

Datum
21 april 2023

Ons kenmerk
SO/RB/CRK 20230421

Doorkiesnummer
14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 21 april 2023

Agendapunt: Gebiedsvisie Van Tuyllpark en noordelijke bedrijventerreinen

omschrijving:	Gebiedsvisie Van Tuyllpark en noordelijke bedrijventerreinen
zaaknummer:	n.v.t.
status aanvraag:	Informeel overleg
welstandsgebied:	Kantoren en Bedrijventerreinen Parken Snelweg en Hoofwegenstructuur Historische Linten
ruimtelijk kader:	n.v.t.
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
toelichting:	Richard den Blanken, stedenbouwkundige

Ingekomen stukken:

Aanwezig (live en via Teams):

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

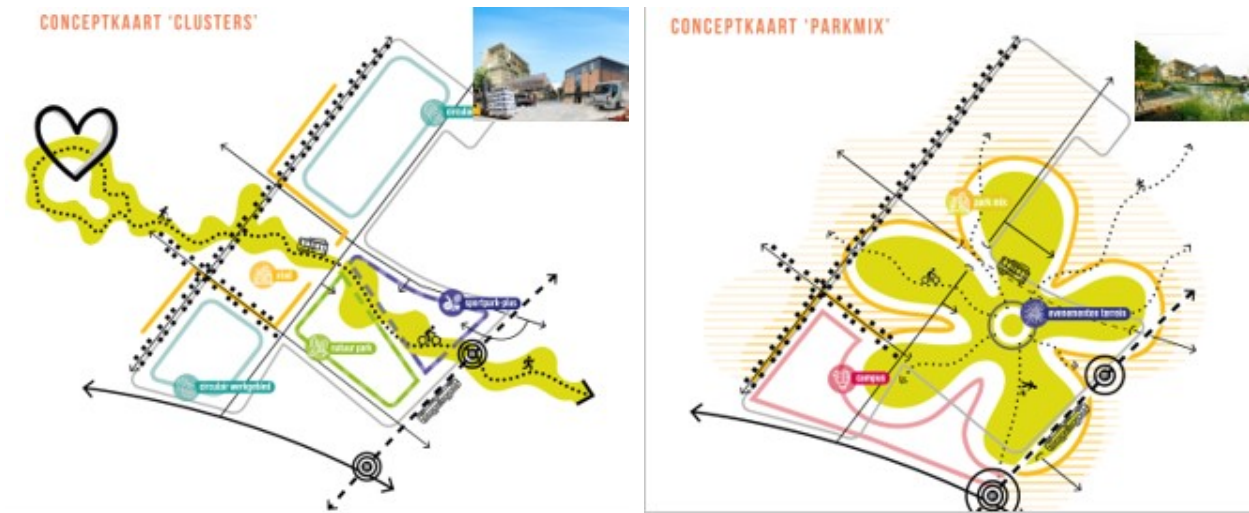
Dhr. R. Knappers	Voorzitter, stadsbouwmeester
Dhr. M. Enderman	Commissielid erfgoed
Dhr. J.M. van Linge	Commissielid landschapsarchitectuur
Mevr. M.M. Peters	Commissielid stedenbouw

Toelichting:

In opdracht van de gemeenteraad is gevraagd een gebiedsvisie op te stellen voor het Van Tuyllpark, sportpark, en de noordelijke bedrijventerreinen om te kijken of en waar woningbouw mogelijk zou kunnen zijn. Er zijn twee participaties rondes geweest. Er zijn twee modellen opgesteld:

- het model Clusters: leidend is dat alle gebieden zijn ingesloten door infrastructuur; er is een groene oost-west verbinding van stad naar buitengebied; Hoornhage wordt een gemengd gebied en de rest van de bedrijventerreinen blijft werkgebied.
- het model Parkmix: centraal staat het park dat een evenemententerrein is; er zijn geen barrières van infrastructuur, hoofdwegen zijn deels ondergronds; overal is er sprake van functiemenging.

Uiteindelijk zal er één voorstel voor de gebiedsvisie worden gemaakt.



Opmerkingen:

Algemeen:

- De commissie heeft een voorkeur voor het model Cluster.
- Geadviseerd wordt nadrukkelijk aan te sluiten bij de toekomst van de stad Zoetermeer in 2040 en verder in de toekomst. Hoe draagt dit deel van de stad bij aan de majeure opgaven van de toekomst (mobiliteit, energie, biodiversiteit, klimaatverandering en water)? Hoe speelt dit stadsdeel in op de stad van de toekomst?
- Er mist een duidelijke probleemstelling voor de gebieden (nu staat er slechts dat er behoefte is aan duidelijkheid voor de toekomst) en een beschrijving van de huidige kwaliteiten en diskwaliteiten. Wat zijn nu pareltjes die we moeten koesteren? Uiteindelijk ook aangeven welke ingrepen sowieso gewenst zijn in het raamwerk
- De betekenis van de gebieden voor de hele stad en de aansluiting op de bestaande grote structuren worden nog onvoldoende benoemd.
- De grote ingrepen in de schetsen zijn idee vormend, maar hoogstwaarschijnlijk niet realistisch. Denk goed na over de ingrepen. De kansen liggen hier (ook) in landschappelijke accupunctuur (kleine ingrepen met een groot effect). Maak duidelijk welke ingrediënten voorlopig niet ter discussie staan (zoals zwembad en wellness).
- Geadviseerd wordt de uitvoering gezoned en gefaseerd aan te pakken, in eerste instantie focussen op één gebied.
- Geadviseerd wordt het Van Tuyllpark als uitgangspunt met betekenis voor de hele stad te nemen. Betrek van daaruit alle aanliggende gebieden er bij (dat zijn er meer dan nu) en ook de structuren (tentakels) waarmee het park verbonden is met de hele stad. Nodig is een logische routing en structuur, aansluitend op omgeving. De invulling daarvan en eventuele zonering kan dan variëren. Denk daarbij aan logische positioneringen: rust <> reuring <> ruis en wonen <> evenemententerrein <> natuur etc.

Inbedding in omgeving

- Sommige onderdelen worden concreet benoemd, sommige onderdelen lijken meer onderdeel van ontwikkelstrategie (VVE beheer van deelgebieden). Het lijkt me goed om plan en proces uit elkaar te houden.
- Programmatisch ook goed kijken naar lokale/ regionale functie en bijbehorend bereikbaarheidsprofiel.
- Functiemix; nog niet uitgewerkt, wat is een haalbare/ gewenste mix?
- Het model Parmix, waar het wonen "her en der op de bedrijventerreinen" plaats vindt, is twijfelachtig. Beter is het duidelijk te prioriteren waar je gaat beginnen met woningbouw in de mix. (Dus bijvoorbeeld aan de westzijde van het park gekoppeld aan groene route.)
- Het knooppunt van de RandstadRail kan ook regionale functies ondersteunen, dit hoeft niet per se wonen en werken te zijn. Functies in het Van Tuyllpark worden hiermee juist goed ontsloten met OV, wat de auto kan terugdringen.

Van Tuyllpark

- Geadviseerd wordt het park zoveel mogelijk open te houden. Hoe kan het gesloten sportpark worden omgevormd naar een openbaar park met sporteilanden? Hiervoor wordt een goede zonering noodzakelijk geacht met een sterke structuur.
- Inspiratiebron kan een volkspark (nieuwe stijl) zijn, waarin je van oudsher kan sporten en recreëren. Volksparken komen uit Duitsland. Voorbeelden in Nederland zijn het Zuiderpark in Den Haag, het Stadspark in Groningen, het Goffertpark in Nijmegen.
- Geadviseerd wordt nadrukkelijk te studeren op de verhouding tussen openbare en private delen van het park. Wanneer is het geen openbaar park meer, maar een sportpark met lanen? Hoe kunnen sportvelden een openbare functie behouden?
- Het park wordt gezien als de spil in de ontwikkelingen en dit zou daarom centraal moeten staan. In alle gevallen zal gezorgd moeten worden dat het park betekenis krijgt voor de omgeving en mogelijk op regionaal niveau. Breng gebied overstijgende kansen in beeld.
- De rand rond het park hoort bij het ontwikkelen van de visie. In alle scenario's daarom alle omliggende blokken meenemen.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text of the signatory.

Ir. R. Knappers
Stadsbouwmeester Zoetermeer
Voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit