

Dit is Bleizo

Masterplan Bleizo

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving



Masterplan Bleizo

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

Versie

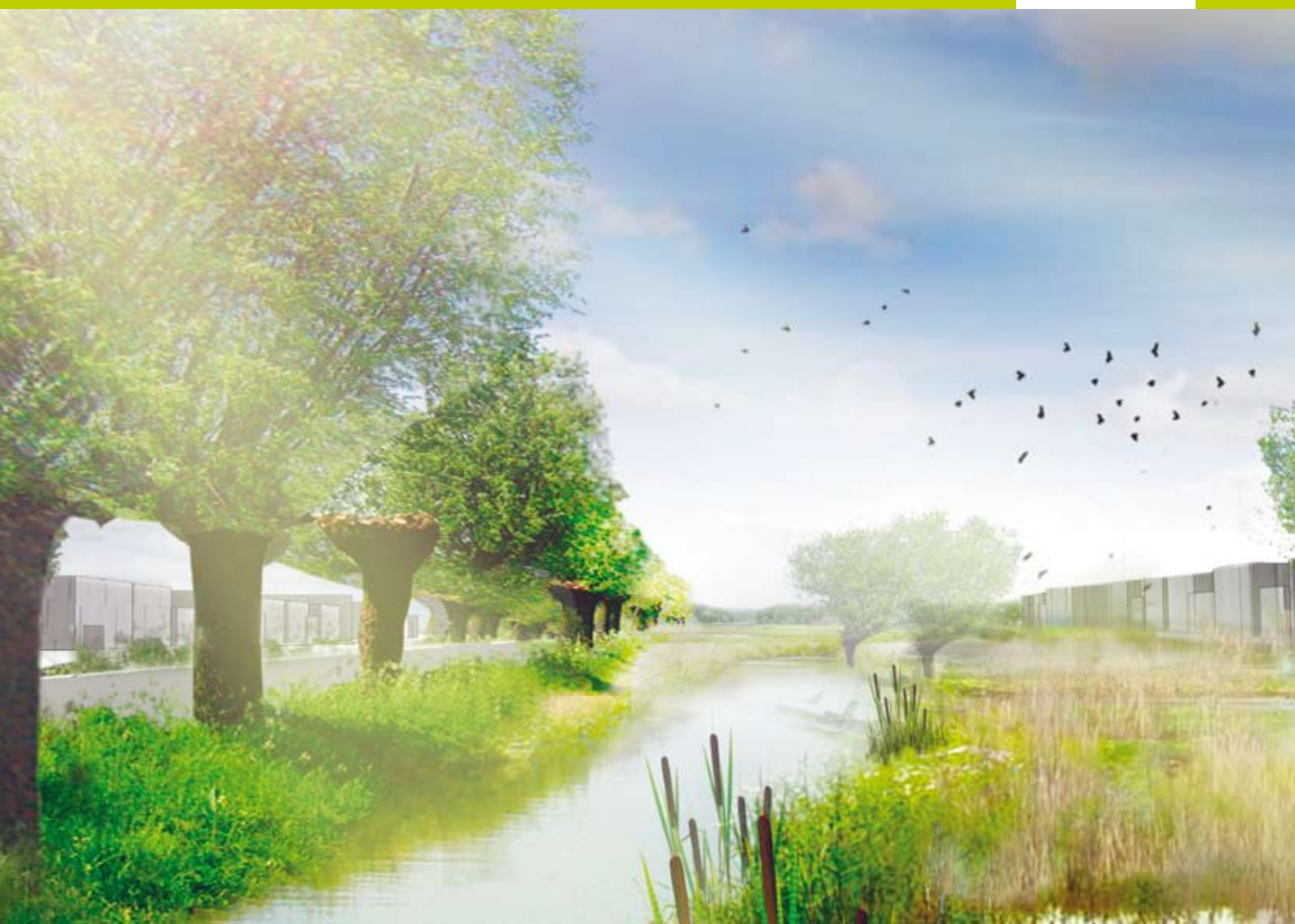
Masterplan Bleizo, augustus 2010



Inhoud

1	Inleiding	4
2	Achtergrond en opgave	8
3	Positie en kansen	12
4	De opgave herijkt en verrijkt	24
5	Ruimtelijk ontwerp en programmering	32
6	Ontwikkelingsstrategie Bleizo en omgeving	50
7	Kosten en opbrengsten in balans	60
	Het succes van Bleizo	64
	Plankaart	68
	Verwijzingen	69
	Colofon	71

Inleiding



Inleiding

1.1 Vertrekpunt

In februari 2008 tekenden de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer de bestuursovereenkomst Bleizo (Bleiswijk-Zoetermeer). Hierin spraken beide gemeenten af op gelijkwaardige voet te zullen werken aan de ontwikkeling van het Bleizogebied, uitgaande van de inrichtingsvisie 'Landschap als Podium'.

Nadat de gemeenteraden van beide gemeenten hadden ingestemd met de bestuursovereenkomst, kreeg deze in augustus 2008 een vervolg met de instelling van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bleizo. De GR Bleizo beschikt als openbaar lichaam over publiekrechtelijke bevoegdheden op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) om de juridische eigendom van gronden in het aangewezen gebied te kunnen verwerven, beheren en exploiteren. Het doel van de GR is het creëren van het Stedenbaanstation Bleizo, als vervoersknooppunt in een nieuw te ontwikkelen gebied.

De kernactiviteiten van de GR zijn:

- het verwerven van gronden;
- planontwikkeling: het voorbereiden van de realisatie;
- marketing van de eigen terreinen
- het ontwikkelen van de terreinen voor de beoogde functies;
- realisatie van infrastructuur en inrichting van het openbaar gebied;
- parkmanagement (in de realisatiefase).

Deze activiteiten worden in opdracht van het Algemeen Bestuur van de GR uitgevoerd door de projectorganisatie Bleizo. Hiertoe werkt de projectorganisatie samen met het stadsgewest Haaglanden, de stadsregio Rotterdam, de provincie Zuid-Holland, TenneT, het ministerie van Verkeer en Waterstaat/ProRail en NS.

Daarnaast is de GR, samen met de stadsregio Rotterdam, het stadsgewest Haaglanden, NS, ProRail en het ministerie van Verkeer en Waterstaat opdrachtgever voor de vervoersknoop. De voorbereiding en uitvoering daarvan ligt bij de gemeente Zoetermeer.

1.2 Het doel van het Masterplan

Het Masterplan spreekt zich uit over de programmatische en ruimtelijke ambities waarmee de ontwikkeling van Bleizo gestalte krijgt. Die ambities worden nadrukkelijk geplaatst in het ruimere verband van Bleizo als nieuw vervoersknooppunt in het netwerk van de Zuidvleugel.

Het Masterplan heeft derhalve een aantal onderscheiden functies:

- het legt de resultaten uit de haalbaarheidsfase vast;
- het verbeeldt de gezamenlijke visie en ambities voor de korte en langere termijn;
- het daagt publieke en private partijen uit om bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van Bleizo binnen de functionele en ruimtelijke kaders van het Masterplan.

Het Masterplan markeert daarmee het begin van het juridisch-planologisch planproces. In de volgende fase dient het Masterplan ruimtelijk en programmatisch als basis voor de Intergemeentelijke Structuurvisie Bleizo/Het Kwadrant en de bestemmingsplannen voor de deelgebieden. Omgekeerd wordt het Masterplan verder uitgewerkt aan de hand van de onderzoeken – zoals die naar externe veiligheid en geluid - die ten behoeve van het planologische traject worden uitgevoerd.

Masterplan Bleizo

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving



1.3 Plangebied

Het Masterplangebied voor de GR Bleizo is op nevenstaande kaart aangegeven. Dit gebied omvat het GR-exploitatatiegebied plus een deel van de gronden – de zogeheten ‘on hold’-gronden – op het bedrijventerrein Prisma. Prisma is een nieuw bedrijvenpark ten noorden van de A12, aan weerszijden van de HSL. Met de ‘Prismapartijen’ is afgesproken dat de GR Bleizo de zogenaamde on-holdgronden als plangebied meeneemt bij het opstellen van het Masterplan. Het exploitatiegebied van de GR bestaat uit de gronden in eigendom van de GR.










Daarnaast worden onderscheiden:

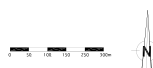
- de vervoersknoop: het station en ontsluitende infrastructuur, waaronder de voorpleinen
- de directe omgeving daarvan: het stationsgebied en het vastgoed.

Het Masterplangebied is ca. 118 ha groot. De omvang van het GR-exploitatatiegebied is ca. 91 ha. Dit is inclusief het HSL-gebied, het nieuwe TenneT-terrein en exclusief oppervlakten boven het spoor en de snelweg A12. Tot slot is de omvang van de on-holdgronden ca. 27 ha. (inclusief de Zoetermeerselaan).

↓ Afbeelding 1:
Masterplangebied Bleizo



-  Plangrens Masterplan Bleizo
-  Plangrens GR Bleizo
-  Stedelijke knoop Bleizo
-  Vervoersknoop Bleizo
-  RandstadRail
-  Prisma
-  On-hold gronden (onderdeel Masterplan gebied Bleizo, formeel eigendom van Prisma)
-  Van Tuyllpark
-  Spoorlijn Den Haag-Utrecht



Achtergrond en opgave

2



Achtergrond en opgave

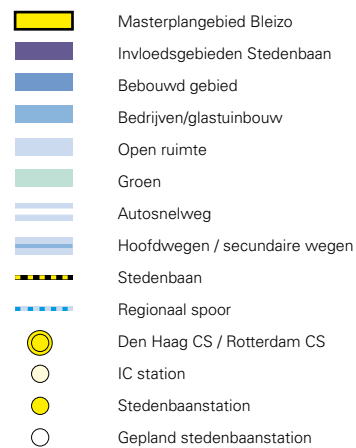
2.1 Stedenbaan en RandstadRail

De achtergrond van Bleizo als vervoersknooppunt ligt in het concept Stedenbaan. Stedenbaan richt zich op het beter benutten van het hoofdrailnet. Het versterkt daarmee de rol van railverbindingen voor de tweeledige doelstelling van het verbeteren van de bereikbaarheid en het economisch functioneren van de steden in de Zuidvleugel.

Stedenbaan richt zich met name op:

- een beter treinproduct: er gaan vaker en sneller treinen met meer comfort rijden over bestaand spoor;
- betere stations: de stations zijn beter bereikbaar met openbaar vervoer, fiets en auto;
- een veiliger omgeving: de stations en hun omgeving zijn (sociaal-)veilig en uitnodigend;
- een levendiger omgeving: meer voorzieningen in de nabijheid van de stations.

→ Afbeelding 2:
Bleizo en Stedenbaan



positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

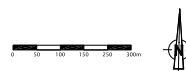
Daarnaast speelt RandstadRail een belangrijke rol. RandstadRail bestaat uit de verknoping van de stedelijke railnetwerken in Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. Door de Oosterheemlijn van RandstadRail te verlengen tot de spoorlijn Gouda - Den Haag ontstaan mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen voor Bleizo als vervoersknoop in een nieuw regionaal centrum.

2.2 Landschap als Podium

In 2007 gaven de colleges van B&W van Lansingerland en Zoetermeer opdracht tot een studie naar de manier waarop beide gemeenten gezamenlijk richting kunnen geven aan de bestemming en inrichting van het gebied rond het station Bleizo. Het antwoord op die vraag leverde de studie 'Landschap als Podium' van mei 2007. Deze studie schetst de gewenste ontwikkelingsrichting voor station en stationsomgeving tegen de achtergrond van de dynamiek in de ruimere omgeving. Met name signaleert deze studie de kansen om de groen- en waterstructuur te versterken in een groter gebied dan het plangebied alleen, in combinatie met de verbeterde ontsluiting via openbaar vervoer, en voor fiets en auto.

Omgekeerd kunnen het station Bleizo en zijn directe omgeving profiteren van het bestaande groenblauwe raamwerk, door gebruik te maken van de natuurwaarden en de recreatieve verbindingen met het Groene Hart.

→ Afbeelding 3: Bleizo uit 'Landschap als Podium' 2007



2.3 Opgave

‘Landschap als Podium’ brengt de tweeledige opgave van het realiseren van het station Bleizo én het ontwikkelen van een omgeving die dit station versterkt, onder een gemeenschappelijke noemer. Door een stevig groenblauw programma als onderdeel van de ontwikkelingen in Bleizo op te nemen, kan het landschap dienen als podium voor het te realiseren stedelijk programma. Daarmee kan het gebied een eigen, herkenbare identiteit ontwikkelen.

De visie is door de raden van beide gemeenten als richtinggevend aanvaard. De bijbehorende opgave laat zich als volgt omschrijven:

- het verenigen van de onderdelen tot een door groenblauwe structuren gekenmerkt landschap;
- het creëren van een parkachtige omgeving voor een grote variëteit aan functies;
- het ontwikkelen van een hoogwaardiger stedenbouwkundig programma in geclusterde eenheden;
- het realiseren van hoge vervoerwaarde door menging van functies en spreiding in tijd (ochtend, middag, avond);
- het bereiken van een hoog kwaliteitsniveau – onder andere ten aanzien van de architectuur en de openbare ruimte - met eigen identiteit voor het gebied.

Deze opgaven worden in het vervolg van het Masterplan als volgt uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 benoemt een aantal thema's die de positie van Bleizo ten opzichte van de Zuidvleugel accentueren en die de kansen benoemen voor de ontwikkeling van het gebied en aangrenzende gebieden. Op grond daarvan wordt in hoofdstuk 4 de opgave vanuit ‘Landschap als Podium’ herijkt en verrijkt, waardoor ‘landschap’ en ‘podium’ in een andere verhouding ten opzichte van elkaar komen te staan. Hoofdstuk 5 werkt deze opgave verder uit aan de hand van een aantal deelgebieden, die ieder een eigen identiteit en een eigen programmatische invulling krijgen. Hoofdstuk 6 gaat in op de ontwikkelingsstrategie, waaronder verschillende mogelijkheden tot fasering. Hoofdstuk 7 tenslotte geeft inzicht in de kosten en baten van het finale programma en identificeert de risico's.

Masterplan Bleizo

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

Positie en kansen



Positie en kansen

De keuze voor het ontwikkelen van Bleizo als Stedenbaanstation en als RandstadRailhalte nodigt uit om opnieuw te kijken naar de kansen van het gebied in het grotere verband van de Zuidvleugel. Wat onderscheidt Bleizo, wat maakt het uniek? Welke kansen biedt dat voor zijn toekomstige ontwikkeling?

3.1 Bleizo in de Zuidvleugel

De keuze voor Bleizo als vervoersknooppunt biedt tal van nieuwe mogelijkheden voor de ontwikkeling van de directe omgeving. Om scherper zicht te krijgen op die nieuwe mogelijkheden, is een nadere analyse gemaakt van de voorzieningen waarvoor het vervoersknooppunt een rol kan spelen. Hierbij wordt aangesloten op de plannen van het rijk, het Platform Zuidvleugel, de provincie Zuid-Holland, het stadsgewest Haaglanden en de stadsregio Rotterdam. Zo krijgen de ambities voor Bleizo scherpere contouren, en wordt duidelijk op welke vragen het Masterplan antwoord geeft.

Provinciale structuurvisie

De locatie rond de vervoersknoop Bleizo is volgens de Provinciale Structuurvisie (PSV) van juli 2010 bedoeld voor de vestiging van innovatieve en kennisintensieve werkfuncties die verband houden met de Greenportactiviteiten in Lansingerland en met de leisureactiviteiten in Zoetermeer.

Wat de nieuwbouw van kantoren in Bleizo betreft, geeft de PSV het volgende aan. “Deze nieuwbouw vervangt verouderde kantorenvorraad in Zoetermeer, gaat gepaard met het schrappen van planologische voorraad aan kantoren en draagt daarmee bij aan de beoogde kwaliteitsverbetering in het kantorenaanbod.” (p. 50).

Ook stelt de PSV eisen aan de bereikbaarheid van (nieuwe) kantoorlocaties. Deze moeten worden gevestigd op plekken die binnen 10 minuten te voet of met een hoogfrequente tram- of busverbinding bereikbaar zijn vanaf een halte van Zuidvleugelneta. Dit is het regionale railnetwerk voor de Zuidvleugel, met Stedenbaan als belangrijke schakel.

Structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) zet in op de ruimtelijke verankering van leisure – tezamen met toerisme, recreatie en sport – een van de vier economische pijlers voor de regio. Vanaf Bleizo loopt een leisure-as via het centrum van Zoetermeer naar het centrum van Den Haag en de kust bij Scheveningen. De aantrekkelijkheid van het gehele gebied voor toeristen wint er veel bij, wanneer de grote trekpleisters op deze as goed met elkaar zijn verbonden. Nieuwe leisurevoorzieningen komen bij voorkeur in de omgeving van bestaande voorzieningen in Zoetermeer. Bovendien trekt de combinatie van leisure in de nabijheid van gespecialiseerde onderwijsvoorzieningen bedrijven aan met een innovatief aanbod aan trainingen, cursussen en teamvormingsactiviteiten.

Actieprogramma Regionaal Openbaar Vervoer

In het kader van het Actieprogramma van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is een bedrag van 36 miljoen euro uitgetrokken voor de doortrekking van de Oosterheemlijn naar de spoorlijn Gouda-Den Haag. Hierdoor kunnen de plannen van het stadsgewest Haaglanden om het openbaar vervoer een grotere rol toe te kennen in de regionale mobiliteit versneld worden uitgevoerd. Inmiddels is de realisatie van deze doortrekking gestart.

Het stadsgewest Haaglanden zet zich daarnaast in ^{1/} voor het verbeteren van de bereikbaarheid van Bleizo, als vervoersknooppunt in de ketenmobiliteit. Hiermee hangt de realisatie van P&R-plekken en fietsvoorzieningen samen. Ook investeert het stadsgewest in goede reisinformatie, zowel statisch als dynamisch.

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 onderschrijft de ambities met Stedenbaan. De regio zet zich in voor de realisatie van de ZoRo-verbinding, in eerste instantie als hoogwaardige busverbinding. De mogelijkheid om de verbinding te ‘vertrammen’ wordt nadrukkelijk open gehouden.

Positionering Bleizo tussen Zoetermeer en Lansingerland

De positie van Bleizo ten opzichte van de bestaande kernen in Zoetermeer en Lansingerland – en omgekeerd – is vastgelegd in de ruimtelijke visies van beide gemeenten. De inbedding van Bleizo in Zoetermeer wordt gewaarborgd door een samenstel van verbindingen voor auto's (Laan van Mathenesse, Oostweg, Verlengde Australiëweg, N209, Bleiswijkseweg), langzaam verkeer, openbaar vervoer (met name RandstadRail). Daarnaast fungeren recreatieve routes – zoals die naar het VanTuyllpark-Bentwoud- en waterverbindingen als stelsel van ‘hechtdraden’. Deze hechten het plangebied Bleizo niet alleen fysiek, maar ook functioneel aan het stedelijke weefsel van de stad en het aangrenzende landschap.

Op overeenkomstige wijze vindt de ‘hechting’ plaats aan de bestaande kernen in Lansingerland. Hier is het met name de relatie met de Rottezoom via de verlengde Laan van Mathenesse die zorgt voor een recreatieve verbinding en binding. Voor Lansingerland is daarnaast de relatie tussen de nieuwe agglomeratie bedrijvigheid ten zuiden van de A12 met de bestaande glastuinbouwbedrijven en aanverwante bedrijven – waaronder de veiling – van groot belang. De N470/Oostweg en de verlengde Laan van Mathenesse zijn hierin essentieel.

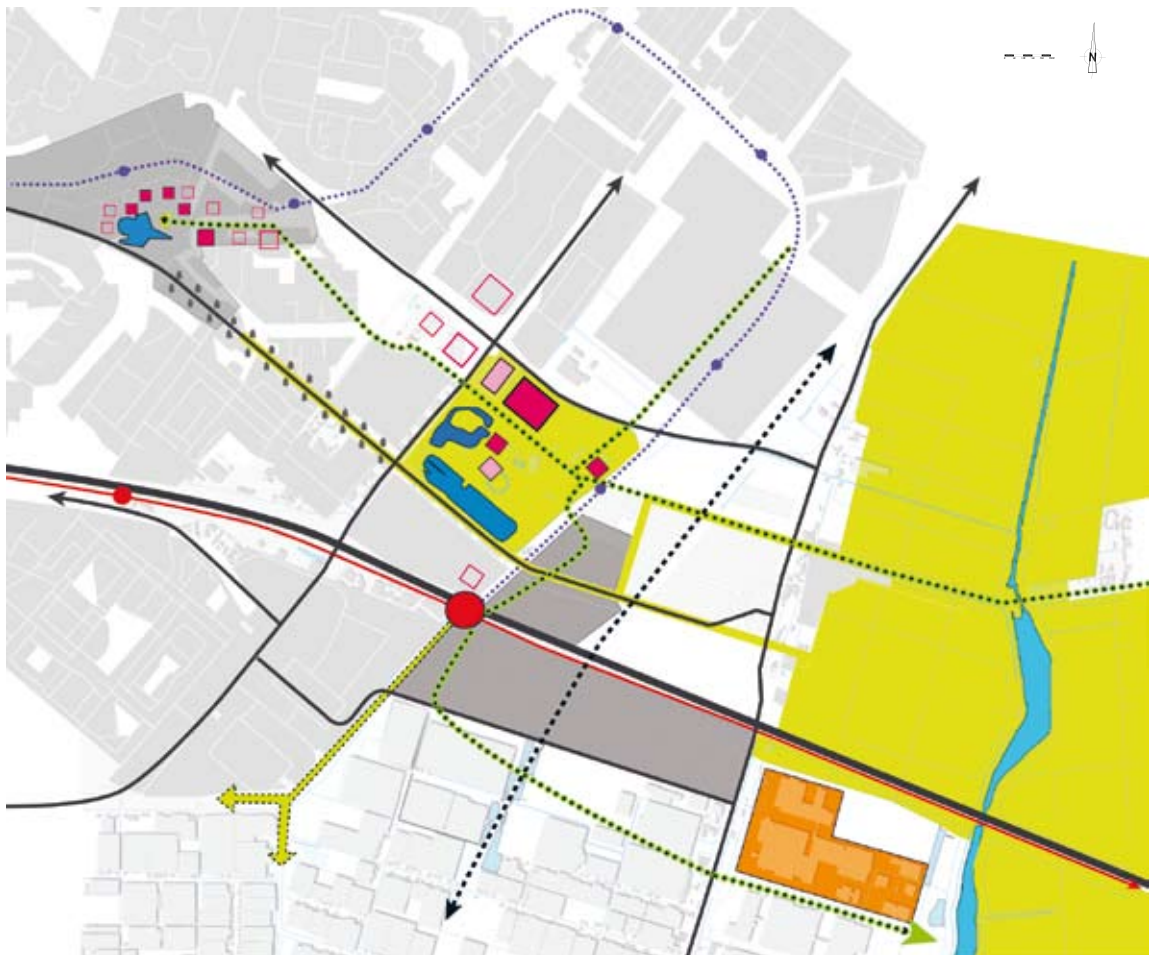
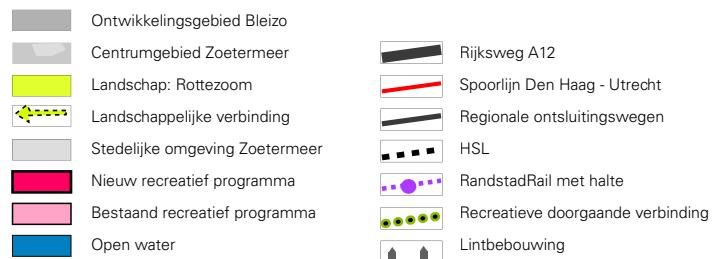
^{1/}

Volgens de Visie
Netwerk RandstadRail,
2009.

De genoemde 'hechtdraden'

- verzekeren een goede bereikbaarheid van Bleizo vanuit de verschillende wijken met het centrum van Zoetermeer en de kernen van Lansingerland (en vice versa);
- verbinden verschillende stedelijke programma's;
- verankeren Bleizo aan het stedelijk weefsel van Zoetermeer en aan de (glastuinbouw)bedrijven van Lansingerland;
- zorgen voor een herkenbare adressering, onder andere door één herkenbare route te maken naar Bleizo vanuit Zoetermeer en vanuit Lansingerland.

↓ Afbeelding 4: Verweving Bleizo
Zoetermeer-Lansingerland





3.2 Bleizo en Leisure

Leisure, de Engelse term voor vrijetijdsvoorzieningen, is de op één na snelst groeiende sector in onze economie. In 2009 constateerde de NVM BOG ^{2/} in haar Leisuremarktonderzoek 2009 *'Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling'* dat de economische waarde van leisure inmiddels € 36,9 mld. bedraagt. De groei bedroeg 24% tussen 2001 en 2008. Ook neemt de maatschappelijke betekenis van leisure in termen van werkgelegenheid en van kwaliteit van leven steeds meer toe.

Een verkennende studie in opdracht van de provincie Zuid-Holland door DHV in 2008 concludeert dat de voorzieningenstructuur voor leisure in deze provincie de komende tijd ingrijpend zal veranderen. Factoren die daarop invloed hebben, zijn behalve de aard en de omvang van de vrijetijdsvoorzieningen ook de voorkeur van de bezoekers voor het gebruik van de auto en voor parkeren in de directe omgeving. Eén van de opvallende ontwikkelingen is verder schaalvergroting in combinatie met clustering. Deze trend hangt samen met de wens van ondernemers om hun bedrijf in de omgeving van andere publiekstrekkingen te vestigen.

Plekken waar de meeste dynamiek op dit gebied wordt verwacht zijn volgens het rapport onder andere knooppunten en perifere locaties. Op de knooppunten ^{3/} gaat het om complete voorzieningencentra op het gebied van retail en leisure. Op perifere locaties om een mix van malls, retail parken of factory outlet centra, versterkt met commerciële adventure annex sportcentra.

De rol van leisure bij gebiedsontwikkeling wordt steeds groter ^{4/}. Bekend is de synergie tussen leisure, winkelvoorzieningen en horeca. Minder onderkend, maar niet minder veelbelovend, is het effect van verlevendiging en verbetering van de sociale veiligheid, dat leisure oplevert voor de omgeving. Dat geldt zowel voor woongebieden als voor bedrijventerreinen/winkelgebieden.

Positie Bleizo

Leisure is vermaak aan de ene kant en gevarieerde economische activiteit aan de andere kant. Gevarieerd want zowel hoogopgeleide als lager gekwalificeerde werknemers vinden er een aantrekkelijk werkplek. Dat biedt vele kansen voor Zoetermeer, strategisch gelegen aan de leisure-as die de grote vrijetijdscentra met elkaar verbindt. Een sterk vrijetijdscuster is de perfecte omgeving voor de vestiging van een onderwijs- en onderzoeksinstelling op leisuregebied, met een uniek scholingsaanbod voor ambitieuze studenten. De nu al aanwezige grote leisureaanbieders – Dutch Waterdreams, Snowworld, Silverdome, Burggolf en Ayers Rock – bieden stages op niveau.

Het clusteren van bestaande en nieuwe voorzieningen biedt aanbieders meer kans op het bereiken van de kritische massa van bezoekers voor hun eigen onderneming. Met deze clustering gaat een tendens gepaard om de voorzieningen te vestigen op plekken die meer dan uitstekend bereikbaar zijn. Niet alleen per auto, maar evenzeer met openbaar vervoer of met de fiets. Hierdoor ontstaan extra vestigingskansen voor andere vrijetijdscentra.

Consumenten willen variatie in voorzieningen. Ze willen telkens opnieuw worden verrast, bijvoorbeeld met nieuwe winkelconcepten, zoals factory outlet centra. De variatie in aanbod in functies en belevingsconcepten, maakt Bleizo aantrekkelijk voor een mix van doelgroepen met uiteenlopende wensen en bestemmingen. Wensen die verschillen tussen de ochtend, de middag en de avond. De unieke kwaliteit van Bleizo is dat het rekening houdt met al deze wensen.

De aanwezigheid van bestaande en nieuwe vrijetijdsvoorzieningen in de nabijheid van het multimodale vervoersknooppunt biedt talrijke kansen voor de verdere ontwikkeling van Bleizo. Kansen die zich voordoen vanwege zijn unieke ligging aan de oostflank van de Zuidvleugel. Bleizo kan zich op grond daarvan landelijk kwalificeren als merk van unieke, op actieve deelname gerichte vrijetijdsvoorzieningen.

^{2/}

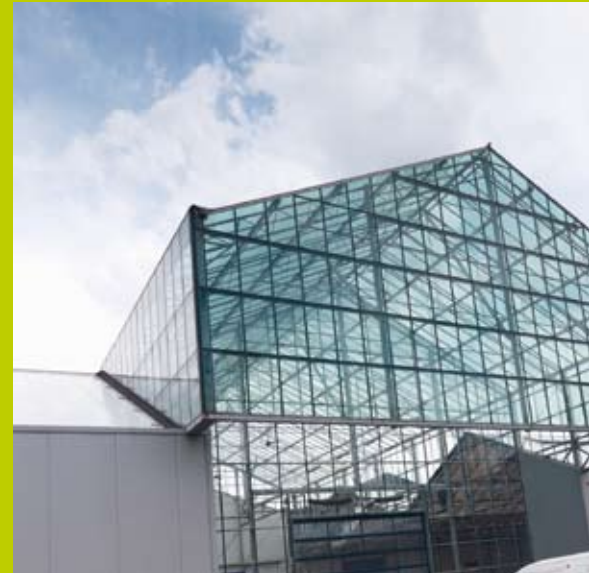
De vakgroep Bedrijfs
Onroerend Goed van de
Nederlandse Vereniging
van Makelaars.

^{3/}

Volgens de Visie
Netwerk RandstadRail,
2009.
Knooppuntlocaties
worden in het rapport
omschreven als
grote stations
(> 50.000 reizigers
p.d.), knooppunten van
HOV en snelwegen
(vb Schieveste) en
wegennet-knooppunten
(vb Goudse Poort).

^{4/}

Het NVM BOG
Leisuremarktonderzoek
2009 richt zich met
name ook hierop.



3.3 Bleizo en de glastuinbouw

In de door de gemeente Lansingerland ondersteunde Greenportvisie 2040 geeft de glastuinbouwsector aan welke veranderingen zij nodig acht om in de toekomst haar 'mainportfunctie' te kunnen blijven vervullen. Het tuinbouwcluster draagt in belangrijke mate bij aan de economische kracht van Nederland. Die komt tot uitdrukking in zijn exportwaarde van € 14 miljard en productiewaarde van € 7 miljard. De positie van de totale tuinbouwcluster is daarmee qua economisch belang vergelijkbaar met die van de Rotterdamse haven en van Schiphol. Om die rol voor de toekomst zeker te stellen kiest de sector voor extra inspanningen om de betekenis van de sector voor Nederland nog verder te vergroten.

Deze inspanningen liggen op het terrein van transport en logistiek, maar ook op het beter benutten van de kansen in de markt zodat de economische en maatschappelijke betekenis van de tuinbouw nog verder kan toenemen. Thema's als verduurzaming en innovatie bieden vele kansen om het cluster nog beter te positioneren. En tenslotte wordt de uitdaging genoemd om een directe relatie te ontwikkelen met consument en samenleving.

Eén van de opgaven die de sector daarbij heeft benoemd is het realiseren van agrogerelateerde bedrijventerreinen. Deze bieden plaats aan bedrijven die bijdragen aan innovatie op gebied van productontwikkeling, productietechnieken en marketing. Het gaat in totaal om 700 hectare tot 2020, waartoe ook de veilingterreinen behoren. Deze opgave betreft een essentieel onderdeel van de versterking van de tuinbouwcluster. Daarmee zet de sector behalve op vergroting van het areaal voor glastuinbouwbedrijven ook in op een bredere samenstelling van de bedrijvigheid.

Positie Bleizo

Bleizo kan op grond van zijn ligging in het 'Greenport-netwerk' veel betekenen voor de verdere ontwikkeling van de sector in de richting die de Greenportvisie 2040 schetst. Dat kan onder meer door ruimte te bieden aan innovatieve, hoogwaardige agrogerelateerde bedrijven (zie kader Haalbaarheid programma Bleizo).

Ook zet Bleizo in op de vestiging van een 'World Greenport Center'. Dit centrum zou de sector moeten voorzien van een herkenbare plek waar de Greenport(s) zich gezamenlijk als een innovatieve en hoogwaardige sector presenteren aan de buitenwereld. Het biedt onderdak aan een breed scala van activiteiten, dat zich zowel op de zakenwereld (business-to-business) als op de consumenten (business-to-consumer) richt. De activiteiten zijn geclusterd rond het thema food/agribusiness, in nationaal en internationaal perspectief. Het gaat om activiteiten die elkaar aanvullen en versterken.

Eén van de sleutels voor de toekomst van het World Greenport Center ligt in de relatie tussen producent en consument. Dit thema sluit aan bij de trend van ketenverkorting en mondialisering die zich steeds scherper aftekent. Het idee daarbij is dat producent en consument opnieuw met elkaar in contact komen, via een permanent belevingsconcept. In dat concept vinden consumenten in het World Greenport Center naast informatie ook inspiratie. Tegelijk worden ze aangezet om in actie te komen. Daarbij horen producenten en handelspartijen die deze consumenten voorzien van nieuwe producten, en die durven experimenteren met nieuwe verkoop- en distributieconcepten.

Het World Greenport Center biedt nog veel meer dan bedrijvigheid gerelateerd aan 'food'. Het is straks de plek waar kennis en belangen, productie en handel elkaar kunnen vinden en in contact met elkaar kunnen treden, op elk gewenst moment. Rondom ieder thema dat met de Greenport te maken heeft. Die plek biedt Bleizo, vanwege zijn gunstige ligging ten opzichte van de Greenports en de Mainports van Rotterdam en Schiphol, in optima forma. Een 'foothold for food' met een aantrekkelijke testmarkt aan zijn voeten.



3.4 Bleizo en de vestiging van zakelijke dienstverleners

Onder de huidige marktomstandigheden is de vraag naar vervangende ruimte –in plaats van naar uitbreiding- bepalend voor de huisvesting van zakelijke dienstverleners. Gemeenten hebben daarom met het Rijk afgesproken zeer terughoudend om te gaan met het aanwijzen van nieuwe ontwikkelgebieden. Tegenover de terugval in de vraag naar zakelijke kantoren staat een ontwikkeling waarin gebruikers op zoek zijn naar kwaliteit, flexibiliteit, vrijheid en duurzaamheid. Die ontwikkeling hangt samen met veranderingen in de omvang van bedrijven, met nieuwe huisvestingsconcepten en strengere eisen aan huisvesting qua energie en duurzaamheid. Zoetermeer speelt in deze een voortrekkersrol, vanuit de wens tot transformatie van bestaande kantoorgebieden en herontwikkeling en levert hiervoor planruimte in.

Transformatiestudie Zoetermeer

Zoetermeer heeft in 2008 in het kader van de Stadsvisie 2030 een studie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor ruimtewinst door herstructurering van bedrijventerreinen, functiemenging van wonen en werken, en functieverandering van kantoorlocaties. Hierin is met name ook gekeken naar de verschuiving van een deel van het bestaande en geplande kantorenprogramma naar Bleizo. Uit de studie blijkt dat deze verschuiving ruimte oplevert voor nieuwe functies, met name in het centrum van Zoetermeer. Inmiddels heeft de gemeenteraad van Zoetermeer ingestemd met de transformatieopgave. Het uitvoeringsprogramma wordt eind 2010 vastgesteld.

Gegeven die voorwaarden, biedt Bleizo ruimte voor kantoren gericht op moderne zakelijke dienstverlening. Het Regionale Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) ziet in kantoorvestiging een middel om de vervoerswaarde van het Stedenbaanstation te vergroten. Voor de invloedssfeer van het station hanteert het stadsgewest een cirkel met een straal van 800 meter. Dit betekent circa 10 minuten lopen of 5 minuten fietsen. Kantoren worden bij voorkeur direct in de omgeving van het station ontwikkeld om te zorgen dat voor de zakelijke reizen en het woon-werkverkeer het openbaar vervoer en met name de trein, kan concurreren met de auto.

Het groeiend aantal zelfstandigen zonder personeel vraagt bovendien om een ander type kantooromgeving dan nu vaak gebruikelijk is. Kleinere eenheden, met gelegenheid voor vergaderen en ontmoeten, met meer dan gemiddelde voorzieningen voor ICT zijn daarin de accenten. Ook grotere organisaties werken steeds vaker vanuit verschillende locaties, waarbij de nadruk meer ligt op goede bereikbaarheid en up to date ICT-voorzieningen dan op volledige outillage in termen van ondersteuning en management.

Positie Bleizo

Het kantorenmilieu voor deze nieuwe vormen van werken heeft steeds vaker een ontmoetingsfunctie, waarbij in de directe omgeving allerlei gemaksvoorzieningen zijn te vinden. Bleizo kan dit milieu bieden door ontmoetingsfuncties die samenhangen met het World Greenport Center te combineren met ondersteunende functies voor de vrijetijdsvoorzieningen. Met die diversiteit in gebruik biedt Bleizo een uitstekende omgeving voor de veeleisende nieuwe kantoorgebruiker.

Het unieke van Bleizo is de inzet op de vestiging van verschillende functies die elkaar versterken. Er is geen locatie van deze omvang in de Zuidvleugel te vinden die de ruimte biedt voor deze ontwikkeling en die voldoet aan de steeds scherper wordende eisen qua bereikbaarheid.

Haalbaarheid programma Bleizo

In januari 2010 heeft Buck Consultants International een marktanalyse opgesteld in opdracht van de GR Bleizo. Opdracht was om de haalbaarheid te onderzoeken voor drie soorten programma's: bedrijventerreinen, kantoorontwikkeling voor de lokale en regionale markt, en kantoorontwikkeling + R&D-faciliteiten voor Greentech-bedrijven/ agrogerelateerde bedrijven.

Ten aanzien van het bedrijfsruimteprogramma van Bleizo concludeert het rapport dat er de komende tien jaar in de regio Haaglanden en vanuit Lansingerland vraag is naar tussen de 15 en 24 ha bedrijventerrein per jaar. Verwacht wordt dat ca. 15% van die vraag in Bleizo terecht zal kunnen komen. Na 2020 voorziet het rapport dat de vraag naar bedrijfsruimte afneemt. Ook wijst Buck Consultants op de noodzaak van een duidelijke focus op doelgroepen (type bedrijf, herkomst etc), op uitgifte tegen een marktconforme prijs, op de juiste 'korrelgrootte' van 3.000 tot 6.000 m², en op aandacht voor marketing en acquisitie.

Bleizo biedt volgens Buck Consultants als multimodale vervoersknoop enkele belangrijke extra's ten opzichte van andere kantorenlocaties voor zakelijke dienstverlening, zoals een goed ontsluiting per auto en openbaar vervoer, en een levendig en attractief vestigingsmilieu door de combinatie met leisurevoorzieningen. Op grond daarvan meent Buck Consultants dat voor Bleizo in een planperiode van 15 jaar een vraagraming tussen 37.500 en 52.500 m² voor de lokale en regionale markt reëel lijkt. Deze constatering is mede gebaseerd op het transformatiebeleid van de gemeente Zoetermeer.

De markt voor Greenport gerelateerde kantoorfuncties schat Buck Consultants in op maximaal 10.000 m² voor de komende 15 jaar. Ook meent het bureau dat er behoefte kan zijn aan ruimte voor een World Greenport Center, opgevat als een verzamelgebouw voor handelsbedrijven en belangenverenigingen in de glastuinbouw van een nader te bepalen omvang. Wat de afname van kantoorachtige bedrijfs- en laboratoriumfuncties betreft, verwacht Buck een zeer beperkte vraag.

Uit aanvullend marktonderzoek zal blijken wat de kansrijke sectoren zijn in de kantorenmarkt. Met name de kantoren en kantoorachtigen rondom het thema Greentech moeten verder in kaart worden gebracht teneinde de acquisitieactiviteiten op een adequate wijze te kunnen uitvoeren.

3.5 Conclusie positionering

Bleizo neemt een unieke positie in binnen de Zuidvleugel. Het kan in principe een rol spelen voor de Zuidvleugel als geheel, als scharnierpunt tussen regio's. Het ligt ten opzichte van alle bestemmingen in de Zuidvleugel op de afstand waarvoor mensen bereid zijn zich te verplaatsen voor hun dagelijkse behoeften: werken, winkelen, recreëren.

Waar het gaat om de Greenport in Lansingerland en het vrijetijdscuster in Zoetermeer en omgeving, is die rol nog prominenter. Bleizo draagt bij aan de herkenbaarheid van deze functies. Zo groeit Bleizo uit tot een nieuw icoon voor de Randstad. Een icoon dat staat voor een nieuw type knooppunt. Waar werk en vrije tijd elkaar vinden. Een icoon dat iedereen herkent die hier heen reist, die er verblijft, het als tussenstap gebruikt of het simpelweg passeert.

Die rol dankt Bleizo aan zijn positie als nieuw te ontwikkelen Stedenbaanstation: een regionale vervoersknoop aan een hoofdvervoersas. Een voorpost die toegang geeft tot en de etalage vormt van economische activiteiten en vrijetijdsbesteding met (inter)nationale uitstraling.

De opgave herijkt en verrijkt



De opgave herijkt en verrijkt

Om de kansen die Bleizo biedt ten volle te benutten, worden de opgaven die in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd, herijkt en verrijkt op basis van de positie van Bleizo ten opzichte van de Zuidvleugel. Het gaat daarbij om de multimodale bereikbaarheid van het station, om het creëren van een aantrekkelijk programma in de omgeving dat recht doet aan deze positie, en om de inrichting van de openbare ruimte die dat programma versterkt en uitdraagt.

4.1 Opgave 1: verbeteren van de bereikbaarheid

De opgave is Bleizo te maken tot een regionaal, multimodaal vervoersknooppunt. Een knooppunt dat het Zuidvleugelnetwerk versterkt, en dat bestaande woon- en werklocaties met elkaar en met (bestaande en nieuwe) centra van werk-, recreatie- en vrijetijdsvoorzieningen verbindt. Bleizo moet straks een station zijn dat op- en overstap biedt van en tussen vrijwel alle vervoersmodaliteiten: auto, trein, RandstadRail, bus/Interliner, fiets en voetganger.

Deze opgave omvat ook de ‘verweving’ van de nieuwe ‘adressen’ in Bleizo met bestaande wijken en kernen in Zoetermeer en Lansingerland.

Openbaar vervoer

De trein zorgt voor een snelle, frequente en comfortabele verbinding van Bleizo met de centra van Gouda, Utrecht en Den Haag. RandstadRail bedient via Oosterheem en Zoetermeer Centrum de woon- en werkgebieden aan de noordoostzijde van het stadsgewest Haaglanden. Deze verbinding reikt tot het centrum van Den Haag en verder richting Den Haag Zuid-West.

Het ontwerp – inclusief aanlanding – van de tot Bleizo doorgetrokken Oosterheemlijn wordt eind 2010 afgerond. De aanleg startte in 2009; de lijn kan in 2014 operationeel zijn. Het Van Tuylpark krijgt een halte. Bij Bleizo eindigt de Oosterheemlijn op een viaduct over de A12 en de spoorlijn Gouda-Den Haag. Op den duur kan de Oosterheemlijn worden doorgetrokken naar Rotterdam. Voorlopig wordt de relatie tussen Bleizo en het centrum van Rotterdam bediend via de ZoRo buslijn. ZoRo bus rijdt via een

vrije busbaan langs de Landscheiding, met een overstap op RandstadRail in Berkel en Rodenrijs.

Bestaande snelle interlokale busdiensten - waaronder Interliners - zullen Bleizo aandoen. De streekbussen en Interliners blijven via de Zoetermeerselaan – Bleiswijkseweg rijden en krijgen een nieuwe halte direct aansluitend op het station en de halte van RandstadRail.

Fiets en voetganger

Fietsers en voetgangers dienen Station Bleizo vanuit zowel Zoetermeer als Lansingerland goed te kunnen bereiken en moeten geen (extra) barrière ervan ondervinden. Het station is straks ook het beginpunt van een waaier van fietsroutes naar omliggende gemeenten en (recreatie)gebieden. Deze routes zijn opgenomen in de verkeer- en vervoerplannen van stadsgewest Haaglanden en stadsregio Rotterdam, en in het Fietsplan van de provincie Zuid-Holland.

Auto/parkeren

Station Bleizo moet met de auto goed te bereiken zijn, vanaf de A12 en vanuit de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland. Momenteel wordt aan de zuidzijde van het gebied de aanleg van de Laan van Mathenesse voorbereid, tussen de N209 en de Oostweg/N470. Vanaf deze weg moet het station bereikbaar worden gemaakt. Aan de noordzijde is het de Zoetermeerselaan, die eveneens de N209 met de Oostweg/N470 verbindt, die als toegang tot het station kan worden gebruikt.

Voor automobilisten die op Bleizo willen overstappen op het openbaar vervoer zullen 700 P&R-plaatsen ter beschikking staan. Voor het accommoderen van andere bezoekers dienen voldoende parkeerplekken



positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

beschikbaar te zijn. Het aantal daarvan is afhankelijk van het te realiseren programma. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk parkeerruimte wordt gedeeld door functies, en dat een uitgekiende strategie van dubbelgebruik en weekendgebruik leidt tot gezamenlijke voorzieningen.

De parkeerbehoefte in het bedrijvenpark wordt zoveel mogelijk ondergebracht in gezamenlijke voorzieningen. Uitgegaan wordt van het principe dat parkeervoorzieningen aan het oog worden onttrokken. Dat kan ook door middel van een inpandige garage.

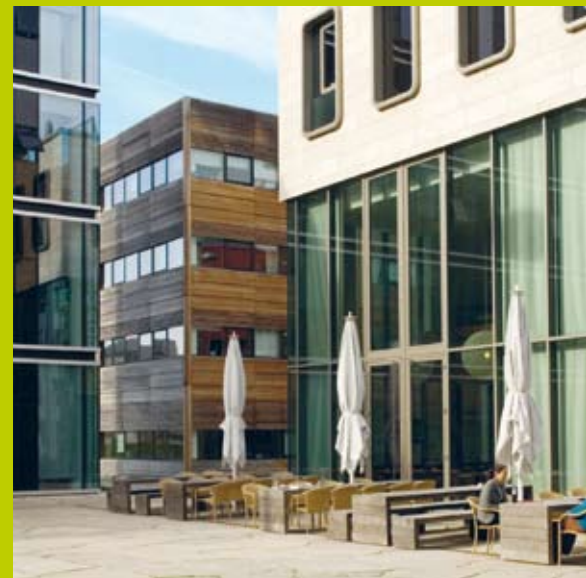
Railtransport versproducten

Volgens een studie in opdracht van het Productschap Tuinbouw, komen Bleiswijk en Rotterdam in aanmerking voor de vestiging van een Green Rail Terminal. De aantakking op het spoorwegnet kan plaatsvinden vanuit Greenparc Bleiswijk, op een locatie ten oosten van Bleizo tussen de N209 en de Rottezoom.

Deze keuze versterkt het imago van Bleizo als aan de Greenport gerelateerde vestigingsplaats en past tevens bij de duurzame uitstraling waarvoor Bleizo kiest. De inzet is om het transport van versproducten te concentreren in de uren waarin het personenvervoer stil ligt. Momenteel wordt gewerkt aan de uitwerking van de businesscase.

↓ Afbeelding 5:
Multimodale vervoersknoop Bleizo





4.2 Opgave 2: ontwikkelen van een aantrekkelijk programma

In het concept van Stedenbaan versterken station en stationsomgeving elkaar maximaal. Bleizo, als nieuw te ontwikkelen locatie, biedt volop mogelijkheden daartoe. De positie van Bleizo als toegangspoort tot de Zuidvleugel maken – gegeven de huidige marktomstandigheden - van deze opgave een bijzondere uitdaging. Hoe kan hier het programma tot stand komen dat de positie van Bleizo in de Zuidvleugel maximaal benut, zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven? Dat tevens aansluit bij de behoeften van consumenten en producenten van straks? Dat programma stoelt op drie kernwaarden: innovatie, verscheidenheid en synergie.

Innovatief programma

Wil Bleizo slagen als nieuw centrum, dan moet het hier te ontwikkelen programma op alle onderdelen nieuwe vormen aanbieden. Nieuwe vormen om consumenten aan te trekken, te boeien en tot terugkeer te verleiden. Nieuwe vormen voor retailers om in contact te komen met hun klanten. Nieuwe manieren om kantoorgebruikers te bedienen en te binden. En nieuwe vormen van vermaak, die passen bij de eisen van grote groepen vertierzoekers.

Innovatie is een van de kernwaarden voor het programma dat bij Bleizo past. Of het nu gaat om de zakelijke dienstverlening, leisure of commerciële bedrijvigheid, Bleizo biedt ruimte aan bedrijven die haar imago van regionaal knooppunt van de toekomst versterken. Daarom omhelst Bleizo het concept van World Greenport Center, waarin de rol van de Greenport(s) richting consument en producent een nieuwe invulling krijgt. Ook nieuwe concepten op gebied van leisure passen daarin. Bijvoorbeeld Adventure World of een factory outletcenter met een bijzonder concept. En de nieuwe concepten op gebied van kantoren: flexibele ruimten, die tegemoet komen aan de snel wisselende behoeften van kleinere en grotere groepen gebruikers.

Verscheidenheid in programma

Bleizo zoekt zijn aantrekkelijkheid tegelijk in een aanbod dat uitmunt in verscheidenheid. Dat betekent kleinschalige dienstverlening naast grote publiekstrekkers. Het moet een gebied worden waar iemand op weg naar zijn werk, oog in oog staat met een gezin tijdens een spannend dagje uit. Waar je een broodje kunt eten om de hoek en op een ander moment een keuze kunt maken uit een grote verscheidenheid aan authentiek voedsel uit de hele wereld. Meer dan een plek waar mensen elkaar kruisen en passeren, biedt Bleizo gelegenheid voor ontmoeting en interactie.

Het programma dat daarbij past, moet die verscheidenheid bieden en borgen. Het moet een passende vestigingsplek zijn voor ondernemers die met een geheel nieuw concept willen pogen grote groepen consumenten aan zich te binden.

Programma met synergie

De aanwezigheid van consumentengerichte voorzieningen versterkt de aantrekkelijkheid voor moderne zakelijke dienstverleners. Zij kunnen het werken achter hun computer afwisselen met een voeten-op-tafelgesprek met een klant of een 'concollega'. Net zo goed zullen familieleden op sommige momenten hun eigen weg willen gaan, gaat de een shoppen, terwijl de ander 'nog een uitdagende attractie willen doen'. Ze spreken af elkaar weer te ontmoeten bij een conceptrestaurant waar bekend en onbekend voedsel naast elkaar op tafel staat.

De aantrekkelijkheid van Bleizo hangt samen met een programma waarin functies zijn vertegenwoordigd die van elkaars aanwezigheid voordeel trekken. Voor horeca en leisure is die synergie bekend en veel toegepast. Voor kantoorgebruikers en producenten is deze synergie nieuw en spannend. Daarnaast profiteren ICT-voorzieningen (bedrijven, onderwijs) en op games gebaseerde leisure van elkaars aanwezigheid. Bleizo wordt een omgeving waar je je een dag kunt vermaken en tegelijk je blik verbreden op bijvoorbeeld voedsel of onderwijs.

4.3 Opgave 3: gebied met eigen identiteit

Bleizo neemt een unieke positie in op de overgang van het Groene Hart naar de verstedelijkte gebieden van de Zuidvleugel. Die overgang - nu nauwelijks herkenbaar – moet straks de passant en de bezoeker direct in het oog springen. De delen van het gebied liggen nu als losse scherven in het landschap, van elkaar gescheiden door (grootschalige) infrastructuur. De samenhang tussen de verschillende onderdelen van het gebied moet door een zorgvuldig ontwerp herkenbaar worden gemaakt. Deze opgave biedt de kans om dit gebied een eigen identiteit te geven. Dit vereist een ruimtelijk ontwerp waarin ruimtelijke kwaliteit, programmatische samenhang en landschappelijke beleefbaarheid samengaan.

Ruimtelijke kwaliteit

De opgave om Bleizo een eigen en herkenbare identiteit te geven vraagt een met zorg en overleg vormgegeven openbare ruimte. Kwaliteit in visueel opzicht, maar eveneens voor verschillende groepen gebruikers. Wandelaars en fietsers moeten er zich thuis voelen en zich gemakkelijk kunnen oriënteren. Een omgeving op menselijke maat, met name op het station en bij het daar te ontwikkelen programma.

De inzet op ruimtelijke kwaliteit moet ook zijn terug te vinden in (bio)diversiteit, het handhaven en versterken van delen van het gebied waar verschillen in ondergrond (bodem en water) zich vertalen in onderscheiden bovengrondse plekken. Die diversiteit moet terugkomen in de toekomstige inrichting van het gebied.

Bodem en water

De bodem in het gebied ten zuiden van de A12 is matig zettingsgevoelig. Het westelijk gedeelte ligt lager dan het oostelijk deel.

Uitgangspunt voor het bouwrijp maken van het gebied is een drooglegging van 1,20 m bij een waterstand van 6,25 m –NAP. Dit betekent dat in het westelijk deel grond zal moeten worden aangebracht op de bouwvelden. In het oostelijk deel kunnen bouwvelden in principe worden afgegraven. Bij de verdere civiele uitwerking van de plannen zal een gesloten grondbalans het uitgangspunt zijn.

Voor de waterhuishouding geeft het Hoogheemraadschap voor Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) aan dat ca 6% van het gebied uit open water moet bestaan. Afgesproken is dat het deel van Bleizo ten zuiden van de A12 op een waterpeil van 6,25 m –NAP zal worden aangelegd. Ook blijft de bestaande hoofdwaterverbinding van noord naar zuid door het oostelijk deel gehandhaafd.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden getracht het hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater te lozen.

Programmatische samenhang

Het concept van Bleizo als nieuw type regionaal centrum ontleent zijn kracht mede aan de samenhang tussen de programmaonderdelen. Deze samenhang wordt gestuurd vanuit het idee van gedeeld gebruik naar tijd en ruimte. Leisurevoorzieningen trekken hun bezoekers op andere momenten dan kantoorachtige bedrijven en Greentech business. Omgekeerd profiteren nieuwe retailconcepten van de toestroom van verschillende groepen bezoekers op verschillende momenten van de dag.

In de programmering van Bleizo wordt zo ingezet op een gebied dat een op elk moment van de dag en op elke dag van de week sfeervol en aantrekkelijk is. En op het zo efficiënt mogelijk gebruik van de (openbare) ruimte. Want niet alleen de bezoekers wisselen elkaar af, dat doen hun vervoermiddelen met hen, privaat of openbaar.

Beleefbaar landschap

Landschappelijkheid heeft te maken met grotere eenheden die voor de reiziger en bezoeker zichtbaar en herkenbaar zijn. Het Groene Hart met de Rottezoom is een voorbeeld van sterke landschappelijkheid. De opgave voor het ruimtelijke ontwerp van Bleizo is om die krachtige landschappelijkheid van zijn omgeving te lenen en die zich eigen te maken.

Landschappelijkheid kan gebruik maken van de aanwezige lijnvormige elementen in het gebied: wegen, spoorwegen, leidingstraten, kassen. Door deze robuuster te maken, doorgaande watergangen, bomenrijen en groene stroken aan te leggen of te versterken, kan landschappelijkheid ook in een intensief gebruikt gebied zorgen voor herkenbaarheid en verbinding met de omgeving.

Ook water en bodem moeten een belangrijke plek krijgen in het ontwerp. Uitgaande van de eisen die het Hoogheemraadschap voor Schieland en de Krimpenerwaard heeft gesteld (zie kader), moeten verschillen in bodemstructuur herkenbaar zijn in verschillende delen van het gebied. De wateropgave kan worden gebruikt om de specifieke kwaliteit van plekken te versterken.

Duurzaamheid en sociale/ veiligheidsaspecten

Duurzaamheid en (sociale) veiligheid vormen een belangrijke laag in de identiteit van Bleizo. Daarvoor is het noodzakelijk beide thema's van meet af aan te koppelen aan ontwerp en uitwerking voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. Bij duurzaamheid speelt het streven naar dubbel-ruimtegebruik een belangrijke rol in de ontwerpfase. Bij veiligheid zijn er tal van overwegingen (zie kader). Beide onderwerpen moeten in de uitwerkingsfase uitgebreid aandacht krijgen.

Gevoel van veiligheid

Gevoelens van veiligheid of onveiligheid in de openbare ruimte kennen een emotionele en een fysieke component. Dit gevoel wordt in belangrijke mate bepaald door:

- *de mate waarin mensen direct zicht hebben op waar ze naar toe willen, en de mate waarin zij vanuit de omgeving te zien en te horen zijn;*
- *het afwisselende gebruik van de openbare ruimte gedurende de dag en avond.*

Dit betekent voor de inrichting - de fysieke component - van de openbare ruimte dat:

- *gebouwen met de voorzijde en entrees georiënteerd worden op het publieke domein;*
- *diverse verkeersstromen en bewegingspatronen door bundeling en koppeling elkaar wederzijds beïnvloeden;*
- *er een gedifferentieerd programma aan voorzieningen komt, dat elkaar qua openingstijden deels overlapt en deels aanvult;*
- *het ontstaan van 'enge' plekken wordt voorkomen door plaatsing van elementen in de openbare ruimte.*

Ruimtelijk ontwerp & programmering

Podium | Landschap: de identiteit van Bleizo



Ruimtelijk ontwerp & programmering

Podium | Landschap: de identiteit van Bleizo

In dit hoofdstuk staat het ruimtelijk ontwerp voor Bleizo centraal. De uitgangspunten voor dit ontwerp zijn gebaseerd op de studie Landschap als Podium uit 2007. Van daaruit vindt een nadere analyse plaats naar de betekenis van de twee elementen 'podium' en 'landschap' voor de inrichting van de ruimte op en rond Bleizo. De ontwerpprincipes die bijdragen aan de gewenste identiteit van Bleizo, krijgen hierna aandacht. Dit resulteert in de beelden die deze identiteit naar drie plekken vertalen en verbijzonderen. Beelden die zowel de sfeer uitdrukken als de dimensies vastleggen waarin het programma voor Bleizo kan worden gerealiseerd.

5.1 Ontwerpkeuzes

Podium én Landschap

De keuze waarop het ruimtelijk ontwerp voor Bleizo berust, benadrukt de zelfstandige positie van de aspecten 'landschap' en 'podium' uit de ontwerpopgave van 'Landschap als Podium'. 'Landschap' staat daarbij voor alle elementen in het ontwerp die verwijzen naar de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving. 'Podium' verwijst naar de elementen die te maken hebben met het gebouwde programma, de vervoersfunctie van de knoop en de ontmoetingsfunctie van de plek.

'Podium en 'landschap' vormen de twee elementen die samen het gebied een herkenbare identiteit geven. Ontwerptechnisch ontstaat een spanning tussen stedelijke ruimte aan de ene kant en groene landschappelijkheid aan de andere kant, die in het gebied met elkaar moeten worden verbonden. De stedelijkheid bevindt zich op de plek van het station. De landschappelijkheid dringt hiertoe door via verbindingen met het Groene Hart, c.q. de Rottezoom.

Door 'Landschap' en 'Podium' van elkaar los te maken, wordt het spanningsveld tussen beide op de verschillende plekken in het gebied zichtbaar. Daarmee wordt de opgave van Landschap als Podium vertaald en verbijzonderd naar ontwerpopgaven die specifiek zijn voor deze plekken. Die plekken onderscheiden zich telkens in de vorm waarin 'Landschap' en 'Podium' tegen over elkaar worden gezet in de ruimte met zijn bestaande functies.

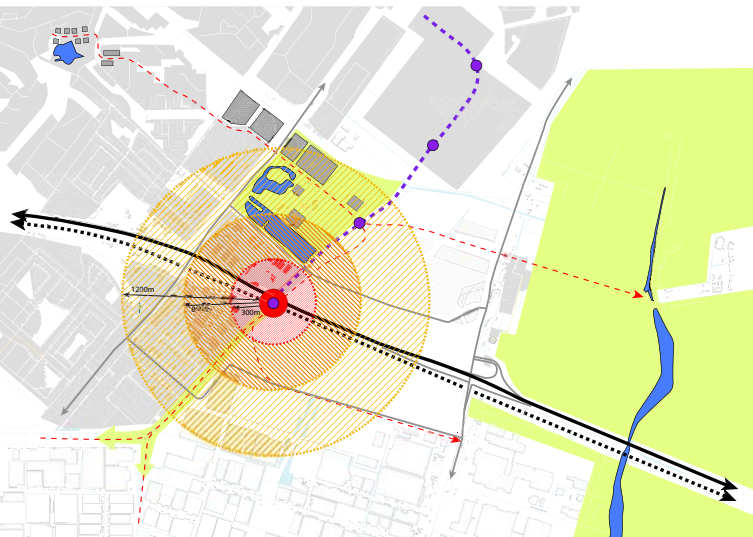
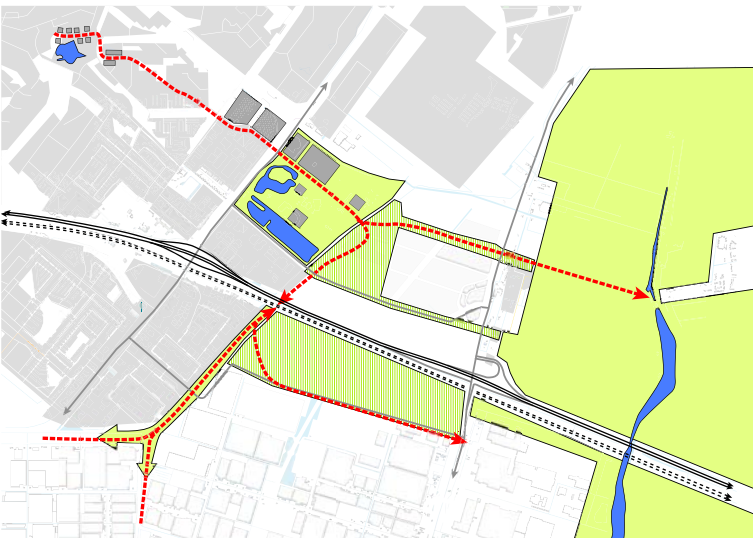
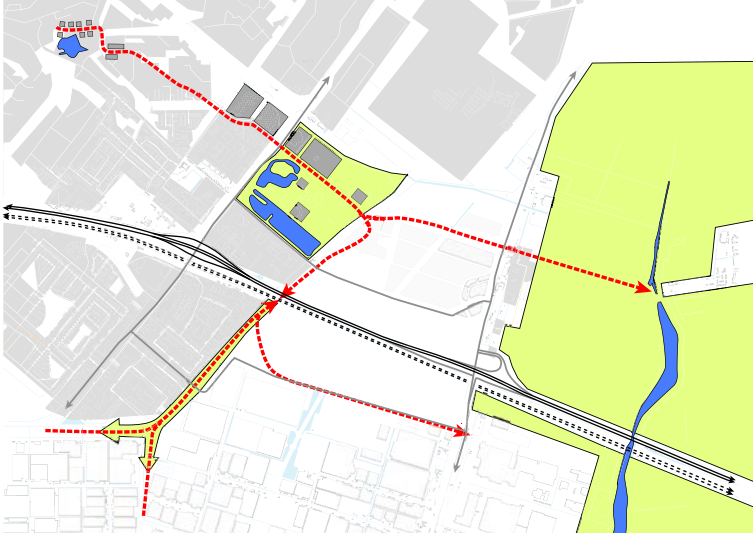
De eerste plek waar dit zichtbaar wordt, is het station. Dit wordt van overstaplocatie een hoogwaardige verblijfsplek, door toevoeging van een intensief programma in een stedenbouwkundig aantrekkelijke setting. Daarom heen komen bedrijven in clusters. Hoe dichter bij het station, des te intensiever het programma en dus hoe kleiner de korrelgrootte. Het landschap van het Groene Hart wordt langs de parallelle infrastructuurstroken als het ware het gebied ingetrokken. Dat landschap krijgt op enkele plekken een zelfstandige functie, waardoor het bijdraagt aan het ontstaan van unieke plekken met een eigen vestigingsklimaat.

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving



Afbeelding 6:

In drie stappen van 'Landschap als Podium' naar 'Landschap en Podium'.



In drie stappen van 'Landschap als Podium' naar 'Landschap en Podium'.

1

De verbinding van het stadshart van Zoetermeer met het nieuwe gebied rond Bleizo verloopt via een reeks van bestaande kleinschalige en grootschalige winkel/leisure/vrijtijdsvoorzieningen: de markt, de Grote Dobbe, het Kwadrant, het Van Tuylpark en verder naar de Rottezoom. Dwars hierop staat de recreatieve verbinding tussen Midden-Delfland en het Groene Hart via de Landscheiding.



2

Het landschap wordt via deze structuren het gebied van Bleizo 'ingetrokken'. Daaruit vloeit de gedachte voort om 'Landschap' als basis te gebruiken voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Zo ontstaan verschillende verbindingen, ten noorden en ten zuiden van de A12, die het stedelijk centrum van Zoetermeer verbinden met het landschap rond de Rottezoom.



3

De ontwikkeling van het station Bleizo leidt tot het idee van een aantal cirkels rond het station, met een toenemende afstand tot het station. De directe omgeving van het station trekt veel bezoekers. Hier is veel te beleven en dus is de aantrekkingskracht groot. Dit is het Podium, met veel en intensieve beweging. Verderaf van het station verspreidt de drukte zich over een groter gebied, en krijgt landschappelijkheid meer ruimte en betekenis. Nog verderop raakt de beweging aan de bestaande structuren, zoals die van het Van Tuylpark, van waaruit een bezoekersstroom in omgekeerde richting ontstaat.





Masterplan Bleizo

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

3 structurerende 'groene'
ruimtes

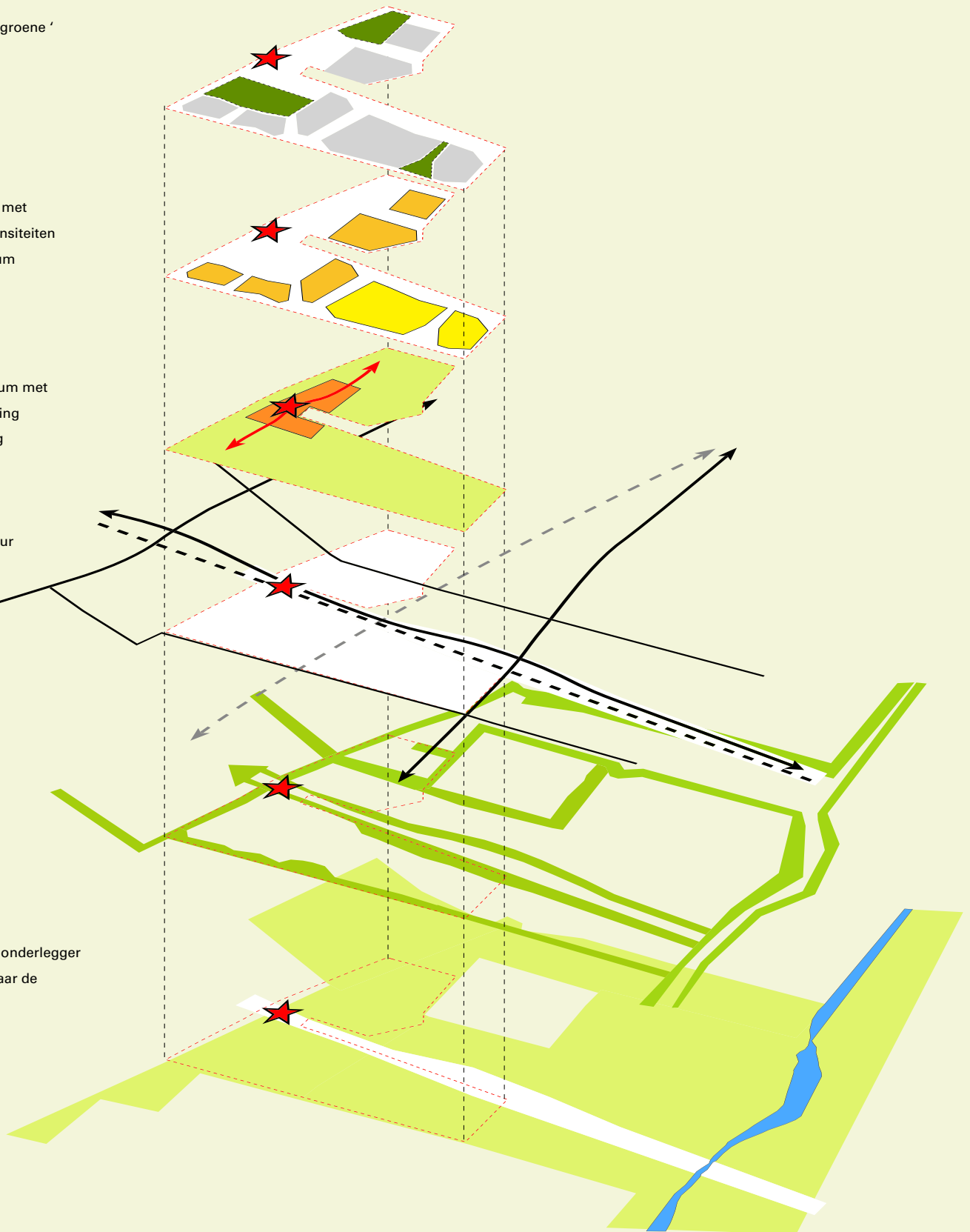
Bedrijvensclusters met
verschillende intensiteiten
rondom het Podium

Het stedelijk Podium met
fiets-/voetverbinding
naar de omgeving

Hoofdinfrastructuur

Landschappelijke
verbindingzones

Landschappelijke onderlegger
met verbinding naar de
Rottezoom



Drie sferen

Rond het station ontstaat een stedelijke knoop. Dit gebied zal zich onderscheiden door een intensieve bebouwing, in kleine eenheden ('korrels') en met een stedelijke uitstraling. Het wordt straks omgeven door een parkachtig landschap, waarin de bebouwing in clusters is opgenomen. In het noordelijk gebied gaat dit landschap over in het Van Tuyllpark en bestaan de bebouwingsclusters uit bedrijven gericht op consumentengerichte leisuervoorzieningen. In het zuidelijk gebied bestaan de bebouwingsclusters uit moderne, gemengde bedrijven, eveneens in een landschappelijke setting ('terpen'). De landschappelijke elementen en structuren verwijzen hier nadrukkelijk naar het Groene Hart en met name de Rottezoom.

← Afbeelding 7:
Exploded view: drie sferen

↓ Afbeelding 8:
Ontwerpkeuze: drie sferen

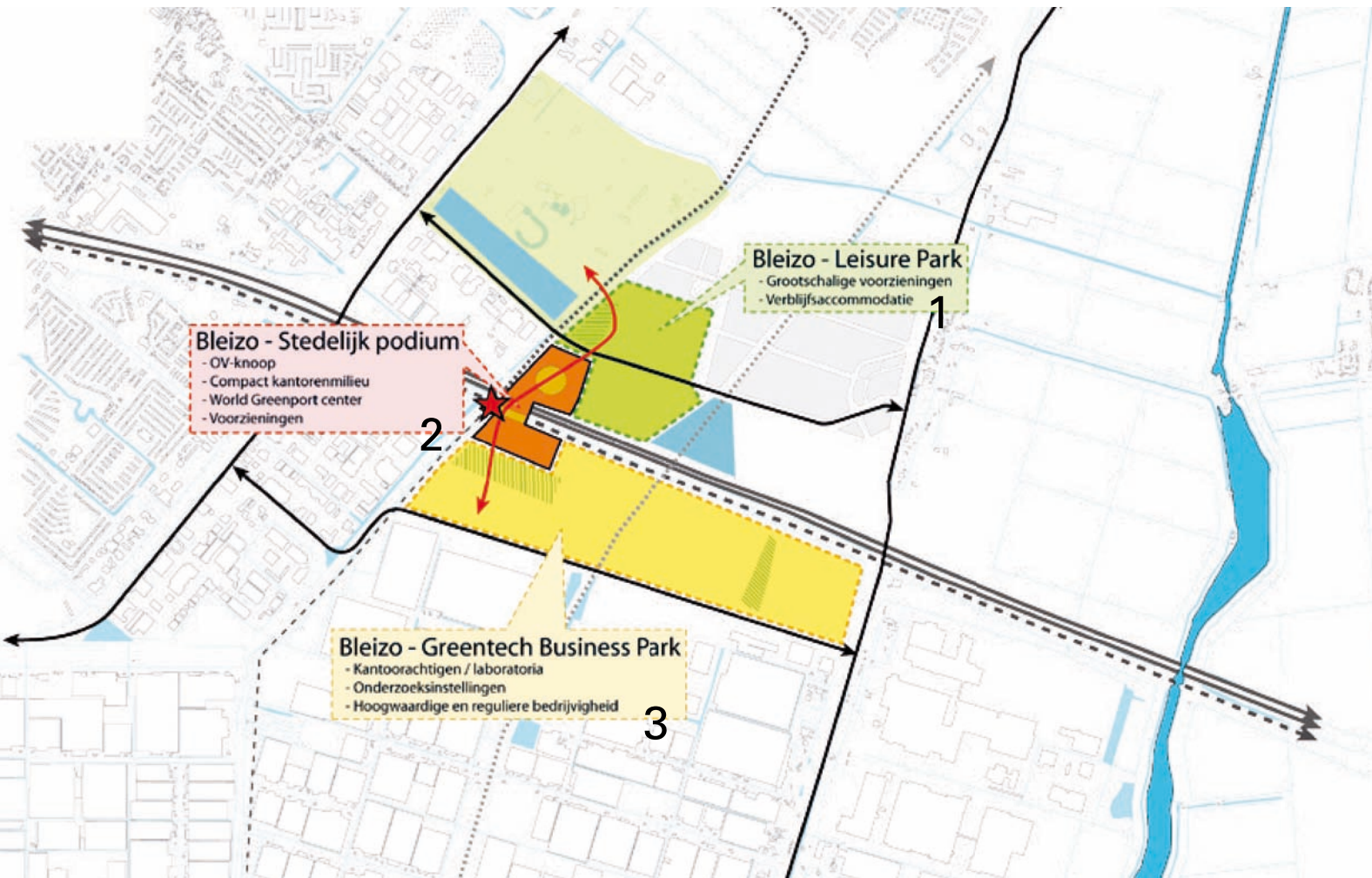
1



2



3



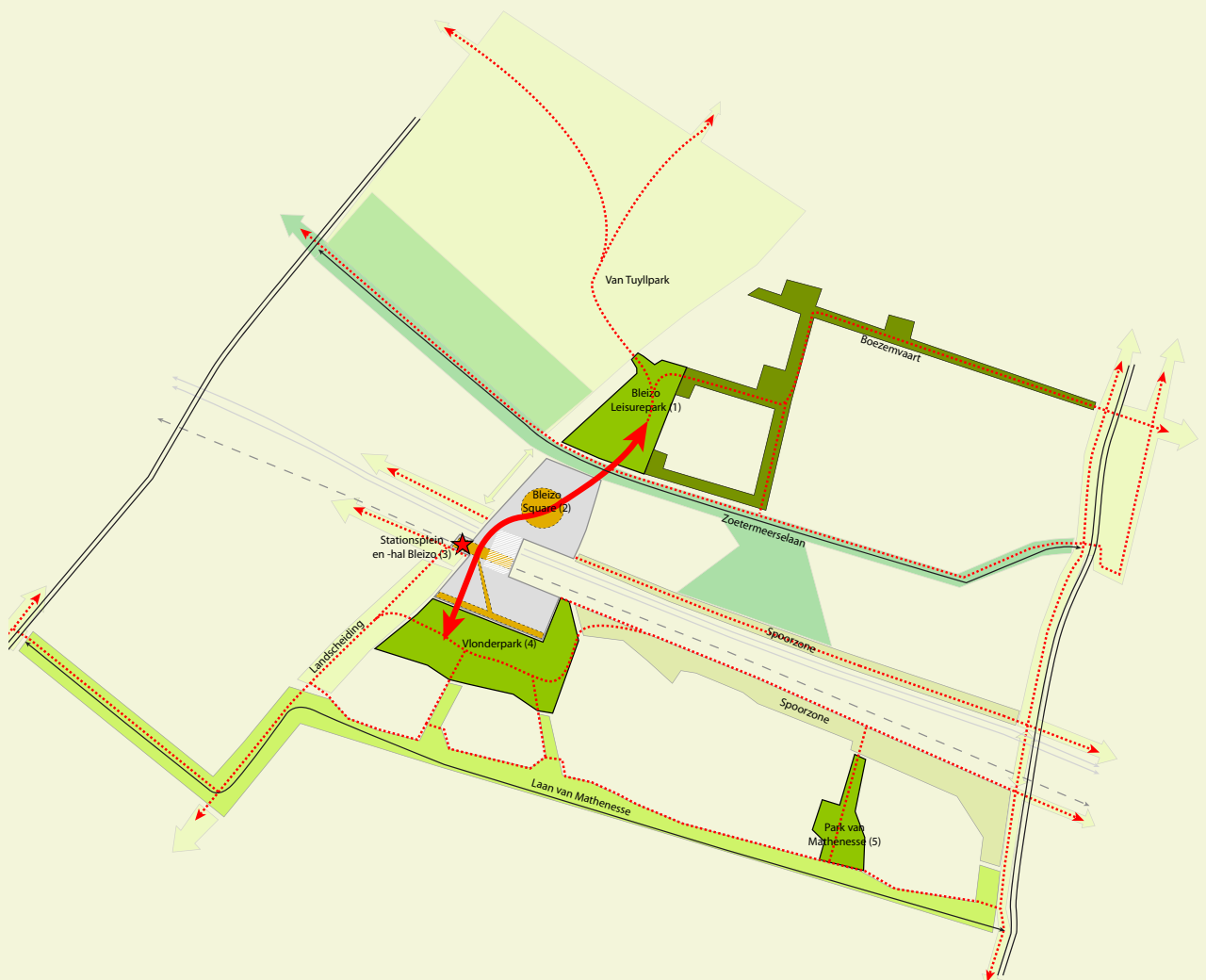
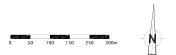
positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

5.2 Hoofdstructuur

Vijf plekken, vijf zones

Het ruimtelijk ontwerp vertaalt de spanning tussen 'Landschap' en 'Podium' naar vijf onderscheiden plekken. Deze plekken zijn (van noord naar zuid):
(1) Leisure Park Bleizo; (2) Bleizo Square, dat de overgang vormt tussen Leisure Park Bleizo en (3) Het Podium, met de stationshal en de stationsomgeving;
(4) het 'Vlonderpark' dat op zijn beurt de overgang vormt tussen Podium en het bedrijvenlandschap waarin (5) het Mathenessepark een nieuwe en herkenbare plek zal worden.

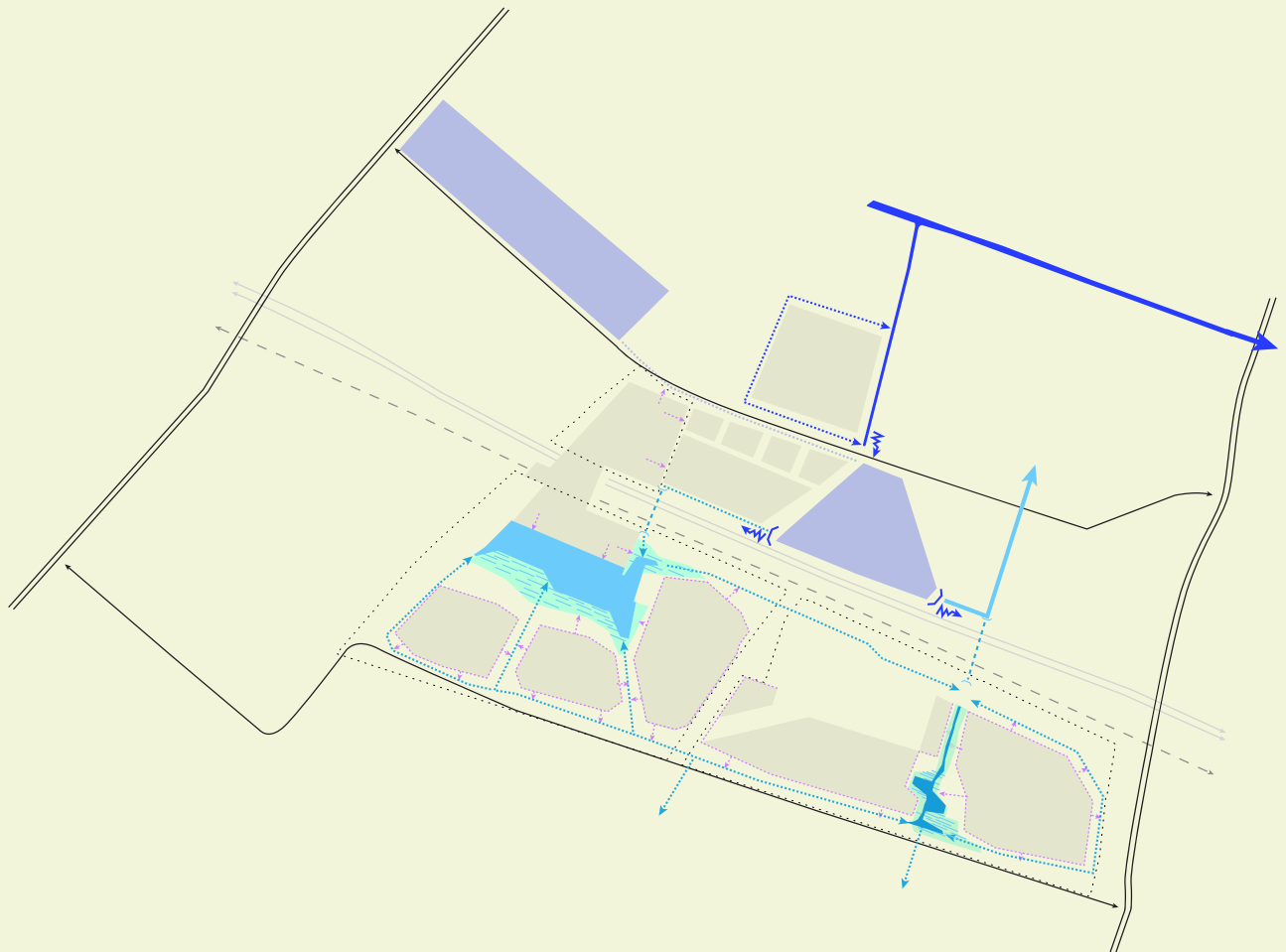
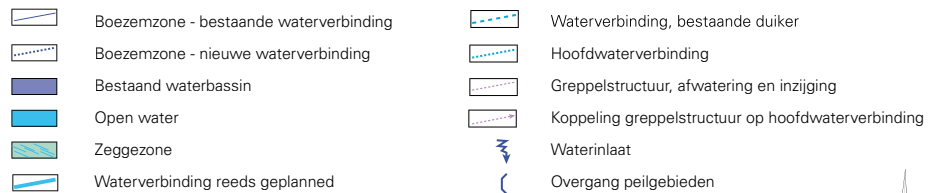
↓ Afbeelding 9:
Vijf plekken, vijf zones



De plekken dichtbij de vervoersknoop trekken meer mensen, wat andere eisen stelt aan de openbare ruimte en de omgeving dan plekken verder weg van de vervoersknoop. In de identiteit van twee plekken – Podium en Bleizo Square – overheerst het stedelijk karakter dat wordt versterkt met landschappelijke accenten. Bij de drie andere plekken is het omgekeerde het geval. Hier bepalen landschappelijke elementen de identiteit en vormt stedelijkheid het accent.

Daarnaast zijn er vijf zones te onderkennen, die binnen het Masterplangebied de ruimte structureren en samenhang geven. Dit zijn (1) de Laan van Mathenesse als begrenzing met het kassengebied van Lansingerland; (2) de spoorzone langs de A12, van waaraf het landschap voor de doorgaande reiziger zich zal tonen; (3) de zone van de Landscheiding + de verlengde Oosterheemlijn; (4) de zone van de Zoetermeerselaan en nog noordelijker (5) de Boezemzone. De zones versterken het landschappelijk aspect in de identiteit van Bleizo. Ze zorgen ook voor de verbindingen met het landschap rond Bleizo.

↓ Afbeelding 10:
Watersysteem



positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

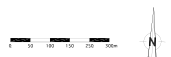
Ook speelt 'water' een belangrijke rol in het ruimtelijk ontwerp. Dat uit zich met name in de plaatsing van bedrijvenconcentraties in het zuidelijk deel, waar de verschillen in de grondwaterstanden leiden tot een indeling in 'terpen'. De toevoeging van water aan de openbare ruimte draagt tevens bij aan de identiteit van de plekken en daarmee van Bleizo als geheel. Met deze hoofdstructuur krijgt de GR Bleizo zijn identiteit van hoogwaardig programma met stedelijke allure, gevat in een landschap van groen en water.

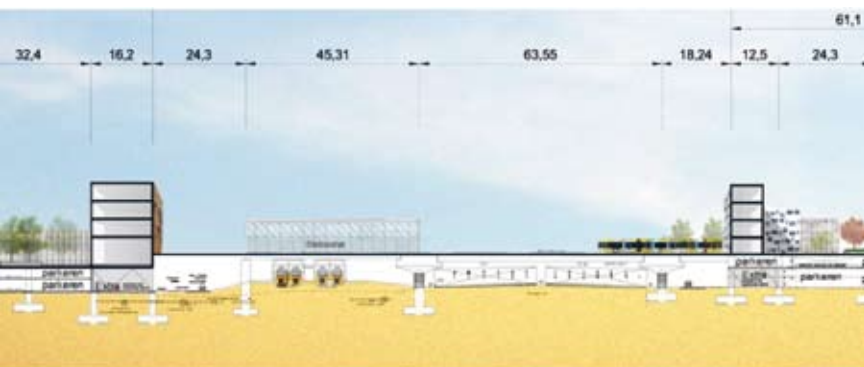
Infrastructuur en ontsluiting fiets – OV – auto

De ontsluiting van Bleizo met de auto wordt geconcentreerd op twee parallelle verbindingen, ten noorden en ten zuiden van het plangebied: de Zoetermeerselaan en de Laan van Mathenesse. Vanaf de Laan van Mathenesse wordt het bedrijvenpark van Hoefweg-Zuid ontsloten. Via de Lansinghageweg kan verkeer dat van de Oostweg/N470 komt, het gebied inrijden. Vanaf de A12 is het gebied via de N209 en de N470 te bereiken.

↓ Afbeeldingen 11:
Hoofdstructuur auto

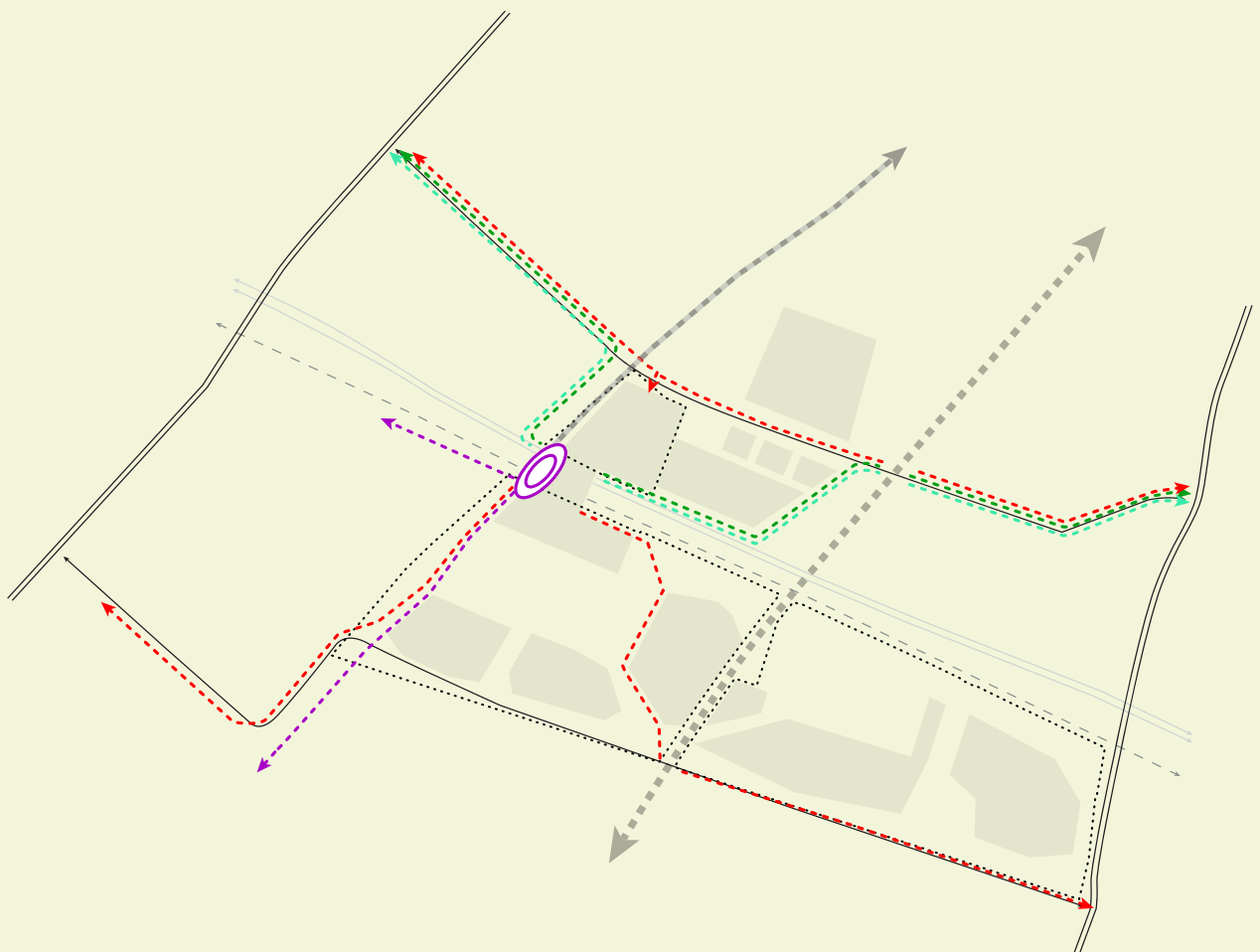
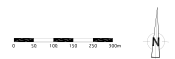
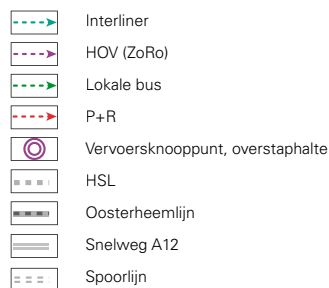
-  Stedelijk podium
-  Hoofdontsluiting plangebied
-  Rijkssnelwegen
-  Ontsluitingswegen bouwvelden
-  RandstadRail (Oosterheemlijn)
-  Verlengde Oosterheemlijn
-  Spoorlijn NS
-  HSL
-  Toegangsweg logistiek





De OV-routes worden verlegd met het oog op station Bleizo. De bushaltes aan de zuidzijde worden geconcentreerd op het stationsvoorplein op maaiveldniveau. RandstadRail sluit op niveau 1 aan boven de A12 tot boven de spoorlijn. Aan de noordzijde komt een voorplein op maaiveldniveau dat via een loop/fietsroute aansluit op het station en de halte van RandstadRail.

↓ Afbeeldingen 12:
Hoofdstructuur ov



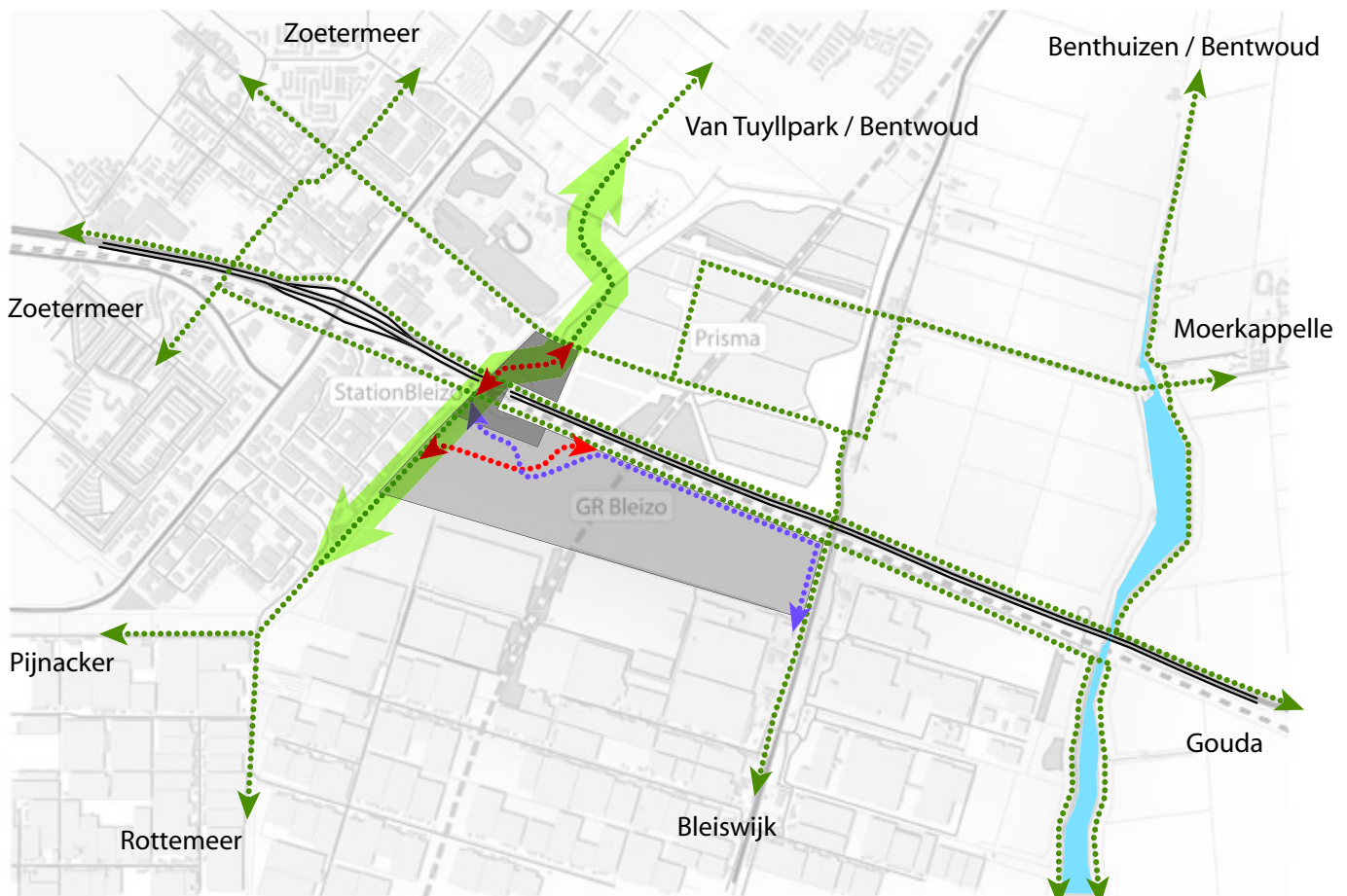
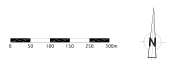
positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

Station Bleizo ligt straks op een knooppunt van fietsroutes, waaronder enkele belangrijke regionale verbindingen die langs de A12 lopen. Het gaat zowel om oost-west als noord-zuid gerichte routes. De uitdaging is hier om de fietsroutes goed aan te sluiten op het station.

Uitgangspunt is dat fietsers niet hoeven om te rijden en het station zo gemakkelijk mogelijk kunnen bereiken. De routes die over de A12 of naar het station op niveau 1 leiden, worden ruim van tevoren afgesplitst van de doorgaande routes. Een mogelijkheid is om een fietsroute over de plas in het Vlonderpark te voeren. Deze route loopt vervolgens via het Podium naar het noordelijk deelgebied. Hier vindt aansluiting plaats op routes richting woon- en recreatiegebieden.

↓ Afbeeldingen 13:
Hoofdstructuur fiets

-→ Doorgaande bestaande regionale fietsroutes
-→ Nieuwe verbindingen in het regionale fietsnetwerk
-→ Nieuwe fietsverbindingen (de slinger)
-→ Gewenste regionale doorkoppeling fietsnetwerk



5.3 Programma's ruimtelijk vertaald

De volgende stap is het vertalen van het gewenste aantrekkelijke programma voor Bleizo naar de verschillende onderdelen van het gebied. Opnieuw speelt de afstand tot het station een belangrijke structurerende rol. Tegelijk wordt aangesloten op de aanwezigheid van leisurevoorzieningen in het Van Tuylpark en van glastuinbouwbedrijven ten zuiden van de Laan van Mathenesse.

Het programma voor Bleizo is afwisselend en vol variatie. Rondom de OV-knoop (het Podium) is het meest intensieve programma geprojecteerd. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze programma's gefaseerd boven parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Ten noorden van de A12, buiten het exploitatiegebied van Bleizo is een gemengd leisure-werk-park gedacht. Hier bevinden zich grootschalige leisurevoorzieningen en intensieve werkfuncties in een groene setting. Aan de zuidzijde van de A12 is een hoogwaardig bedrijventerrein gepland met het thema 'Greentech'.

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

Het ontwerp en programma van de knoop

De uitdaging voor het ruimtelijk ontwerp is om zoveel mogelijk van het programma in de directe nabijheid van het station te realiseren. Het programma van de knoop omvat drie soorten functies. Naast het World Greenport Center zijn dat kantoren en kantoorachtige functies, laboratoria en op consumenten gerichte functies.

De stationshal voor de aanlanding van de Verlengde Oosterheemlijn komt boven het spoor aan de zuidzijde van de A12. Het tramviaduct krijgt een robuuste constructie. Die maakt het mogelijk om op termijn een steeds groter volume aan gebouwd programma op deze plek te ontwikkelen, boven de A12 en langs het spoor. De vormgeving van het station verwijst al naar spannende activiteiten in de directe omgeving. De nieuwe wereld van Bleizo speelt zich letterlijk af op dit Podium, boven de ontsluitende infrastructuur voor auto en openbaar vervoer. Van hieruit voeren aantrekkelijke loop- en fietsroutes naar de attracties en werkgebieden.

Het Podium is de plek om af te spreken, te ontmoeten, te zien en gezien te worden. Aan zowel de noord- als de zuidzijde van het station komen aantrekkelijke openbare ruimtes. Deze zijn ingericht met het oog op een verblijfsfunctie en bieden een keur aan voorzieningen, zowel voor het werkende als voor het leisurepubliek. Hier is plek voor kantoorachtige bedrijven, die passen bij de stedelijke setting van het Podium.

Aansluitend op het directe stationsgebied zijn zowel ten noorden als ten zuiden van de knoop compacte hoogwaardige stedelijke gebieden geprojecteerd, bedoeld voor een gemengd programma. In het noorden sluit het programma aan op het Van Tuylpark met bijpassende publieks- en leisurefuncties. In het zuiden op de agoragerelateerde bedrijvigheid op de 'terpen' met kantoor- en kantoorachtige functies en laboratoria. Ook zijn hier publieksgerichte functies voorzien als onderdeel van het World Greenport Centre.

↓ Afbeelding 14:
Impressie stedelijk podium



Programma Podium

Op het Podium is ruimte voor een compact en levendig kantorenmilieu met ca. 40.000 m² bvo reguliere kantoren, 15.000 m² Greentech gerelateerde kantoren en ca. 20.000 m² kantoorachtigen (de zogenaamde 70/30 bedrijven met een hoog aandeel kantoren) en/of laboratoria.

Aan de zuidzijde van de A12 is als onderdeel van het Podium een World Greenport Center gedacht. Het center bestaat uit een 'Tradecenter' (kantoren) met kleinschalige congresruimte, een business-to-business-center met exporuimte voor innovatieve en internationale bedrijven uit de Greenportsector. Onderzocht wordt de mogelijke ontwikkeling van een food experience center gericht op de consument en met een leisure aspect. Het World Greenport Center omvat totaal ca. 30.000 m² bvo.

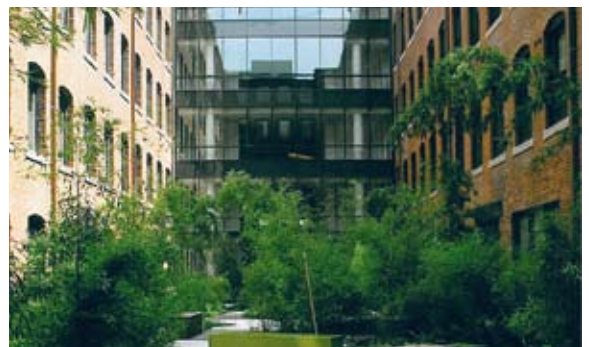
Mede ten behoeve van de grootschalige leisurefuncties is op het Podium ruimte gereserveerd voor ca. 15.000 m² bvo consumentgerichte functies zoals hotels (met appartementen voor short-stay), kleinschalige retail en persoonlijke dienstverlening en restaurants. Op het Podium is nog ruimte voor een extra en nog nader te bepalen publieksvoorziening.

Direct aansluitend op het noordelijk deel van het Podium is een factory outlet center gedacht. Ongeveer 8.000 m² van dit centrum ligt binnen de grenzen van de eigendommen van de GR Bleizo.

Onder de beide delen van het Podium is ruimte voor parkeren, mede ten behoeve van de grootschalige leisurevoorzieningen.

De openbare ruimten in dit gebied sluiten aan bij het stedelijk karakter van het station en zijn bebouwing maar verwijzen tegelijk naar het landschap rond Bleizo. Deze ruimten kunnen worden voorzien van een groene inrichting; door deze inrichting voort te zetten tot in de toegankelijke binnenruimten van de bebouwing, lijkt de openbare ruimte zich te vertakken en door te dringen in alle richtingen.

De opgave om ruimte voor een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen te accommoderen - afhankelijk van het te realiseren programma - kan worden opgelost door de onderste bouwlagen van het Podium de vervoersknoop voor parkeren te bestemmen. De huidige plannen bevatten op deze wijze de mogelijkheid om circa 4.000 parkeerplaatsen te realiseren.



positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

Programma en ontwerp voor leisure

Het Leisurepark ligt iets verder van het station, maar nog steeds op loopafstand. De overgang wordt gevormd door de Zoetermeerselaan. De inrichting van dit gebied zorgt voor een aantrekkelijke wandelroute tussen het Leisurepark en het Van Tuylpark, met zijn huidige en toekomstige leisurevoorzieningen.

Programma Leisure

Het Leisurepark ligt buiten het huidige exploitatiegebied van Bleizo. In dit gebied is ruimte gereserveerd voor de vestiging van grootschalige leisurevoorzieningen. Het gaat hierbij om grote publiekstrekkingen. Er blijft dan nog ruimte beschikbaar voor hoogwaardige intensieve bedrijvigheid, met een relatief groot aantal arbeidsplaatsen. In nauwe samenwerking met de initiatiefnemers van de leisurevoorzieningen zal dit gebied verder worden vormgegeven.

Het hier te realiseren programma is gericht op sport en ontspanning. Daarnaast biedt het ruimte aan verblijfsfuncties die deze voorzieningen ondersteunen, zoals horeca voor 's middags en 's avonds. Ook is er plek voor een of meer grootschalige vrijetijdsvoorzieningen.

De nieuwe looproutes tussen Podium en Leisurepark/Van Tuylpark creëren aantrekkelijke circuits voor wandelaars, joggers, hardlopers. Behalve door de kantoorgebruikers van het Podium, zijn ze te gebruiken door de bewoners van de bestaande woongebieden zoals Oosterheem.



Bezoekers moeten zich bij aankomst al kunnen inleven in de mogelijkheden die het Van Tuyllpark en de overige leisurevoorzieningen te bieden hebben. Ze moeten alvast de sfeer van spanning en ontspanning kunnen proeven. De route naar het park vanaf het station wordt daarom voorgesteld als 'Mainstreet'. Dat wil zeggen als een wandelstraat met talrijke publieksvoorzieningen en afwisselende verblijfsplekken, waarvan sommige in de open lucht.



Afbeelding 15:

Impressie Bleizo Leisurpark



positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

Programma en ontwerp voor bedrijven

Het gedeelte van Bleizo ten zuiden van de A12 wordt ingericht als bedrijvenpark. De bedrijven zijn geclusterd in 'terpen', die van elkaar zijn gescheiden door meer of minder robuuste corridors, herkenbaar aan hun groenblauwe inrichting. Dit 'Greentech Business Park' biedt in hoofdzaak ruimte aan de agrogerelateerde bedrijvigheid waaraan in toenemende mate behoefte is.

Bij deze opzet passen moderne, gemengde bedrijven. De bedrijven zijn met hun voorzijden gericht naar de buitenkant, van waar de percelen worden ontsloten. De voorzijden bestaan uit kantoor- en/of showrooms. De grootschaliger bedrijfsgebouwen bevinden zich achter deze façade. In het zuidoostelijk deel is sprake van een grotere korrel dan in het zuidwestelijk deel.

Twee eerder genoemde plekken die het bedrijvenpark zijn bijzondere identiteit verlenen, zijn het Vlonderpark en het Mathenesse Park. In de overgangsgebieden tussen deze plekken en op de bedrijventerpen is ruimte voor paviljoenachtige bedrijven, die naar het zuiden toe in een rietlandachtige setting komen te staan en naar het noorden in een meer parkachtige setting. De bedrijven moeten zelf voorzien in hun parkeerbehoefte, in pandig of op van de openbare ruimte afgescheiden plekken.

↓ Afbeelding 16:
Impressie Vlonderpark

Programma Greentech Bedrijvenlandschap

Het hoogwaardige bedrijvenpark aan de zuidzijde van de A12 omvat ca. 30 ha uitgeefbaar terrein. Het terrein wordt met name ontwikkeld voor ondersteunende bedrijvigheid voor de Greenportsector en voor bedrijven in de groene en duurzame sector. Maar er is ook ruimte voor reguliere hoogwaardige bedrijvigheid.

Het westelijk deel, direct aansluitend op het Podium, is bedoeld voor de kleinschalige maar vooral arbeidsintensieve bedrijvigheid. Ten oosten van de HSL is ruimte voor minder arbeidsintensieve en grootschaliger bedrijven, bijvoorbeeld ook in de arbeidsintensieve logistieke sfeer (value added logistics).

Nader onderzoek vindt nog plaats naar de mogelijkheden om op een geclusterde wijze woon-werkunits te ontwikkelen. Voorlopig is rekening gehouden met de ontwikkeling van ca. 35 units.



Het Vlonderpark is een gebied met een robuuste omvang dat te midden van de stedelijkheid van de zakelijke dienstverlening een herkenbaar rustpunt vormt. Het hier te realiseren programma kenmerkt de overgang van stedelijke bebouwing (kantoren, congresruimtes, commerciële voorzieningen) naar bedrijven, en biedt plek aan ondersteunende functies zoals horeca. Vanaf het Vlonderpark reikt een visuele verbinding naar de nog open ruimte langs de A12, die natuurlijk ook vanuit de andere kant 'werkt': vanaf de snelweg vangt de reiziger een glimp op van deze groenblauwe oase en van de daaraan gelegen hoogwaardige bedrijven.

Het Mathenesse Park vormt een vergelijkbaar punt in het zuidoostelijk deel, maar biedt meer intimiteit. De omgeving fungeert hier als voortzetting van het landschap van het Groene Hart en de Rottezoom.



↓ Afbeelding 17:
Impressie Laan van Mathenesse



Ontwikkelingsstrategie Bleizo en omgeving

De kansen verzilveren



Ontwikkelingsstrategie Bleizo en omgeving

De kansen verzilveren

Dit hoofdstuk zet uiteen hoe de GR de kansen die Bleizo biedt, kan verzilveren. Er zijn inmiddels door de GR Bleizo enkele belangrijke stappen gezet. Tezamen met de belangstelling vanuit de markt, levert dat een goede uitgangssituatie op voor de ontwikkelingsstrategie. De dragende factoren daarbij zijn duurzame ontwikkeling, optimale fasering, maximale flexibiliteit, verder betrekken van de markt, bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak en een heldere planologische koers.

6.1 Flexibiliteit, fasering en 'placemaking'

Flexibiliteit

Het realiseren van Bleizo is een dynamisch proces, waarin marktverkenningen en nieuwe private initiatieven kunnen leiden tot heroverweging en tot parallelle ontwikkelingspaden. Het hier gepresenteerde programma van het Masterplan is gebaseerd op de inzichten van dit moment. Ontwikkelingen op de leisure-, kantoren- en voorzieningenmarkt vragen een open houding naar mogelijke vormen van samenwerking, die passen bij de kwaliteitsambities voor Bleizo. De kunst is om in te spelen op voor het gebied aantrekkelijke private initiatieven.

De huidige economische situatie maakt het voorspellen van de ontwikkelingen extra moeilijk. De invulling van het programma voor het Masterplan is daarom flexibel en houdt rekening met enkele terugvalopties, indien de ontwikkelingsmogelijkheden beperkter zijn dan nu is voorzien. Daarbij blijven de ambities ten aanzien van het ruimtelijk ontwerp overeind, zowel wat betreft het landschap van het bedrijventerrein als van de kwaliteit van de vormgeving en inrichting van het Podium en de vervoersknoop.

Fasering

De realisatie van Bleizo verloopt gefaseerd. Mede vanwege de onzekere markt van dit moment, is er een lange looptijd voorzien. Hierin kan worden gestuurd op het tempo van de ontwikkeling en op de kwaliteit van de tijdelijke situatie. Tegelijk bestaat de ontwikkeling - in lijn met het Masterplan - uit twee

hoofdpogingen. De ene betreft het gebied ten zuiden van de A12, met het hoogwaardige bedrijventerrein. Het andere gebied omvat het Podium met de OV-knoop en het Leisurepark.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein kent z'n eigen logica en tempo. De GR Bleizo neemt de ontwikkeling van dit gebied zelf ter hand door middel van de uitgifte van kavels en projectgebieden. De eerste fase van ontwikkeling aan de zuidzijde van de A12 betreft het gebied ten oosten van de HSL. Deze gronden hebben reeds een bedrijfsbestemming. Ze worden nu al ontsloten door de Laan van Mathenesse vanaf de N209. Naar verwachting kan in de loop van 2011 gestart worden met het bouwrijp maken en met de uitgifte. Dan zal ook het begin plaatsvinden van de aanleg van de verlenging van de Laan van Mathenesse, die via het bedrijventerrein Lansinghage aansluiting krijgt op de Oostweg/N470 in Zoetermeer.

De tweede fase van ontwikkeling aan de zuidzijde van de A12 betreft het gebied ten westen van de HSL. De ontwikkeling hier kan in deelfasen verlopen, mede afhankelijk van het tempo waarin de uitgifte in het deelplan oost en de realisering van de vervoersknoop verloopt.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze deelgebieden is telkens de landschappelijke kwaliteit, die als gebiedsdrager dient. Verder wordt voor het bedrijfterrein aan de zuidkant van de A12 als geheel gestreefd naar een gesloten grondbalans. In overleg met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard zal worden gezorgd voor een robuust watersysteem.

De opgave voor de realisatie van het Podium en het Leisurepark kent een andere ontwikkelingsstrategie. Die is gebaseerd op samenwerking met private partijen, waarbij de ontwikkeling van een (deel-) gebied in zijn totaal voorop staat. De strategie gaat ervan uit dat de ontwikkeling van grootschalige leisure-initiatieven de plek interessant maken voor de vestiging van kantoren, voorzieningen en bedrijven. De leisure-ontwikkelingen zorgen voor een vraag naar horecavoorzieningen, vervoer- en parkeervoorzieningen, en bieden de mogelijkheid het gebied relatief snel van een kwalitatief hoogwaardige inrichting te voorzien. De vrije tijdsvoorzieningen dragen bij aan 'placemaking' en maken het gebied aantrekkelijk voor andere functies die goed gedijen in een kwalitatief hoogwaardige en levendige omgeving.

De terreinen ten noorden van de vervoersknoop op het bedrijventerrein Hoefweg-Noord zijn op basis van de huidige ontwerping voor het bedrijventerrein Prisma al bouwrijp en kunnen in principe worden uitgegeven. Zodra een initiatiefnemer zich meldt, zal in samenspraak met de GR Bleizo het planologisch traject worden doorlopen. Het gebied rondom de OV-knoop - het eigenlijke Podium - zal direct na het gereedkomen van de knoop tot ontwikkeling kunnen worden gebracht; waar mogelijk zal die deels gelijktijdig daarmee verlopen. Aan de noordzijde kunnen bijvoorbeeld de parkeerplekken voor de leisurevoorzieningen worden gebouwd onder het Podium, indien dit op basis van onderhandelingen mocht worden overeengekomen met de initiatiefnemers van deze voorzieningen. Op het Podium kan vervolgens de ontwikkeling van kantoren en voorzieningen in fases plaatsvinden. De zuidzijde van het Podium kan als zelfstandig onderdeel worden ontwikkeld, mede ten behoeve van de realisering van de eerste fase van het World Greenport Center.

De vervoersknoop zelf kan eveneens in fases worden ontwikkeld. De voorkeur gaat hier uit naar de aanleg van een zo volledig mogelijke én kwalitatief hoogwaardige multimodale knoop in de eerste fase. Gestart wordt in ieder geval met de aanleg van het RandstadRail-viaduct, met een halte boven de A12, en met de aanleg van de Stedenbaanhalte op de hoofdspoorbaan van de lijn Gouda-Den Haag. De routes van bussen - inclusief de ZoRo-

busverbinding naar de Rotterdamse regio - komen langs de knoop te lopen, om ketenverplaatsingen te vergemakkelijken. Voor automobilisten zullen in eerste aanleg parkeerplekken op maaiveld beschikbaar zijn. Afhankelijk van het tempo van ontwikkeling van het Podium rondom de OV-knoop kunnen gebouwde parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Datzelfde geldt voor de fietsroutes en de stallingsvoorzieningen bij de RandstadRailhalte. Nader onderzoek moet uitwijzen op welke wijze de fietsroute die over de vervoersknoop is geprojecteerd, gefaseerd kan worden. In de loop van 2010 kan naar verwachting gestart worden met de integrale planstudie voor de OV-knoop. Op basis van de resultaten van die studie krijgt de ontwikkelingsstrategie voor de knoop definitief vorm. De ambitie is dat in 2014 de OV-knoop operationeel is.

6.2 Inzetten op duurzaam

Bleizo krijgt een uitermate duurzaam karakter. Parallel aan de ontwikkeling van de vervoersknoop is er veel aandacht voor intensief en meervoudig ruimtegebruik en voor de levenscyclus van gebieden. De realisatie van de multimodale vervoersknoop vergt grote investeringen, die over een lange periode –tot honderd jaar- renderen. Met die blik wordt ook gekeken naar de ontwikkeling van het gebied in de directe omgeving van de OV-knoop.

De stedenbouwkundige structuur en de samenstelling van het vastgoed moeten van eenzelfde robuustheid blijf geven. Bestemmingsveranderingen moeten op betrouwbare eenvoudige wijze zijn door te voeren, zodat de ruimtelijke en gebruikskwaliteit in stand blijven. Stel dat over 25 jaar het autovervoer grotendeels elektrisch is en de beperkende voorwaarden vanwege luchtkwaliteit en geluidhinder minder omvangrijk zijn, dan moet het gebruik van het gebied zich hierop kunnen aanpassen.



Meervoudig grondgebruik

De gronden binnen de directe invloedssfeer van de OV-knoop zullen intensief en meervoudig gebruikt worden. Meervoudig slaat in dit verband op de ambitie om meerdere functies van dezelfde ruimte gebruik te laten maken. Dat kan bijvoorbeeld door te stapelen, maar ook door het gebruik in de tijd af te wisselen. Functies die overdag het gebied gebruiken, worden afgewisseld met functies die er bijvoorbeeld alleen 's avonds gebruik van maken. Of bijvoorbeeld afwisselend gebruik van door de week en in het weekeinde. De programmering van Bleizo met zowel werk- als leisure functies maakt dit wisselende gebruik in tijd uitstekend mogelijk.

Het intensieve grondgebruik rondom de OV-knoop biedt de mogelijkheid om de iets verder gelegen gebieden - met de bedrijventerreinen en de vrijetijdsvoorzieningen - meer 'ontspannen' in te richten met veel aandacht voor water en groen. In deze gebieden staat het vergroten van de (bio)diversiteit centraal. Het gaat hierbij niet alleen om het vergroten van de diversiteit van flora en fauna door middel van een daarop toegesneden inrichting, maar ook op de diversiteit van de gebruiksmogelijkheden van het gebied. Een ommetje kunnen maken in de lunchpauze of het op aangename wijze kunnen doorkruisen van het gebied als recreant.

Gesloten energiehuishouding
Bleizo streeft naar een energie- en CO₂-neutrale ontwikkeling. De mogelijkheden daartoe worden onderzocht op basis van de programmatische en ruimtelijke ambities zoals neergelegd in dit Masterplan. De ambitie is om het gebied minimaal in haar eigen energiebehoefte te laten voorzien. De eventueel extra benodigde energie zal op een duurzame wijze binnen het gebied opgewekt worden, bijvoorbeeld door middel van zonne-energie, windenergie of geothermie. Aan bedrijven en andere gebruikers zal worden gevraagd maximaal in te zetten op het beperken van de energievraag. Onderzocht zal worden of energie-uitwisselingssystemen op gebiedsniveau zijn aan te bieden. Gezien het gevarieerde karakter van de ontwikkeling van Bleizo zijn er wellicht onverwachte mogelijkheden.

Natuurlijk zal aan bedrijven worden gevraagd om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de aanwezigheid van de OV-knoop biedt voor hun vervoersmanagement.

6.3 Omgaan met beperkende omstandigheden

Het plangebied van Bleizo is bepaald geen maagdelijk terrein. Zo bevindt zich in de ondergrond een grote hoeveelheid kabels en leidingen. Hun aanwezigheid beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden aanzienlijk. De kabels en leidingen bevinden zich vooral juist ter plaatse van het meest intensief benutte deel van Bleizo: het gebied rondom de OV-knoop. Het gaat om twee hoofdwatertransportleidingen, een kerosine transportleiding van Defensie, een hoge drukaardgasleiding, een CO₂-transportleiding en verschillende hoogspanningsleidingen. Daarnaast zijn er nog reserveringstroken ter weerszijde van de A12 voor extra buisleidingen, eveneens met beperkende voorwaarden.

Het is onmogelijk om alle kabels en leidingen te verleggen teneinde een volledig vrij ontwikkelbaar gebied te verkrijgen. Daarom is gekozen voor een ontwikkelingsstrategie waarbij zoveel mogelijk gronden boven en naast de leidingen kunnen worden benut, in overleg met de leidingbeheerders. Waar mogelijk worden leidingstroken overbouwd met een 'verhoogd maaiveld', waardoor leidingbeheerders altijd onderhoud aan hun leidingen kunnen plegen. De ruimtes onder het verhoogde maaiveld krijgen een nuttige bestemming, zoals parkeren of verkeer.

Een deel van de kabels en leidingen brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee, evenals het transport van gevaarlijke stoffen over de A12. In deze gevallen verhoogt de ontwikkeling van Bleizo mogelijk het groepsrisico. Nu in grote lijnen het programma voor de ontwikkeling van Bleizo bekend is, kunnen ook de beperkende voorwaarden vanuit de externe veiligheidsrisico's nader worden bepaald. Dat gebeurt bij de Integrale Structuurvisie door middel van een extern veiligheidsonderzoek in het kader van de PlanMER.

Als gevolg van de bouw van het nieuwe hoogspanningsstation voor TenneT zal een groot aantal bovengrondse hoogspanningslijnen over het plangebied gaan lopen. Dit betreft voornamelijk het gebied waar het bedrijventerrein is geprojecteerd. Hoewel volgens de leidingbeheerder onder de kabels bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht gelden wel degelijk beperkende voorwaarden voor het gebruik van de gronden. Sommige bedrijfsprocessen kunnen hinder ondervinden van de elektromagnetische velden. Daarnaast associëren mensen de aanwezigheid van de hoogspanningskabels met veiligheidsrisico, waardoor de gronden onder kabels moeilijker uitgeefbaar zullen zijn. Daarom is ervoor gekozen deze gronden onbebouwd te laten en zoveel mogelijk onderdeel te laten zijn van de omvangrijke groenstructuur die het bedrijvenpark een eigen landschappelijke identiteit zal geven. Hiermee wordt een goede basis gelegd voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling.

In Bleizo is sprake van geluidhinder als gevolg van de aanwezige hoofdwegen en spoorlijnen, zoals de HSL, en van aantasting van de luchtkwaliteit als gevolg van de uitstoot door het wegverkeer. Dit betekent dat gevoelige functies zoals wonen, scholen en ziekenhuizen niet zonder meer overal in het gebied een plek kunnen krijgen.

Kabels en leidingen

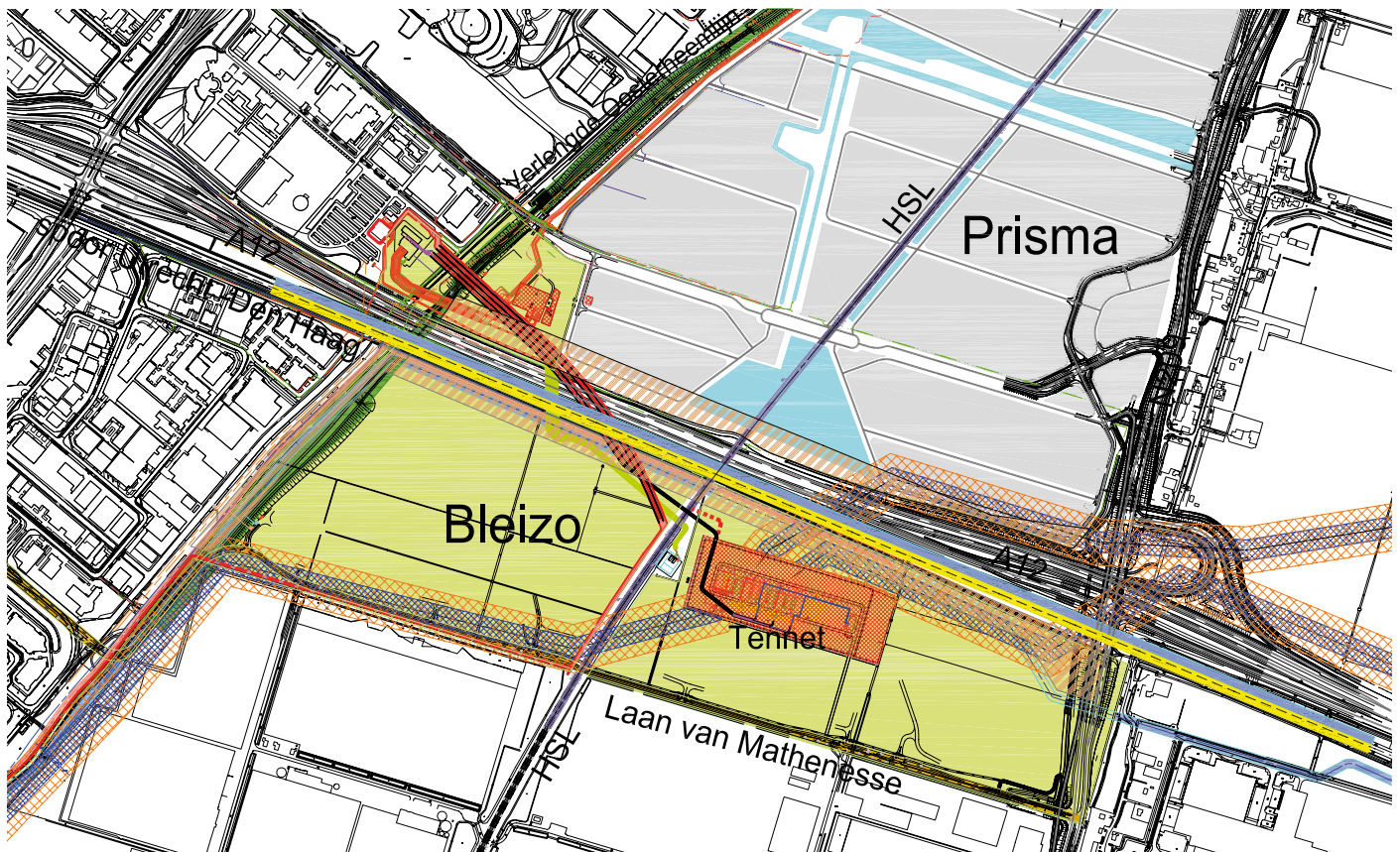
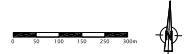
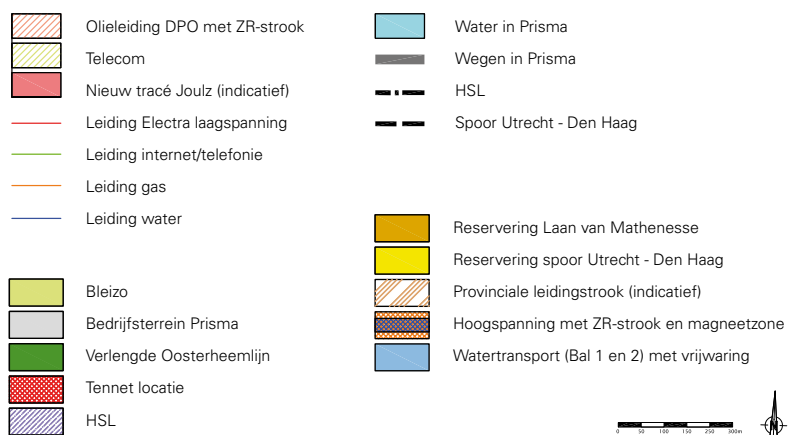
In het plangebied is een reservering opgenomen voor buisleidingen. Deze reservering volgt uit de Structuurschema Buisleidingen (SBUI), voor het eerst vastgesteld in 1985 met doorwerking naar het RR 2020. Bij een dergelijke buisleidingenstrook behoren een veiligheidsgebied en een toetsingsgebied. Er dient vooralsnog vanuit gegaan te worden dat bebouwing van deze stroken in principe niet is toegestaan.

VROM stelt op dit moment een Structuurvisie buisleidingen op met een doorwerking in de Amvb-Ruimte. Op deze manier wil VROM de ruimtelijke reservering voor buisleidingen planologisch beter borgen. Hiervoor wordt er een planMER opgesteld. In de eerste planMER is de huidige reservering, die ook al was opgenomen in het RR2020, overgenomen in de SV buisleidingen. Met de gemeente en de Provincie Zuid-Holland wordt momenteel nagegaan of er een alternatief mogelijk is buiten het plangebied van Bleizo om. Hiervoor dient een variant in de planMER onderzocht te worden. VROM verwacht begin 2011 de ontwerp-Structuurvisie ter inzage te leggen. Dan zal ook blijken of de reservering op Bleizogronden gehandhaafd blijft of dat er een alternatief is.

Op dit moment zijn vier leidingen van belang voor de ontwikkeling. Dit zijn een hogedruk-aardgasleiding en een CO₂-transportleiding ten westen van het plangebied die mogelijk invloed hebben op de ontwikkelingen; een kerosine transportleiding van Defensie die dwars door het gebied loopt en de hoogspanningsleiding van TenneT.

positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving

↓ Afbeelding 18:
Aanwezigheid beperkende
infrastructuur Bleizo



6.4 Draagvlak versterken en verbreden

Een ambitieus ontwikkelprogramma als Bleizo kan slechts worden gerealiseerd wanneer er draagvlak voor is bij alle betrokken partijen: overheden, bedrijfsleven en samenleving.

Wat het draagvlak bij de overheden betreft, blijkt dit onder meer uit hun inzet tot nu toe:

- de aanleg van de VOHL is gestart, mede dankzij de financieringsbijdragen door stadsgewest Haaglanden en door de planologische inzet van de gemeente Zoetermeer;
- de verhuizing van de beoogde plaatsing van het schakelstation van TenneT is gestart, mede dankzij financiële bijdrage vanuit de GR Bleizo;
- met de stadsregio Rotterdam, het stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Verkeer en Waterstaat zijn belangrijke afspraken gemaakt voor het verkrijgen van aanvullende middelen voor de planvoorbereiding en realisatie van de totale Vervoersknoop Bleizo;
- met de dezelfde regiopartners zijn afspraken gemaakt voor het verkrijgen van aanvullende middelen voor de planvorming en realisatie van de verlengde Laan van Mathenesse;
- de regionale partners ondersteunen Bleizo als vestigingslocatie voor grootschalige leisurevoorzieningen, hoogwaardige Greenportbedrijven en zakelijke dienstverlening;
- Bleizo is reeds op de juiste wijze opgenomen in de Structuurvisie van de provincie Zuid-Holland.

Hierop kan worden voortgebouwd, richting draagvlak bij bedrijven, bewoners en maatschappelijke organisaties, waarvoor komende maanden op basis van dit Masterplan de eerste stappen zullen worden gezet.

Marktconsultatie

Om het programma voor Bleizo op haalbaarheid te toetsen zijn diverse marktpartijen geconsulteerd. Zo heeft de Kamer van Koophandel van Haaglanden zich zeer betrokken en positief opgesteld over Bleizo. Ook de regionale ondernemingsverenigingen kijken met grote belangstelling en waardering van de GR om dit gebied een grote impuls te geven.

Ondertussen zijn er diverse contacten met marktpartijen die belangstelling hebben getoond voor de ontwikkeling van onderdelen van het Masterplan. Met het oog op die belangstelling is een marktconsultatie uitgevoerd en wordt gezamenlijk gewerkt aan verdere verdieping.

Bevindingen eerste marktconsultatie

Op 26 mei 2010 vond de eerste marktconsultatie plaats. Hieraan namen ca 30 vertegenwoordigers van bouwbedrijven, projectontwikkelaars, adviesbureaus en eindgebruikers deel. Zij leverden aan de hand van stellingen feedback over de plannen van Bleizo. Daarnaast verrijkten de aanwezigen de plannen met tal van waardevolle aanbevelingen.

De kansen die Bleizo biedt gezien zijn ligging en de aansluiting op het regionale spoornet/ Stedenbaan vond bij alle groepen brede weerklank. Juist de combinatie van goede autobereikbaarheid, voldoende parkeerplekken en uitstekende OV-verbindingen maakt Bleizo aantrekkelijk voor bedrijven die MVO hoog in het vaandel hebben staan. De combinatie van en interactie tussen leisure en kantoren in deze omgeving maakt Bleizo kansrijk. Daarbij is de thematische segmentering en labeling van Bleizo een must. Dat levert een sterke propositie op in de markt.

Ook de beoogde variatie in het programma met leisure, kantoren en consumentgerichte voorzieningen, mede in relatie tot de Greenportambities werd toegejuicht. Bleizo past perfect bij de gedachte van transformatie: het herbestemmen van verouderde kantoren in combinatie met nieuwbouw die beter aansluit op gebruikerswensen en bij maatschappelijke doelen. Het is dan ook terecht dat Bleizo

duurzaamheid als leitmotiv bij het ontwerp hanteert. In de uitwerking en uitvoering moet hieraan veel aandacht worden besteed.

Verder toonden de geconsulteerde partijen zich enthousiast over de relatie die Bleizo legt met de Greenport(s). Greentech bedrijvigheid en innovatiegerichtheid zien zij als bijzonder kansrijk, waarbij de aanwezigheid van sterke onderwijsvoorzieningen, onder andere op gebied van informatietechniek, als uniek voordeel wordt gezien.

Tenslotte was er veel waardering voor het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het huidige masterplan met de waterpartij aan de zuidkant en het groene karakter van het ontwerp, biedt volgens de geconsulteerde marktpartijen uitzicht op een aantrekkelijk vestigingsmilieu.

6.5 Zorgvuldige stappen in besluitvorming

Het planologisch traject is een van de volgende belangrijke stappen in de ontwikkeling van Bleizo. Het schema op pagina 65 geeft de hoofdlijnen weer van de benadering. In deze benadering wordt uitgegaan van het parallel schakelen van enkele noodzakelijk ontwikkelingslijnen: de m.e.r., de formele besluitvorming op basis van de Intergemeentelijke Structuurvisie en de stedenbouwkundige planontwikkeling en voorbereiding van de uitvoering.

Binnen het plangebied van Bleizo zijn diverse mogelijk m.e.r.-plichtige activiteiten voorzien. Ook in het naastgelegen Van Tuylpark is dat het geval. Om beide ontwikkelingen in onderling verband te kunnen beschouwen is besloten een Intergemeentelijke Structuurvisie op te stellen. Aan deze structuurvisie is een zogenaamde plan-m.e.r. gekoppeld.

Bij de ontwikkeling van commerciële voorzieningen zal nader Distributief Planologisch Onderzoek plaatsvinden. Hierin dient te worden aangetoond dat Bleizo geen ontwrichtende werking heeft op de bestaande voorzieningen in Lansingerland en Zoetermeer.

Het opstellen en vaststellen van de structuurvisie, planMER en overige onderzoeken zal enige tijd in beslag nemen. Verwacht wordt dat beide in het derde kwartaal 2011 kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer. Om toch ook voortgang te kunnen maken met afzonderlijke projecten die m.e.r.-plichtig zijn is een parallelspoor bedacht. Dat wil zeggen dat min of meer gelijktijdig aan de structuurvisie, plan-m.e.r., bestemmingsplannen en project-m.e.r. wordt gewerkt. Voor de laatste twee geldt dat deze worden gestart als dit opportuun is vanuit marktinitiatieven. Uiteraard liggen de besluitvormingsmomenten door gemeenteraden na elkaar.

Verkeersonderzoek Bleizo

In opdracht van de GR heeft Goudappel Coffeng een studie verricht naar de effecten op het verkeer van het programma voor Bleizo. Deze studie loopt vooruit op de planMER. Daarin zullen de effecten in kaart worden gebracht van Bleizo, met name op het gebied van geluid en luchtkwaliteit.

De effecten op autoverkeer, openbaar vervoergebruik en fietsbewegingen zijn bepaald met behulp van modelberekeningen. Daaruit blijkt dat realisatie van het programma niet leidt tot problemen met de verkeersafwikkeling die niet binnen het gebied zelf kunnen worden opgelost. Dit betreft onder meer de belasting van bestaande knooppunten. Alleen de aansluiting van de Oostweg/N470 op de A12 is een knelpunt dat nog verder zal toenemen. Dit knelpunt is door Zoetermeer en het stadsgewest Haaglanden op de agenda van het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur en Ruimte) gezet.

De aanleg van de Laan van Mathenesse draagt bij aan de vermindering van de bestaande problemen op de Oostweg/N470. Ook geeft dit onderzoek inzicht in maatregelen om het gebruik van het openbaar vervoer te bevorderen en om het fietsgebruik te vergemakkelijken, die in de volgende fase van het ontwerp kunnen worden toegepast.

Kosten en opbrengsten in balans



Kosten en opbrengsten in balans

Op basis van de visie 'Landschap als Podium' is bij de oprichting van de GR een financiële verkenning gemaakt. Eind 2008 heeft daarvan een actualisatie plaatsgevonden en is deze vertaald in een eerste grondexploitatie (GREX), die begin 2009 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de GR Bleizo. Daarin is onder andere een nadere onderbouwing van het bouw- en woonrijp maken en de planontwikkelingskosten gemaakt. Deze exploitatie sloot met een saldo van 2,1 mln. (NCW, netto contante waarde).

Vanaf het moment van de start van het werken aan het Masterplan heeft steeds een proces van rekenen en tekenen plaatsgevonden. Tegelijk met dit Masterplan verschijnt een nieuwe GREX.

Vergelijking van de GREX van 2009 met die van 2010 geeft geen grote verschuivingen te zien in de kosten. Dit betekent dat ondanks de wijzigingen van de plannen er een redelijke stabiliteit is ten aanzien van de kosten. Dat heeft alles te maken met het feit dat het grootste deel van de kosten de verplichtingen betreft die reeds zijn aangegaan, zoals de aankoop van grond (alle grond is in handen van de GR), de bijdrage aan de verplaatsing van TenneT, een bijdrage aan de kwaliteit van de vervoersknoop en de verplichte bijdragen aan fondsen. Voorts lag de wijze van bouw- en woonrijp maken bij de GREX van 2009 reeds vast. Verder werd in het oude plan 'Landschap als Podium' uitgegaan van een grondlichaam als middel om het hoogte verschil aan de zuidkant van de A12 en het spoor te overbruggen. In het Masterplan is een gebouwde parkeergarage opgenomen in plaats van het grondlichaam. Dit heeft positief effect op de grondexploitatie.

Ten aanzien van de opbrengsten is er wel het nodige veranderd; er heeft met name een verschuiving plaatsgevonden binnen het commerciële programma. Zo is er thans voorzien in het realiseren van een factory outlet center en een B2B/ World Greenport Center. Er zijn minder kantoren geprogrammeerd en minder bedrijvigheid, terwijl ook de benodigde realisatietermijn is verlengd. Deze wijzigingen zijn mede ingegeven door het marktonderzoek, contacten met de bedrijven en de marktconsultatie.

↓ Schema 1:
Kosten en opbrengstenraming 2010

■ Kosten	154
■ Opbrengsten	164
■ Saldo Netto Contante Waarde (NCW)	3,8

Alle bedragen in mln. euro's

Risico's en hun beheersing

Het mag duidelijk zijn dat in deze economische crisistijd risicobeheersing bij Bleizo relatief veel aandacht krijgt. Dat uit zich enerzijds in een uitgebreide analyse van de omvang van de risico's en de verschillende beheersingsmaatregelen, anderzijds ook in de bespreking daarvan, ieder kwartaal, in het Dagelijks Bestuur van de GR. Voorts worden de resultaten van de risicoanalyse gespiegeld aan de mogelijkheden om risico's op te vangen, zowel binnen de grondexploitatie van Bleizo zelf als binnen Lansingerland en Zoetermeer.

De analyse heeft opgeleverd dat het bij Bleizo niet alleen gaat om risico's die te maken hebben met de onroerend goedmarkt, de kapitaalmarkt en de techniek, maar ook met de bestuurlijke zekerheden. Dat gaat enerzijds om subsidies voor de realisatie van de vervoersknoop en anderzijds om het verkrijgen van planologische zekerheden zoals die voor de functies rondom de vervoersknoop.

Om deze risico's te beheersen past de GR een drietal strategieën toe:

- Bleizo praat met realisatoren, om er zeker van te zijn dat het beoogde programma ontwikkeld kan worden. In een vroeg stadium worden initiatieven besproken met beide gemeenten ten einde snelle besluitvorming over initiatieven mogelijk te maken. Indien noodzakelijk worden economische effectanalyses uitgevoerd.
- Bleizo blijft actief in haar lobby richting diverse bestuurlijke gremia, zoals stadsregio's, provincie, ministeries, Tweede Kamer, Kamer van Koophandel, etc ten einde het draagvlak te vergroten en het verkrijgen van de toegezegde middelen te bewerkstelligen.
- Bleizo heeft binnen de bestaande kaders een aantal terugvalsscenario's ontwikkeld, waarbij nog steeds een positief resultaat wordt gehaald. Terugvalsscenario's hebben bijvoorbeeld minder risicovol commercieel programma en meer bedrijven.



Het succes van Bleizo



Het succes van Bleizo

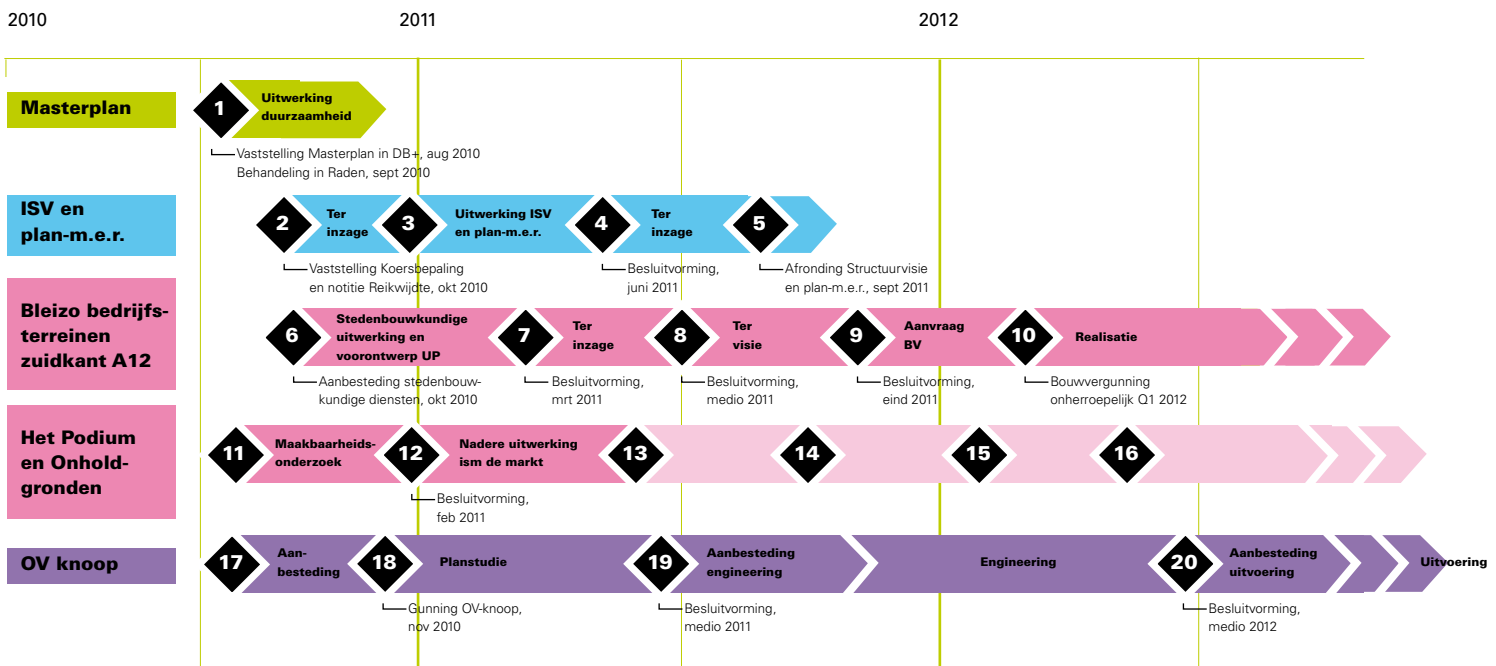
De uitdaging voor het Masterplan Bleizo is om het beeld te creëren van het landschap waarbinnen de beoogde opgave voor een vervoersknoop met bijbehorend stedelijke programma kan worden gerealiseerd. Ondanks de aanwezigheid van grootschalige structuren, blijkt het mogelijk een ontwerp te presenteren dat niet alleen zorgt voor een onderscheidende identiteit voor het gebied, maar dat op alle niveaus verwijst naar de omgeving en dat het gebied met die omgeving verbindt.

De sleutel voor dat ontwerp is de consequente toepassing van landschappelijke elementen: water en groen. Niet als geïsoleerde en kwaliteitsarme invullingen van restruimten, maar door structurele en visueel herkenbare lijnen en vlakken van hoge ecologische waarde te creëren. Die ecologische waarde wordt nog vergroot door deze nieuwe ecologische ruimten te verbinden met de bestaande van de Rottezoom en het Bentwoud.

Dit landschap vormt straks inderdaad een podium. Een podium voor een hoogwaardig stedelijk programma dat aansluit op de sterke kanten van Bleizo, van de plek en zijn omgeving. Op talrijke punten kan dit landschap nog worden verrijkt met rekvisieten: voorzieningen voor ecologie, water, energie, recreatie. Dit zijn functies die in het landschap passen en die de herkenbaarheid ervan vergroten, en die de identiteit van specifieke plekken in het nieuwe landschap kunnen versterken.

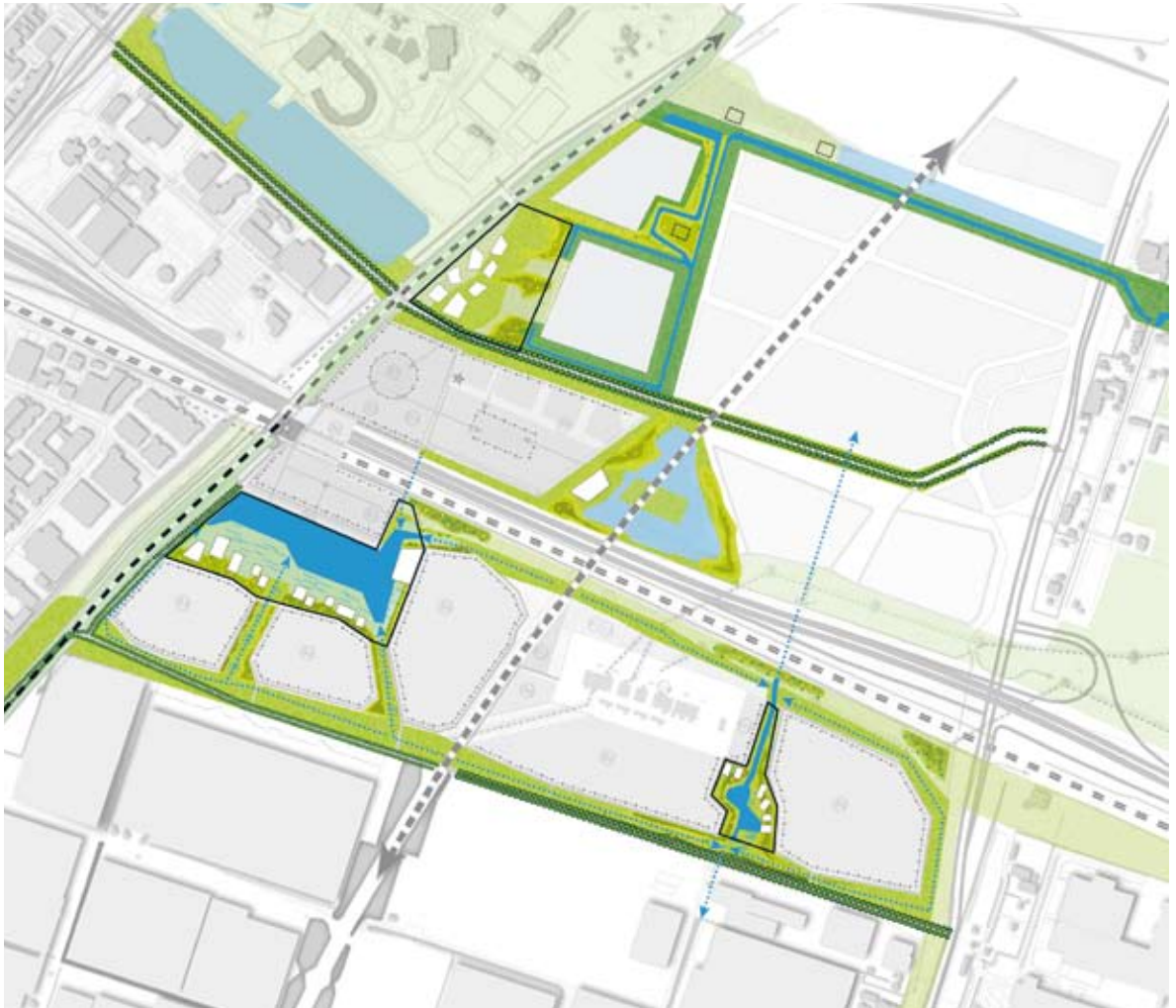
Rechterkolom, tekstvoorstel: Dat Podium wordt een aantrekkelijke werk- en verblijfslocatie, omdat er iets waardevols te beleven valt. Dan gaat het niet alleen om 'aanbod' maar ook om 'ambiance'. Om een sfeer waarin mensen gedijen, om een omgeving op hun maat. Het succes van Bleizo wordt afgemeten aan de kracht van het concept voor dit gebied. Aan het vermogen daarvan om de stakeholders te enthousiasmeren en te binden die aan het creëren van die sfeer en ambiance willen bijdragen. En uiteindelijk is dat de echte opgave voor Bleizo.

↓ Schema 2:
Planning onderdelen Bleizo






positionering,
programma en ruimtelijk ontwerp
voor een nieuw station
in een nieuwe omgeving




↓ Afbeelding 19:
Groen- en waterstructuur Bleizo



Waterland

-  verbindende watergangen
-  rietoever
-  rietland



Park

-  van Tuyllpark
-  Vlonderpark
-  Park van Mathenesse

Grasland

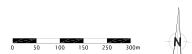
-  schraalgrasland
trace treinspoor/adventure world
-  nat schraalgrasland
trace leidingen
-  begraasd grasland
boezem

Struweel

-  wilgenstruweel
-  struweel soorten aangepast aan leiding trace

Landschappelijk element

-  boezemvaart
-  trace spoor



↓ Afbeelding 20:
Impressie Podium/Stedelijke Knoop Bleizo



Bebouwing

- B1 Stedelijke knoop
- B2 Extensieve kantoorontwikkeling kleine korrel, paviljoentypologie in landschappelijke omgeving
- B3 Intensieve kantoorontwikkeling kleine korrel, paviljoentypologie in landschappelijke omgeving

- B4 Bedrijventerrein, modern gemengd
- B5 Stedelijk podium, kantoorontwikkeling en voorzieningen
- B6 Stedelijk podium, mogelijke uitbreiding boven A12 en spoorlijn
- B7 Stedelijk plein
- B8 Stedelijk plein, watergericht
- B9 Modern gemengd grote korrel / leisure gerelateerde bedrijvigheid
- B10 Dubbelgebruik stedelijke knoop met modern gemengd grote korrel / leisure gerelateerde bedrijvigheid
- B11 Leisure- en consumentengerichte voorziening in landschappelijke omgeving
- B12/L2 Reservering zichtlocatie/extensieve landschapsontwikkeling
- B13 Terrein HSL
- B14 Transformatorterrein TenneT
- B15 Uitbreidingslocatie transformatorterrein

Speciaal programma

- ★ Bestaand gemaal, in te passen
- ★ Leisureprogramma
- ★ Stationshal, overstaplocatie
- ★ Stedenbouwkundig hoogteaccent

Landschap

- L1 Intensieve landschapsontwikkeling, rietland
- L2 Extensieve landschapsontwikkeling, rietland
- L3 Intensieve landschapsontwikkeling, boezemlandschap
- W1 Water
- W2 Intensieve landschapsontwikkeling, zeggezone
- W3 Bestaande watergang
- W4 Hoofdwaterstructuur
- W5 Aansluiting hoofdwaterstructuur
- W6 Hoofdwaterstructuur, bestaande duiker

Infrastructuur

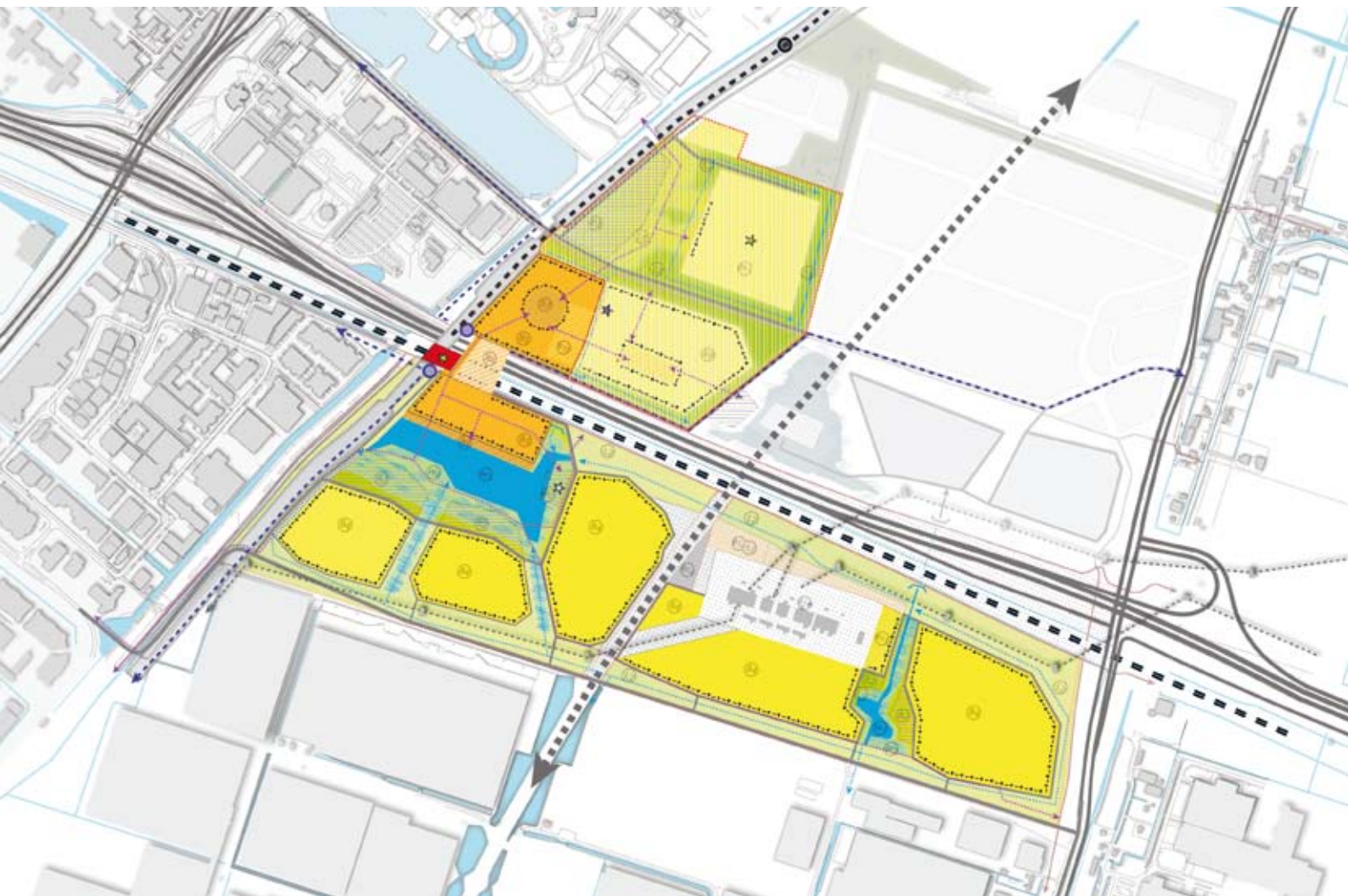
- I1 Hoofdinfrastructuur
- I2 Ontsluiting bedrijventerrein
- I3 Bestaande fietsverbinding
- I4 Verbinding fiets/voetverkeer
- I5 Hoofdstructuur openbaar vervoer
- I6 Halteplaats openbaar vervoer
- I7 Bestaande verbinding HSL
- I8 Bestaand tracé spoorlijn
- I9 Reservering randstadrail

Grenzen

- G1 Orientatierichting bebouwing
- G2 Plangrens
- G3 Bestaand tracé hoogspanningsleiding
- G4 On-holdgronden, nader uit te werken

↓ Afbeelding 21:
Plankaart Bleizo juni 2010

0 50 100 150 250 300m



Verwijzingen

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Stadsregio Rotterdam, 2005

Landschap als Podium

Gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, 31 mei 2007

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Stadsgewest Haaglanden, april 2008

Ruimtebehoefte in 2020 van de sector detailhandel en leisure/vrije tijd

Ruimtelijke implicaties van trends en ontwikkelingen
Provincie Zuid-Holland, 6 mei 2008

Transformatiestudie kantoren

Quick scan functieverandering van kantoorlocaties
Zoetermeer
Gemeente Zoetermeer, 15 oktober 2008

Excelleren!

Visie 2040
Greenport(s) Nederland, oktober 2008

Quick Scan Knooppunt Bleizo

H. Koorneef, mei 2009 (concept)

Ontwikkeling Bedrijventerrein Bleizo

Notitie met betrekking tot waterhuishouding,
grondmechanica en grondbalans
Grontmij, 24 september 2009

Visie netwerk RandstadRail

Stadsgewest Haaglanden, 25 oktober 2009

Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling

Leisuremarktonderzoek 2009
NVM BOG, 2009

Marktanalyse kantoren, laboratoria en bedrijfsruimte Bleizo

Buck Consultant International, januari 2010

Verkeersonderzoek Bleizo

Goudappel Coffeng, 7 mei 2010 (concept)

Ruimtelijk ontwerp Bleizo

Juurlink [+] Geluk, juni 2010

Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

Provincie Zuid-Holland, 2 juli 2010

Colofon

Opdrachtgever

Gemeenschappelijke Regeling Bleizo

In samenwerking met

Gemeente Lansingerland en Gemeente Zoetermeer

Stedenbouwkundig ontwerp

Juurlink [+] Geluk

Tekst

Awareness, Den Haag

Vormgeving en opmaak

Casteren Creatie, Den Haag

Fotografie

Marsel Loermans, Den Haag

Versie

Masterplan Bleizo, augustus 2010

Oplage

230 exemplaren

Druk

Lifoka, Den Haag

