

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

2-7-2024

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

Algemeen:

RFP pagina	RFP	Overnemen of laten vervallen in omgevingsprogramma	Afwijkend?
22	Wonen in de kerngebieden van de terreinen lijkt niet gewenst: gaat ten koste van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden bedrijven in ruimtelijke en milieutechnische zin, aanwezigheid van veel vrachtverkeer en functionele inrichting openbare ruimte. In de randen is sprake van zones grenzend aan bestaande woon- andere gevoelige functies. Hier kan de woonfunctie mogelijke toevoeging zijn irt minimaal conflict met bedrijfsmatig gebruik van gebied.	Alleen in Hoornershage sprake van menging en mogelijke toevoeging van wonen met behoud van m2 bedrijfsruimte op het terrein of elders in de stad. Inzicht in compensatie is voorwaarde indien er sprake is van herontwikkeling/transformatie. Tot een bepaalde breedte ook gemengde bestemmingen toestaan in het lint langs de Zegwaartseweg (niet ten koste van m2 bedrijfsruimte) – begrenzing zone is aangegeven in omgevingsprogramma	Ja
22	Toevoegen van woonfunctie aan de randen draagt bij aan kwalitatieve ruimtelijke afwerking van die randen.	Alleen Hoornershage en gedeeltelijk ook tot bepaalde breedte in lint langs Zegwaartseweg mogelijk toevoegen van wonen. Met behoud van m2 bedrijfsruimte.  Zoeterhage: Oostweg: een voorkant realiseren met bedrijfsfunctie, kwalitatieve uitwerking daarbij vergt aandacht	Ja
24	Een goede ontwikkeling van Kwadrant A kan een impuls zijn voor Zoeterhage en Hoornershage. De ruimtelijke en functionele ontwikkeling ervan moet aansluiten bij de ontwikkelingen rondom het Van Tuyllpark. De visie in RFP zet in op een goede aansluiting en invulling van het	Een goede ontwikkeling van Kwadrant A is in het omgevingsprogramma bestemd voor economische activiteiten (staat los van tijdelijke invulling) - geen woningbouw en biedt strategische schuifruimte voor het beter benutten van bestaande werklocaties.	Deels

	programma bij de omgeving. Op stedenbouwkundig vlak is er een oriëntatie op en ondersteuning van de verbindingen van de stadsdelen.	Ruimtelijke functioneel aansluiten bij omgeving is nog wel aan de orde. Kwalitatieve invulling, met aandacht voor de menselijke maat en aan de Edisonstraat invullen met kleinere korrel dan grote bedrijfsloodsen	
24	De ruim opgezette structuur van de NBT biedt mogelijkheden voor intensivering van de openbare ruimte / nieuwe programmatische ontwikkelingen.	Bij de opgave de NBT beter te benutten blijft er oog voor de ruim opgezette structuur en wordt die zoveel als mogelijk behouden. Onderzocht wordt of Hoornershage verdicht kan worden door toevoegen van wonen met behoud van m2 bedrijfsruimte.  De openbare ruimte wordt nu gebruikt voor parkeren. Dit moet onder het omgevingsprogramma op de eigen kavel opgelost worden. Beter benutten op kavel slimmer omgaan met bedrijfsruimte en parkeren.  De openbare ruimte wordt kwalitatief verbeterd door onder andere toevoegen groen. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte moet worden verbeterd.  Ook bij toevoegen woonfunctie zoeken naar verbeteren woon-, en leefklimaat.	Deels
24	Andere typen functies dragen bij aan het waarborgen van de levensduur van de terreinen maar hebben invloed op vestingen van bestaande bedrijvigheid op de NBT.	Gewijzigd. Bedrijventerreinen bieden primair ruimte aan m2 bedrijvigheid met milieuhinder, waardoor die niet mengbaar zijn in woonwijken. Alleen voor Hoornershage wordt onderzocht of wonen kan worden toegevoegd met behoud van de m2 bedrijfsruimte.	Ja
27	Aspecten van beeldkwaliteit van de openbare ruimte en private ruimte	Wordt niet uitgewerkt in omgevingsprogramma. Bestaande Beeldkwaliteitsplan blijft gehandhaafd.	Nee
29	De presentatie van de terreinen naar buiten toe moet versterkt worden	Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan.	Nee

29, 45	Aan de randen en de infrastructurele hoofdassen worden accenten in na te streven beeldkwaliteit gezet.	Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan.	Nee
29	De zones ten westen van de Oostzijde + langs Zegwaartseweg (en Rokkeveenseweg) zijn de meest representatieve van de NBT. De eerste heeft vooral een stedelijk karakter, de tweede houdt vooral een open en groen karakter.	Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan.	Nee
33	De afzonderlijke terreinen krijgen een duidelijk herkenbaar functioneel profiel waar concreet op te sturen is. Daarbij blijven ze in hoofdzaak als bedrijventerrein behouden.	Hier sluit het omgevingsprogramma bij aan.	Nee
43	De NBT blijven in hoofdzaak een bedrijfsmatig gebruikt werkgebied: ruimte op bedrijventerreinen in Zoetermeer is schaars. Echter ook andere dan de bedrijfsmatige functies hebben de laatste jaren op diverse locaties een plaats gevonden. Teneinde de bedrijfsmatige functie zoveel als mogelijk te behouden, blijven de NBT in hoofdzaak bestemd als bedrijventerrein. De inrichting en ambities t.a.v. ruimtegebruik en kwaliteit, maar ook verkeer en infra sluiten aan op dit uitgangspunt.	Omgevingsprogramma sluit hierbij aan. Uitzonderingen: Hoornerhage - onderzoek naar menging en mogelijk toevoegen wonen met behoud van m2 bedrijfsruimte. Oude lint Zegwaartseweg – onderzoek toevoegen wonen – gemengde bestemming met behoud van m2 bedrijfsruimte.	Ja
33	Op Rokkehage en Hoornerhage worden enkel nog bedrijfsfuncties toegelaten. Op deze terreinen voeren reguliere bedrijfsfuncties de boventoon, maar ook aan meer hoogwaardige bedrijfsmatige functies wordt ruimte geboden.	Omgevingsprogramma met aanscherping: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gebiedsvreemde/oneigenlijke functies (zoals kerk, KDV) worden geleidelijk uitgefaseerd van alle NBT</li> <li>➤ Intensivering van huidig bedrijfsmatig gebruik</li> <li>➤ Mengen waar kan, zoneren waar moet, rekening houden met optimale benutting van de HMC bestemming - bedrijfsmatige functies</li> <li>➤ Inzetten op gebruik hoge milieucat. Daar waar dit zo bestemd is.</li> </ul>	Ja
33	De ontwikkeling van het Kwadrant kan op Hoornerhage op termijn aanleiding geven een verdere functieverkleuring en –verruiming mogelijk te maken.	Ongewijzigd – met Kwadrant B+F (Edisonpark) wordt reeds ingezet op woningbouw. Verdere mogelijke verkleuring van Hoornerhage is in dit omgevingsprogramma meegenomen.	Nee
33	In de zones langs de Zegwaartseweg op Hoornerhage en Zoeterhage worden geen nieuwe solitaire functies en ontwikkelingen toegestaan. De relaties tussen de woon- en werkfunctie dienen versterkt te worden. Dit	Zegwaartseweg ter hoogte van Hoornerhage en Zoeterhage ongewijzigd.	Nee

	betekent dat de woonfunctie naar de Zegwaartseweg toe gepresenteerd wordt en de bedrijfsmatige functie naar de Fokkerstraat en Edisonstraat.		
33	Functionies die niet in het toekomstbestendige profiel van de terreinen passen dienen geweerd te worden.	Omgevingsprogramma: aanscherping om welke functies het gaat. Nieuwe profielen op hoofdlijnen: Rokkehage: gemengd bedrijvigheid met ruimte voor broedplaats, stadslogistiek en bedrijvigheid in aansluiting op het Dutch Innovation Park Hoornerhage: gemengd werken - wonen Zoeterhage: gemengde bedrijvigheid met focus op circulaire economie	Deels (aanscherping die binnen kaders past)
33	Bestaande functies die niet in het toekomstbestendige profiel passen dienen niet gefaciliteerd te worden. Vooral bij omvangrijke uitbreiding dienen de mogelijkheden van uitplaatsingen bekeken te worden.	Omgevingsprogramma: aanscherping om welke functies het gaat.	Nee (aanscherping die binnen kaders past)
33	Zoeterhage krijgt een sterk gemengd karakter. Langs de randen is ruimte voor hoogwaardige bedrijfs- en andere functies. Het middengebied wordt gebruikt door de bedrijfsfunctie.	Omgevingsprogramma – Het bedrijventerrein is gemengd en blijft geschikt voor de vestiging van een mix van MKB, waarvoor geldt dat die qua milieubelasting niet mengbaar zijn met andere functies	Ja
37	Uitgangspunten voor maatvoering en schaal	Ingezet wordt op het beter benutten van de binnen het omgevingsplan toestaat (al dan niet in combinatie met stapelen/menging van functies). Verder wordt ingezet op het ontwikkelen binnen een kleine korrel passend bij de omgeving.	Ja
41	In de kerngebieden van de terreinen veroorzaken bedrijven minder milieuhinder voor hun omgeving. In deze gebieden is daarom maximaal mc 3 tot 4 mogelijk. De maximale categorie dient echter op maat bestemd te worden, zodat er geen conflictsituaties met andere bestaande functie op kunnen treden. Dit betekent dat geen conflicten mogen ontstaan tussen de functies in het kerngebied van de terreinen met de invulling en functies in de zone langs de Zegwaartseweg.	Hiervoor wordt verwezen naar het actuele STEC rapport, bijlage bij het omgevingsprogramma.  Omgevingsprogramma met aanscherping: Rokkehage en Zoeterhage beter benutten voor bedrijvigheid. Gebiedsvreemde functies weren en aanpak en verder voorkomen van onderbenutting.	Ja

Met opmerkingen [B(1): Ook toekomstig profiel noemen hier?

41	Bestaande bedrijven lijken geen actieve uitplaatsing te behoeven.	Omgevingsprogramma - Gebiedsvreemde/oneigenlijke functies (zoals kerk, KDV) worden geleidelijk uit gefaseerd van bedrijventerreinen (helderheid voor bedrijven noodzakelijk, voorzienbaarheid). Er is geen sprake van actief uitplaatsen.	Ja
43	De NBT gaan zich sterker naar buiten toe presenteren.	Opgenomen in omgevingsprogramma.	Nee
44	Duidelijker gescheiden gebruik van openbare en private ruimte	Omgevingsprogramma - kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren, parkeren op eigen terrein oplossen Richt zich niet op duidelijker scheiden van gebruik	Deels
45, 47, 49	Punt 1 hoofdinfrastructuur Punt 2 dwarsverbindingen en functie van het kwadrant (RFP gaat uit van functiemenging Kwadrant)	Omgevingsprogramma doet geen uitspraken over de hoofdinfrastructuur, dit wordt gedaan in het kader van de nog uit te werken Ruimtelijke Strategie. Omgevingsprogramma zet in op verbeteren langzaam verkeersroutes en betere verbinding met omliggende gebieden en Stadshart	Deels
45	Punt 3 groen en blauwe structuren	Blauwe structuren blijven behouden en waar mogelijk versterkt	Deels
45	Punt 5 aansluiting op omgeving	Omgevingsprogramma sluit hierbij aan	Nee
50-51	Uitgangspunt 1, 3 en 7  Uitgangspunt 2, 4, 6  Uitgangspunt 5	Omgevingsprogramma sluit hierbij aan  Omgevingsprogramma doet hier geen uitspraken over, principes blijven gehandhaafd Omgevingsprogramma gaat uit van bedrijfsbestemming van deze locatie	Deels
52-53	Uitgangspunt 1, 2 en 7	Omgevingsprogramma geeft invulling aan groenstructuur in het gebied	Deels

	<p>Uitgangspunt 3</p> <p>Uitgangspunt 4 en 6</p> <p>Uitgangspunt 5</p>	<p>Omgevingsprogramma doet geen uitspraken over infrastructuur, wordt uitgewerkt in kader Ruimtelijke Strategie</p> <p>Dit wordt niet uitgewerkt in omgevingsprogramma, dit wordt meegenomen in de uitvoeringsagenda</p> <p>Overgenomen in omgevingsprogramma met aanscherping voor gehele gebied</p>	
54-55	<p>Uitgangspunt 1</p> <p>Uitgangspunt 2</p> <p>Uitgangspunt 3</p> <p>Uitgangspunten 4 en 5</p> <p>Uitgangspunten 6</p> <p>Uitgangspunt 7</p> <p>Uitgangspunt 8</p>	<p>Omgevingsprogramma geeft invulling aan groenstructuur in het gebied</p> <p>Omgevingsprogramma geeft invulling aan benutting groenstrook</p> <p>Omgevingsprogramma: er liggen kansen, om op een paar plekken langs de oude linten (AWZI), al dan niet met aanvullende maatregelen een beperkt aantal woningen te ontwikkelen, passend bij het karakter van het lint.</p> <p>Dit wordt niet uitgewerkt in omgevingsprogramma, dit wordt meegenomen in de uitvoeringsagenda</p> <p>Omgevingsprogramma - kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren, parkeren op eigen terrein oplossen</p> <p>Omgevingsprogramma: bedrijventerrein is gemengd en blijft geschikt voor de vestiging van een mix van MKB, waarvoor geldt dat die qua milieubelasting niet mengbaar zijn met andere functies.</p> <p>Omgevingsprogramma: blijft gehandhaafd</p>	Ja
57	Gedeeltelijk verleggen van de Industrieweg	Is uitgevoerd: Nutriciaroute	-
59	Inrichtingsprincipes (er worden 12 inrichtingsprincipes beschreven)	De inrichtingsprincipes worden als bijlage bij het omgevingsprogramma gevoegd.	Nee