

Datum
24 mei 2024

Ons kenmerk
SO/RB/CRK 20240524

Doorkiesnummer
14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 24 mei 2024

Agendapunt: Vernèdepark-Paltelaan

omschrijving:	Gebiedsvisie Vernèdepark-Paltelaan e.o.
zaaknummer:	n.v.t.
status aanvraag:	n.v.t.
welstandsgebied:	Historische Linten Woonwijk 4 Dorp Snelweg, Hoofdwegenstructuur, Randstadrail
ruimtelijk kader:	Welstandnota 2012
welstandsniveau:	Intensief en regulier welstandsbeleid
toelichting:	Joris Groen

Ingekomen stukken:

- 240524 Gebiedsvisie Vernedepark CRK
- Tekst DoeMee Concept[85]

Aanwezig (live en digitale vergadering via Microsoft Teams):

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

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

Toelichting:

Voor het Vernèdepark en de voormalige scholenstrook tussen de J.W. Paltelaan en de Delftsewallen wordt een gebiedsvisie opgesteld. Er hebben al twee participatiesessies met omwonenden plaats gevonden. Daarnaast zijn de wensen van de gemeente en de raad in de planvorming meegenomen. Het resultaat zijn drie varianten (zie afbeeldingen hieronder):

- a. Groot gebouw voor praktijkcollege in het park, geen bebouwing op hoek Eerste Stationsstraat en hoog element op hoek met de Willem de Zwijgerlaan;
- b. Kamers langs de Delftsewallen, praktijkcollege op plek van 2Bhome, wel bebouwing op hoek Eerste Stationsstraat;
- c. Voorzieningenwal langs de A12, hoogbouw op hoek Eerste Stationsstraat, bebouwing met speels karakter langs Delftsewallen.

In alle varianten is een tweedeling aanwezig tussen het deel van het Vernèdepark en de voormalige scholenstrook tussen de Paltelaan en Delftsewallen. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gevraagd te sparren over de algemene uitgangspunten van de gebiedsvisie en de drie varianten

Opmerkingen:

Algemeen

- Goed dat er een breed participatieproces is georganiseerd. Het zou echter wel wenselijk zijn als voor de participatie ingegaan wordt al gesproken is met de CRK over de borging van de ruimtelijke kwaliteit, zodat dit meegenomen kan worden bij de participatie.
- Er wordt heel veel voorgesteld en daarmee veel beloofd aan de participanten. Een financiële doorrekening is essentieel om te voorkomen dat er luchtkastelen worden gebouwd. Door middel van het aangegeven van een prioritering kunnen verwachtingen worden getemperd.
- Deze plek is vrijwel volledig in gemeentelijk eigendom en biedt dus een uitgelezen kans om een gewenst programma te realiseren en vanaf het begin te sturen op kwaliteit.
- Het ontwikkelen van een voorkeursvariant in de komende weken is erg snel. Geadviseerd wordt om daar meer tijd voor te nemen. De ruimtelijke kwaliteit van de varianten is nu onvoldoende.
- Positief dat er nu een gebiedsvisie wordt gemaakt op dit schaalniveau, waarbinnen de verschillende programma's een afgewogen plek kunnen krijgen. Dit is echter nog niet het geval. Geadviseerd wordt om de opgaven en de ambities van de gemeente (die in de presentatie zijn te summier en te algemeen) en de visie van het bureau nadrukkelijk naast de input van participatie te zetten, zodat er een plan ontstaat met ruimtelijke kwaliteit. Een duidelijk concept ontbreekt nu.
- Daarnaast dient er een goed basisdocument gemaakt te worden. Onduidelijk is of dat is gebeurd. In elk geval ontbreken in de plannen de volgende onderwerpen:
 - De historie van het park. Wat is het originele ontwerp (wijkbiografie: strak rechtlijnig, nieuwe bouwen?). Kan die opzet een rol spelen in de toekomst?
 - Wat zijn de huidige waarden /kwaliteiten van het park? Benoem daarbij zo concreet mogelijk de kwaliteitsdragers.
 - Wat zijn de iconische bomen? Welke bomen zijn uitgangspunt bij planvorming?
 - Wat zijn de bestaande ecologische waarden?
 - Wat is de waterkwaliteit?
 - Wat is de waarde van het park voor de toekomst met oog op klimaatverandering?
- Geadviseerd wordt in ieder geval voldoende woningbouw te creëren die bovendien goed aansluit op de bestaande structuur van het historisch lint van de Delftsewallen en op de bebouwing aan de overzijde van de Paltelaan.
- Geadviseerd wordt het CRK lid landschapsarchitectuur als vooruitgeschoven post van de CRK in te zetten als daar behoefte aan is om het plan te verrijken.

Stedenbouw

- Geadviseerd wordt om, vóór de keuze van een voorkeursmodel, de gemeentelijke uitgangspunten scherp te krijgen voor wat betreft:
 - ruimtelijke structuren: welke (groen)structuren/ routes/ objecten zijn leidend en behoudenswaardig?
 - programma: wat is het minimaal benodigde/ gewenste programma voor sport, woningbouw (welke typologie, dichtheid) en andere functies?
 - financieel: hoeveel mag deze ontwikkeling de gemeente kosten?

- Als dit niet scherp is, bestaat het risico dat het gekozen voorkeursmodel op een van deze onderwerpen straks niet haalbaar is
- Geadviseerd wordt ook goed te onderzoeken wat er functioneel nodig is voor het sportcluster, waar gecombineerd kan worden en waar juist niet, wat zijn logische en veilige routes? Hoe wordt laden en lossen georganiseerd?
- De commissie vraagt zich af wat de geluidsbelasting in de huidige situatie is. In hoeverre is een geluidswal langs de A12 wenselijk voor de verblijfskwaliteit in het park, wat levert het op?

Landschap

- Geadviseerd concreter te maken wat het Vernèdepark onderscheidt ten opzichte van andere parken in de stad.
- Geadviseerd wordt rekening te houden met de ligging aan de historische structuur van de Delftsewallen en de oudste uitbreiding van Zoetermeer.
- Centrale vraag bij de ruimtelijke concepten van alle drie varianten is: is het een park en een lijnelement langs de Delftse Wallen of is het één geheel? En als het twee delen zijn: wat is dan de overgang ertussen en hoe geef je die vorm?

Erfgoed

- Voor de woonstrook tussen de Paltelaan en de Delftsewallen wordt geadviseerd aan te sluiten op het bestaande dorp in structuur, maat en schaal. Hierbij is een ook het verbinden van het dorp naar de cultuurhistorisch waardevolle structuur van de Delftsewallen wenselijk en wordt geadviseerd hier geen wand te maken. Een eventueel hoogteaccent is voorstelbaar aan de rand van het gebied, bij de Willem de Zwijgerlaan.
- Voor het parkgedeelte is het belangrijk dat dit ook goed bruikbaar en veilig is. Daarbij is het wenselijk dat het meer open is naar de Delftsewallen toe. Geadviseerd wordt het park moet op meerdere plekken op het bestaande dorp aan te laten sluiten, waarbij informeel rondwandelen wordt gefaciliteerd.

Architectuur

- Op zich is het goed dat de varianten best extreem verschillen. Dit maakt discussie los en keuzes duidelijker. Het maakt ook duidelijk dat nog geen van de varianten waarheid is.
- Geadviseerd wordt naast kosten, ook naar de CO2 footprint te kijken.
- Architectonische hoogte accenten zijn goed denkbaar op een beperkt aantal plekken in de getoonde varianten. In de 'hoeken' van de locatie bij de Willem de Zwijgerlaan/Oranjelaan en de Eerste Stationsstraat. Bij een meer gesplitst programma links en rechts van de van Stolberglaan is daar ook een bescheiden hoogte accent voorstelbaar als beëindiging van de strook open bebouwing als voortzetting van het bestaande dorp.

Opmerkingen & suggesties bij de varianten:

- Het is lastig om, bij gebrek aan deze uitgangspunten, de gepresenteerde modellen te beoordelen. Geadviseerd wordt in ieder geval te kiezen voor een vanzelfsprekende hoofdstructuur en ruimtelijke opzet van het plan, aansluiting op routes en structuren. Maar hierbij een eerste poging:
 - In het kader van knooppuntontwikkeling ligt een behoorlijk bouwvolume op de hoek met de Eerste Stationsstraat (station Zoetermeer-Oost) wel voor de hand (variant b en c)
 - Het lijkt logisch de zone tussen de Paltelaan en de Delftsewallen in te vullen met stedelijke bouwblokken. In hoeverre is daar nog verdichting mogelijk van het bestaande scholenprogramma met wonen?
- Variant a: een centraal gebouw met multifunctioneel ruimtegebruik is interessant. Geadviseerd wordt dit niet te massaal vorm te geven en zodanig dat het opgaat in het park. In deze variant is de invulling van de strip een voortzetting van de wijk. Dat kan, maar is niet verassend. Onduidelijk is waarom het water op deze manier is ingevuld. Wellicht is het beter om dat bij woonwijk te laten horen en in het park een zelfstandige vorm te kiezen en zo twee elementen duidelijk te maken.
- Variant b: In deze variant steekt de stedelijke strip het park in en wordt het openbaar park geminimaliseerd naar het oosten. Dat is niet ondenkbaar, hoewel meer park beter is. Onduidelijk is nu wat het concept van het kleine park is. Hoe kan dat interessant worden gemaakt nu alle functies ernaast liggen. Geadviseerd wordt water als verbindingselement tussen de onderdelen in deze variant te laten zijn. Het sportpark heeft in deze variant wel de meeste ruimte.
- Variant c: Het wegschuiven van functies in de zone van de A12 lijkt interessant, maar dient nadrukkelijk technisch uitgezocht te worden voordat dit een realistische variant kan zijn. Op

voorhand lijkt het ook kostbaar. Hoe past het in de A12 zone? Bovendien gaat het ten koste van zeer veel bestaande bomen. De ruimte die dit idee kan opleveren, wordt niet omgezet in een overtuigend parkconcept.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



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



**De drie varianten a, b en c.
Bron: gemeente Zoetermeer**