbare 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[2]. 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/functies kunnen zich ook op andere locaties in de stad vestigen, waarbij zij worden begeleid bij het vinden van een geschikte plek. Doordat ze beter te combineren zijn met woningen, kunnen ze gemakkelijker worden ingepast in grotere gebiedsontwikkelingen en wijk(centra).

[2] Bestemd wordt voor de hoogst toegestane milieuzone. Een bedrijf met een lagere milieuzone mag zich daar dan ook vestigen.

De mogelijkheid om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen lijkt binnen Zoetermeer niet aanwezig. In een tijd van verdichting, waarbij ruimte schaars is en er tegelijkertijd gezocht wordt naar meer woningen binnen de stad, is het noodzakelijk om zorgvuldig om te gaan met de bestaande bedrijventerreinen, waaronder de Noordelijke bedrijventerreinen. De focus verschuift van nieuwe uitleg naar de bestaande ruimte, met de nadruk op kwaliteit, toekomstbestendigheid, een betere benutting van de ruimte en het weren of 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. 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 deze gebieden niet alleen onaantrekkelijk in beleving maar ze zijn ook ’s avonds onveilig en sociaal onprettig.

2.2.3 Infrastructuur in het gebied

De infrastructuur in het gebied is niet alleen noodzakelijk voor het bestemmingsverkeer, maar ook essentieel voor de ontsluiting van de stad. Binnen het gebied vormen de Oostweg en Australiëweg (50-70 km/u) de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen. Tegelijkertijd fungeren deze wegen ook als een barrière binnen het gebied.

De meeste interne wegen in het gebied hebben een snelheidslimiet van 50 km/u (Vd Hagenstraat, Edisonstraat, Bleiswijkseweg, Franklinstraat). Er is tevens een fijnmazig fietsnetwerk aanwezig met zowel hoofdroutes en verbindende fietsroutes. Langs de 50km/u wegen liggen vrij liggende fietspaden in beide richtingen of fietsstroken. Grote verkeersbarrières worden ongelijkvloers gekruist via fietstunnels/onderdoorgangen. Op 50 km/u-wegen zijn gelijkvloerse rotondes aanwezig. De Zegwaartseweg is een belangrijke fietsstraat (autoverkeer is op bezoek/ondergeschikt).

De bedrijventerreinen zijn slechts beperkt bereikbaar met openbaar vervoer. Op de bedrijventerreinen zelf valt het op dat parkeren een dominante speelt in het straatbeeld.

Langs de oude linten (Zwegwaartseweg en Rokkeveenseweg) staat de bedrijfsbebouwing op veel plekken zeer dicht op het oude lint, ter hoogte van de bedrijventerreinen Dit leidt tot een afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien er op deze plekken geen woningen/maatschappelijke functies aan het lint aanwezig zijn.



Ligging gebied

2.3 Ontwikkelingen in het gebied

In het gebied vinden een aantal ontwikkelingen plaats. Dit betref de volgende ontwikkelingen:

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

Nieuwbouw wellnesscentre Sweet Lake Wellness
In het Van Tuyllpark wordt een wellnesscentre gerealiseerd.
Het bestaande (binnen) zwembad Het Keerpunt blijft zelfstandig bestaan.

Gebouw voormalige wildwaterbaan/Zoetermeer Leisure Village
Het gebouw van het voormalige Dutch Waterdreams (DWD) wordt momenteel verhuurd aan onder andere een theatergezelschap.

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

Edisonpark
Dit betreft een woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige volkstuinen (voorheen Kwadrant B&F). Hier worden circa 550 woningen gerealiseerd.

Bleizo-west
Dit gebied wordt door de gemeente Zoetermeer en Lansingerland ontwikkeld tot een ondernemende locatie met ruimte voor kantoren, hoogwaardige innovatieve bedrijven, voorzieningen en wonen. Voor het gebied rondom het station Lansingerland-Zoetermeer is er door de raden van beide gemeenten een ontwikkelperspectief vastgesteld: 'Proeftuin Bleizo'. Er is inmiddels een akkoord met de Provincie voor de bouw van vijfduizend woningen, 36 hectare bedrijventerreinen en voorzieningen. Voor de windmolens die de provincie wilde plaatsen, wordt een andere plek gezocht.

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

Locatie voormalige gevangenis (gelegen op Rokkehage)
De locatie is in eigendom van het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB). Op dit moment is de voormalige penitentiaire inrichting tijdelijk in gebruik als COA opvang locatie, in ieder geval voor de duur van 5 jaar. 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 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
Deze locatie ligt aan Oostweg 2 en heeft een bedrijfsbestemming. Er is een ontwikkelinitiatief voor deze locatie ingediend.

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

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.

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

Uitbreiding sportverenigingen
De tennisvereniging in het Van Tuyllpark heeft de wens uit te breiden.

Hotel wellnesscentre Sweet Lake Wellness
Door de ontwikkelaar van het wellnesscentre 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 achterhalen 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, is een participatieproces georganiseerd.

Allereerst is er gesproken met de gebruikers van het Van Tuyllpark, de Vrienden van de Plas van Poot en zowel met de eigenaar als 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 geven.

Daarnaast werd een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij inwoners van de stad en andere belangstellenden hun mening over het gebied konden delen en hun wensen voor de toekomstige ontwikkeling konden inbrengen. 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 verzamelde input zijn voor het gebied twee modellen ontwikkeld, bestaande uit verschillende bouwstenen. Deze modellen en bouwstenen zijn in een 2e participatiebijeenkomst aan gebruikers van het park, ondernemers en inwoners van de stad voorgelegd. Tijdens deze bijeenkomst konden zij de bouwstenen beoordelen(positief of negatief). Op basis van de resultaten en een ambtelijke evaluatie van de modellen en bouwstenen is een voorkeursmodel opgesteld.

Deze werd, tijdens de ter inzagelegging, in een laatste participatiebijeenkomst aan gebruikers van het park, ondernemers en inwoners van de stad teruggekoppeld. Een volledig eindverslag van de participatie, de opbrengst hiervan en wat ermee is gedaan, was opgenomen in bijlage 3.

Hieronder volgt een beknopte weergave van de opbrengsten van het participatieproces.

3.1 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 beschikt over veelbelovende sportfaciliteiten met toekomstperspectief. Het is belangrijk om doorgroei in de sport te ondersteunen, waarbij de droom is om een sporthal te realiseren
- Verbeter de positie van het Van Tuyllpark, meer uitstraling, betere entrees, veiliger en meer zorg aan openbare ruimte en 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, het verbeteren van de 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)

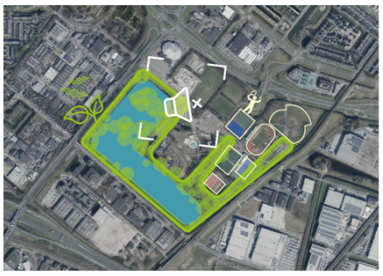
60%
van de mensen voelt zich er wel eens onveilig

50%
van de mensen mist iets in het park

wat kan worden toegevoegd

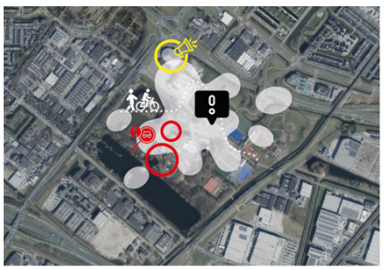
zwembad
horeca
speelgelegenheden (kinderen en honden)
openbare sportvoorzieningen
zitplekken
goede toegankelijkheid (entrees en routes)
ov bereikbaarheid
eenduidige uitstraling (opgeruimd, duidelijke bewegwijzering)
meer groen
veiligheid
woningen (voor en tegen)
culturele voorzieningen

wat wordt gewaardeerd



'WATER'
'SPORT'
'RUST'
'RUIMTE'
'GROEN'

wat kan beter



'ROMMEL'
'AFTAKELING'
'VEILIGHEID'
'ONDERHOUD'
'WANDEL- EN FIETSPADEN'

3.2 2e participatiebijeenkomst

De bijeenkomst begon met een plenaire toelichting op de twee modellen en de bouwstenen. Na het plenaire deel kregen de deelnemers de gelegenheid om in gesprek te gaan met de betrokken wethouders en ambtenaren die verantwoordelijk waren voor 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 en wat men erg belangrijk vond. Ook was het mogelijk om een reactieformulier in te vullen en post-its bij de modellen en bouwstenen te plakken. 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 beschreven 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 op in het oosten van Zoetermeer. 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

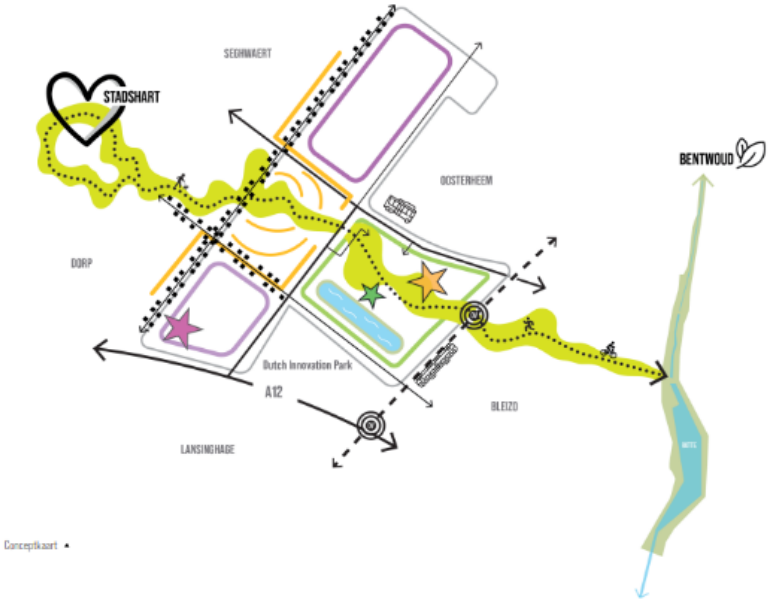
4.2.1 De visie in het kort

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, die de ‘verdeling’ gaat vormen tussen rust en reuring. Deze as wordt de nieuwe ‘groene hartlijn’ die op de grote schaal de Rotte verbindt met de binnenstad;
- Wijziging van de verkeersstructuur voor de auto (en bevoorrading) door de aansluiting vanaf de Australiëweg aan te leggen en het parkeren (concentreren) aan de rand van het park te situeren;
- Verbetering van de sociale controle en veiligheid door een 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, 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, evenals 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;

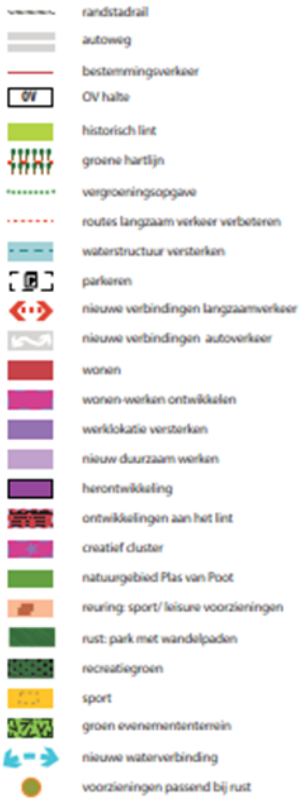
- Ruimte geven aan de natuur en natuurbeleving, het behouden van de biodiversiteit en waar mogelijk, het versterken ervan in het hele visiegebied;
- Het buitenterrein van voormalig DWD toevoegen aan het openbare en toegankelijke deel van het park;
- Geen nieuwe mogelijkheden voor nachthoreca in het Van Tuyllpark;
- Natuurkerngebied Plas van Poot en directe omgeving (oeverzone) zijn natuurkerngebieden, 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, 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 infrastructurele 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, het weren en uitfaseren van gebiedsvreemde functies en het 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 gemengd, 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;

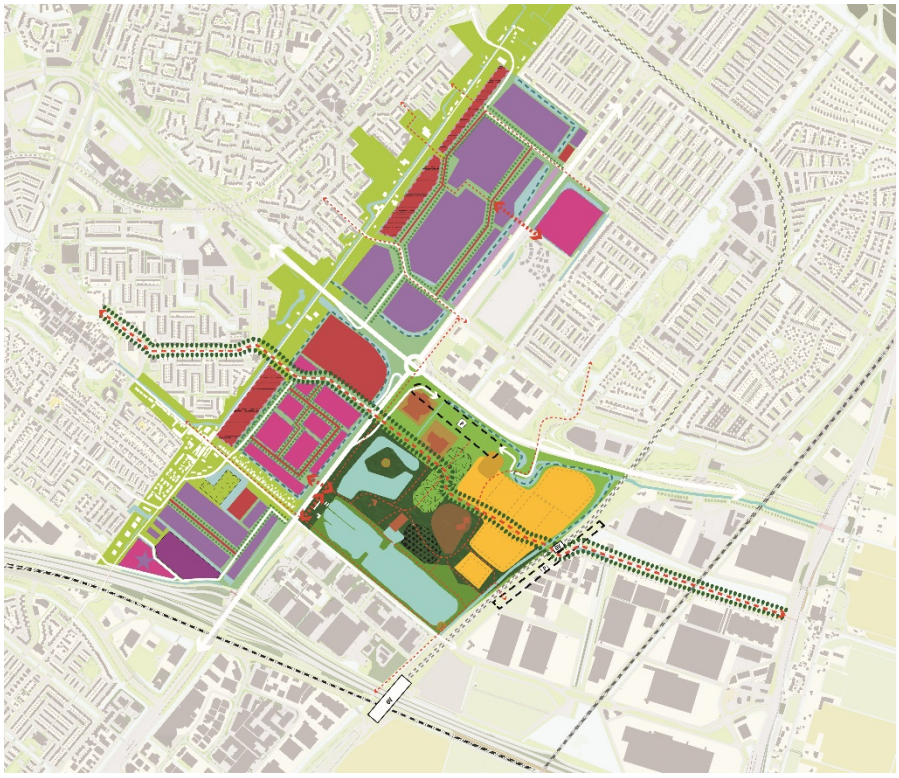
- Bouwen, verbouwen en inrichten gaat altijd natuurinclusief.



Conceptkaart: Weergave ontwerp omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen

Legenda





Omgevingsprogramma visiekaart

4.2.2 Positionering gebied

4.2.2.1 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 groen leefmilieu.

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 netwerk van groene langzaamverkeersroutes 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, het stimuleren van natuurbeleving en het mogelijk maken van (natuur)educatie.

4.2.2.2 De Noordelijke Bedrijventerreinen

Er wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van de Noordelijke bedrijventerreinen. De terreinen 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 werk

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

De Noordelijke bedrijventerreinen blijven ruimte bieden voor werkgelegenheid. Ook voor bedrijven die zware milieuhinder veroorzaken en daardoor niet gecombineerd kunnen worden met andere functies.

Rokkehage richt zich met name op de (kennisintensieve) zone met het Dutch Innovation Park in 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 zal worden uitgegeven als bedrijventerrein, zodat Zoeterhage als bedrijventerrein volledig wordt afgerond.

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

4.3 Functies in het gebied

4.3.1 Het Van Tuyllpark

Het Van Tuyllpark ontwikkelt zich tot een hoogwaardig stadspark dat gericht is op actief bewegen (wandelen, skaten, hardlopen, fietsen, sporten) en als een ontmoetingspunt voor jong en oud in Zoetermeer, 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 is er ruimte voor muziek en dans. Andere publiekstrekkers zijn de SilverDome, het (nieuwe) zwembad en 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 door voldoende fietsenstallingen bij de voorzieningen. Het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd door goede looproutes vanaf de OV-haltes.

Het park wordt opnieuw ontworpen en heringericht. In het centrale gedeelte worden de nodige voorzieningen aangelegd, zoals stroom- en watervoorzieningen, en ruimte voor tijdelijk sanitair, ten behoeve van evenementen in het park. Voor deze evenementen is een open groene ruimte van circa 10.000 tot15.000 m² nodig. Het parkeerterrein van de SilverDome komt hierdoor te vervallen als evenemententerrein en kan worden omgevormd tot park of ruimte bieden aan een nieuwe functie. Door de toevoeging van een evenementenfunctie krijgt het Van Tuyllpark een onderscheidend profiel ten opzichte van de andere grote parken in Zoetermeer.

Dit evenemententerrein is een grote sport- en spelweide met ruimte om te recreëren, georganiseerde (bootcamp, loopgroepen, etc.) en ongeorganiseerde buitensport, picknicken, barbecueën, etc., waar ook grote evenementen en festivals kunnen worden georganiseerd. Het biedt zowel 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 er 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 ondergebracht. Ook is er ruimte voor de tennisbanen, zodat eventueel kan worden voorzien in de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden.

Het buitenterrein van de voormalige wildwaterbaan (DWD) wordt toegevoegd aan het park en weer teruggegeven aan de openbare ruime. Dit kan bijdragen aan de ontwikkeling van een robuust natuurpark of andere bijzondere parkkwaliteiten. Het terrein wordt opnieuw onderdeel van de openbare ruimte, waarbij hekwerken waar mogelijk worden verwijderd, zodat 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 gebruikmaken 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 Wellnesscentre, 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

De Noordelijke bedrijventerreinen hebben een grote economische en maatschappelijke waarde voor de stad. Het aantal vierkante meter 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 probeert 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.
Het is 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 zullen zij werken 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. Dit komt met de vaststelling van de visie Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen te vervallen. In bijlage 4 zijn van de belangrijkste punten uit het RFP (2009) aangegeven en 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 onder andere om het dak- en geveloppervlak benutten voor opwekking van zonne-energie en realisatie van groene daken. Door de gemeente wordt 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.

4.3.2.1 Rokkehage

Dit bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven in aanvulling op het naastgelegen Dutch Innovation Park. Het is goed bereikbaar en een 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 tot een werkgebied voor bijvoorbeeld: maakindustrie of stadslogistiek. Het terrein van de voormalige waterzuivering maakt deel uit van het lint langs de 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.

4.3.2.2 Zoeterhage

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.

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, met mogelijkheden voor een betere benutting. Vanwege de druk om ruimte voor werk te, vinden, wordt deze locatie niet langer gezien als versnellingslocatie voor woningbouw. De zone langs de Oostweg wordt benut voor werkgelegenheid met een aantal nieuwe, kleinschalige werklocaties die een zichtbare 'gezicht' (adres) naar de weg krijgen. Dit is in het Omgevingsplan al mogelijk gemaakt.

Binnen de bedrijventerreinen Rokkehage en Zoeterhage liggen geen kansen voor woningbouw. Dit geldt echter niet voor de voormalige Miss Etamlocatie. Deze locatie, gelegen 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 die voorziet in een werk-woonlocatie, mogelijk in combinatie met een logistieke stadshub (voor de verdeling van goederen van groot naar klein vervoer).

4.3.2.3 Hoornerhage

Het gebied tussen de Zegwaartseweg, de Bleiswijkseweg, de Oostweg en Van der Hagenstraat vormt een belangrijke ruimtelijke schakel tussen het stadscentrum en het Van Tuyllpark. Voor een goede ruimtelijke en functionele aansluiting van het park op de stad is een meer gemengd gebruik gewenst dan het huidige monofunctionele karakter van het 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. Er is behoefte aan een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de beschikbare ruimte beter wordt benut, intensivering geleidelijk intensivering plaatsvindt, en er ruimte wordt gecreëerd voor verplaatsing en transformatie, zonder dat het netto werkterrein in Zoetermeer vermindert.

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 worden gevonden 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 ligt juist de kleinschalige 'korrel' als uitgangspunt, met een herstel van het oorspronkelijke lint. 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 wordt gecombineerd met andere voorzieningen en functies, zoals wonen. Een aantrekkelijke verbinding tussen het Van Tuylpark en de binnenstad wordt ondersteund door functiemenging op Hoornerhage, alleen met behoud van de ruimte voor werk op het bedrijventerrein of elders in de stad. Een optie is een gemengd woon-werk-milieu, maar 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 oppervlakte voor bedrijvigheid verloren gaan. Op een aantal 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

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.



Kaart verkeersstructuur en mobiliteit

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, 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 in 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 langzaam-verkeer-netwerk worden gerealiseerd (zie kaart).

4.4.1 Van Tuyllpark

Het park wordt verbonden met het centrum en 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 tijdens evenementen. De groene hartlijn met de parkroute verbindt de belangrijkste plekken in het park, biedt diverse ommetjes en omarmd een groen open middengebied (voorheen een stenige parkeervlakte), dat ook dienstdoet 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 naar een groener en minder versnipperd park is de aanleg van een compact nieuw parkeerterrein aan de rand van het park, evenwijdig aan de Australiëweg. Dit terrein is bereikbaar via het Parkoduct en de Van der Hagenstraat. Het parkeren wordt verplaatst naar de parkrand en zo groen mogelijk ingericht, met bomen, groenstroken, grasstenen en halfverhardingen. Daarbij wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van alle aanwezige sportverenigingen en andere functies, waarbij zoveel mogelijk ingezet wordt op dubbelgebruik.

De halte Van Tuyllpark ligt op loopafstand van het evenemententerrein. Ook wordt er invulling gegeven aan een goede laatste kilometer, bijvoorbeeld met 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 voor klaar. 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 echter per auto bereikbaar. Conform de geldende normen zal bij elke functie het vereiste aantal gehandicaptenparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het park blijft goed bereikbaar en toegankelijk voor mensen met een beperking onder andere door het plaatsen van gehandicaptenparkeerplaatsen dichter bij de voorzieningen. Dit geldt tevens voor 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 wordt er gewerkt aan het doortrekken van de buslijn uit Leiden (LeiZo) naar station Lansingerland-Zoetermeer. Er zijn drie buslijnen die in de directe omgeving stoppen. Het gaat om buslijnen 383 en 386, die een halte hebben aan de Bleiswijkseweg, en buslijn 165, die stopt ter hoogte van de Francklinstraat. Vanaf deze haltes is het ongeveer 600 tot 700 meter lopen naar het Van Tuyllpark.

Om de bereikbaarheid van het Van Tuyllpark met het openbaar vervoer te verbeteren, heeft de raad motie 2411-74 ingediend, waarin wordt gepleit voor een bushalte bij het park. Deze ambitie sluit aan bij de visie en wordt actief uitgedragen richting de MRDH en vervoerders.

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 natuurkerngebied Plas van Poot aansluitend op de Bleiswijkseweg.

Bezoekers van het Van Tuyllpark worden gestimuleerd om met het openbaar vervoer, via de RandstadRail of met de fiets te komen. Daarom is het belangrijk om voldoende veilige en comfortabele fietsparkeerplaatsen te realiseren. Deze sluiten goed aan op de fietsroutes door het park.

Maar bezoekers zullen alsnog ook met de auto komen. Het parkeren is ingericht op voldoende parkeerplekken op de juiste momenten. Voor mensen met een beperkte mobiliteit wordt ruimte gezocht dichter bij de voorzieningen. De verschillende functies van het park zorgen voor een wisselend gebruiksritme. Doordeweeks zorgen de wellness en het zwembad voor een constante stroom aan bezoekers. In de avonden wordt er voornamelijk geparkeerd voor sport en trainingen. In het weekend is het druk door wedstrijden in combinatie met het zwembad en de wellness. Van het vroege voorjaar tot de nazomer vinden soms in weekends evenementen plaats; dan is er sprake van piekdrukte.

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

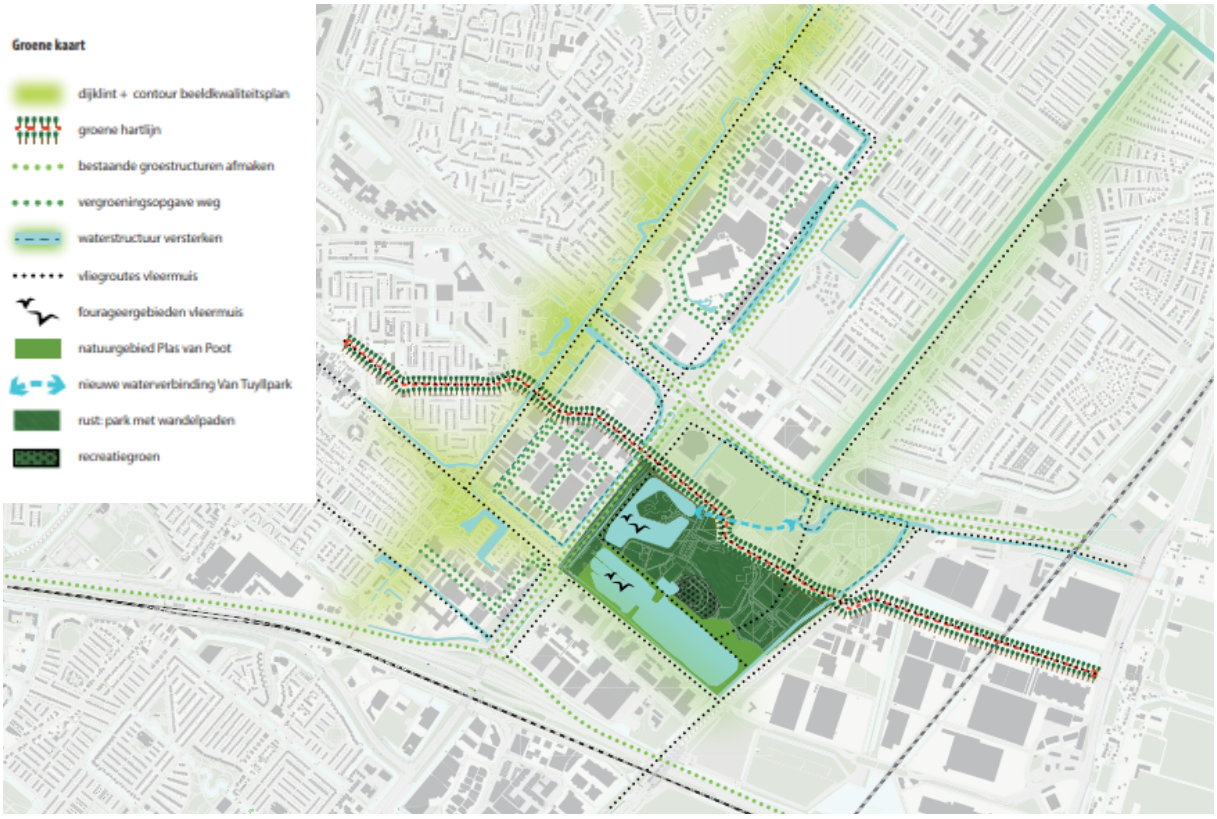
4.4.2 Bedrijventerreinen

De gemeente zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en onderzoekt waar het invoeren van een maximumsnelheid van 30 km/u haalbaar en van meerwaarde is. Op bedrijventerrein Rokkehage geldt deze snelheidslimiet al. Door de toegestane snelheid te verlagen, verbeteren de leefbaarheid en de verkeersveiligheid. Bovendien ontstaat, indien het wegprofiel kan worden versmald, ruimte voor vergroening. De Bleiswijkse weg blijft een 50km/u-weg, ook na de herinrichting waarbij een metropolitane fietsroute wordt gerealiseerd.

Op de bedrijventerreinen is verbetering van de voetpaden en fietsroutes nodig, evenals het bevorderen van het gebruik ervan. Dit is essentieel voor zowel de kwaliteit als het blijvende gebruik van de terreinen. Elke voorgestelde aanpassing in deze gebiedsvisie vereist nader onderzoek naar de bereikbaarheid en het mobiliteitssysteem van Zoetermeer als geheel.

4.5 Groen-blauwe structuren, natuur en ecologie

Het van Tuyllpark is via doorlopende groenstructuren verbonden met de rest van de stad. Een belangrijk nieuwe centrale langzaam verkeersader door het park – de groene hartlijn - verbindt het Van Tuyllpark met de binnenstad en andere delen de stad. Er is zelfs de mogelijkheid om de Groene Hartlijn door te trekken richting de Rotte.



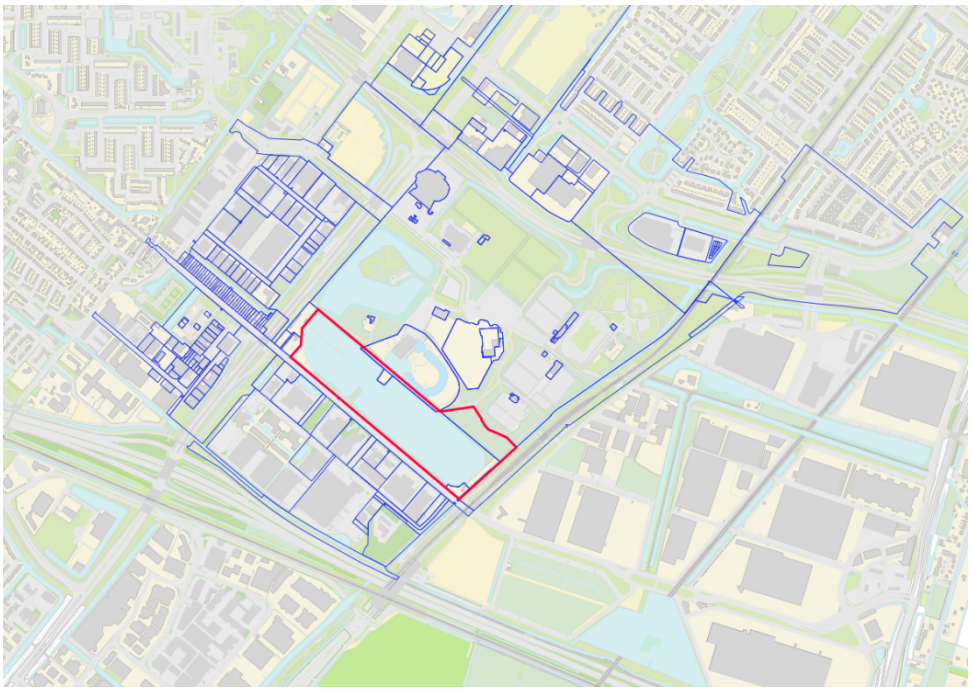
Kaart groen-blauwe structuren

Het park zelf wordt opgeknapt met duidelijke routes, meer groen en bomen. Centraal komt een open grasveld met bomen, dat geschikt is voor evenementen. In het Van Tuyllpark is een duidelijke verdeling aangebracht tussen rust en reuring. De langzaamverkeersroute begeleid door bomenrijen, vormt 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 een verbinding tussen het Van Tuyllpark en het natuurkerngebied Plas van Poot. Het sluit aan op de Zegwaartseweg en de binnenstad, en strekt zich aan de andere kant uit tot aan de Rottemeren. Het groene Van Tuyllpark wordt op natuurlijke wijze verbonden met de omgeving door de aanleg van extra bomen en struiken in groenstroken en bermen, watergangen met natuurvriendelijke oevers en een verbeter waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een gevarieerde en gelaagde inrichting van het ecologisch beheerde groen, met een rijke afwisseling van droog en nat, hoog en laag, open en besloten gebieden. De waterpartij met het schiereiland wordt - in overleg met het waterschap - via een extra waterloop gekoppeld aan het watersysteem van de omliggende gebieden, waaronder de Plas van Poot. Dit bevordert de watercirculatie en draagt bij aan een grotere 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 biedt rust voor de natuur.

In de Natuurkerngebieden staan biodiversiteit en natuurgerichte recreatie (het genieten van een natuurlijke omgeving) voorop. Dit betekent dat evenementen in dit gebied niet per definitie onmogelijk zijn, zolang deze passen binnen de natuurwaarden in dit gebied. In het gebied rondom het natuurkerngebied zijn evenementen ook niet onmogelijk, zolang deze niet van negatieve invloed zijn op de natuurwaarden van het natuurkerngebied en andere beschermde natuurwaarden. Dit zal dus per evenement moeten worden bekeken en ook moeten worden aangetoond.



Grenzen natuurkerngebied Plas van Poot

Soorten zoals de aalscholver, blauwe reiger, ijsvogel en diverse soorten vleermuizen krijgen hier ruimte dankzij 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. De plas is ook vanaf verschillende andere plekken goed zichtbaar (zoals vanaf de 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 verlichting op maat en rust in de avond en nacht.

De kwaliteit van de openbare ruimte, het groen, de ecologische verbindingen, de biodiversiteit, de bodem en water wordt 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 worden door de ecologische verbindingen ook de stad ingebracht. Dit alles vormt een robuust ecologisch raamwerk waarlangs vleermuizen en andere kleine zoogdieren, vogels en insecten zich kunnen verplaatsen.

Zorgvuldig bosbeheer en het toevoegen van struiken en beplanting zorgen voor een biodiverser en aantrekkelijker 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 worden ingezet voor vergroening ter verkoeling en ter verbetering van de leef- en 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. Op locaties met dichte bebouwing dienen natuurinclusieve maatregelen getroffen te worden, zoals groene daken en voorzieningen 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 worden onder nationale wetgeving, zoals de Omgevingswet, en lokaal wordt beschermd door de Veldgids van Zoetermeer.



Plas van Poot (foto Ilonka Wannee)

Het combineren van natuur met sport en natuurgerichte recreatie is goed mogelijk. Wel moet er 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.

4.6 Historische linten

De Zegwaartseweg, Bleiswijkseweg/Den Hoorn en Rokkeveenseweg zijn oorspronkelijke historische linten met een hoge landschappelijke, cultuurhistorische en vaak- natuurlijke waarde voor Zoetermeer.

De oude waardevolle linten maken de uit van het langzaam verkeernetwerk en vormen de lange lijnen door Zoetermeer. Ze zorgen voor verbinding en helpen bij de oriëntatie. Op deze weg ligt de

prioriteit bij de fietser en de voetganger (fietsstraat); de auto is hier te gast. Dit is momenteel al het geval op de Zegwaartseweg, en in de toekomst is het de bedoeling dat dit ook gaat gelden voor de 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 en/of maatschappelijke voorzieningen, waarbij bedrijfsgebouwen op grotere afstand van de Zegwaartseweg komen te liggen.

Specifiek in de gebieden langs de Rokkeveenseweg bij de oude AWZI, de Zegwaartseweg nabij Hoornerhage en op locaties ter hoogte van Zoeterhage wordt onderzocht of het lint breder, groener kan worden, met de mogelijkheid voor nieuwe woonfuncties en cultureel-maatschappelijke voorzieningen (voornamelijk aanvullend op de bestaande situatie). Het areaal bedrijventerrein wat hiermee eventueel verloren gaat, moet teruggebracht worden op de bestaande bedrijventerreinen of elders in de stad. 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. Dat bijdraagt 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 de vaststelling van de visie voor het Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. In deze agenda wordt beschreven hoe de visie zal worden gerealiseerd. Voor alle onderdelen die in de visie worden genoemd, is nader onderzoek naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid noodzakelijk. Dit omvat tevens onderzoek naar milieuaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en geur. Deze onderzoeken maken deel uit van de uitvoeringsagenda. Daarnaast zal een financiële paragraaf worden opgenomen. De planning is om deze uitvoeringsagenda eind 2025 gereed te hebben.

Bijlagen

Bijlage 1 Opgaven gemeenteraad

Bijlage 2 Modellen en bouwstenen

Bijlage 3 Eindverslag Participatie

Bijlage 4 Uitgangspunten RFP

Bijlage 5 Inrichtingsprincipes

Omgevingsprogramma opgesteld in samenwerking met

gemeente
Zoetermeer

bbn een betere wereld vol mogelijkheden

BVR