



Bijzonder Bleizo

Klaar voor de toekomst

Een stedenbouwkundige verkenning



Inhoudsopgave

Inleiding
5

Context
19

Visie voor het ontwerp
22

Concept
31

Impressie
57

Tot slot
75

Colofon

GR Bleizo

Richard den Blanken, gemeente Zoetermeer
Saskia van Stuivenberg, gemeente Zoetermeer
Arjan Koopman, gemeente Lansingerland

KuiperCompagnons

Gijs van den Boomen
Rogier Begheyn
Hans Peter van Schooneveld
Wolter te Riele
Frederique Fresen
Vadim Litovchenko
Thomas van den Berg
Nina Prins

Hier gaat iets veranderen! **Bleizo**

Vervoersknoop Bleizo

Project

- NS halte Bleizo
- Randstadrail halte
- Park and Ride
- Haltes Zorobus en Oliner
- Brug voor fietsers en voetgangers
- Fietsenstallingen

Opdrachtgever: **Gemeente Zoetermeer i.s.m. ProRail**

Financiële bijdragen: **Gemeenten Zoetermeer en Lansingerland**
Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Gemeenschappelijke Regeling Bleizo
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Ingenieursbureau: **Arcadis**

Architect: **Team V Architectuur en Arcadis**

Aanvang: zomer 2016 gereed: december 2018

www.bleizo.nl
randstadrail@zoetermeer.nl

Bleizo

MRDH
METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG
 VERVOERSAUTORITEIT

Inleiding

Voor u ligt een toekomstvisie voor Bleizo, waarin wij met een stedenbouwkundige verkenning de potentie van het gebied tonen. De komst van een nieuw multimodaal vervoersknooppunt biedt unieke aanknopingspunten voor ontwikkeling van het plangebied. De aansluiting met het openbaarvervoersnetwerk tussen Rotterdam, Den Haag, Gouda en Zoetermeer zorgt namelijk voor een optimale bereikbaarheid en biedt daardoor een uitstekende kans voor wonen in het gebied. Daarmee kan Bleizo een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave voor de zuidelijke Randstad. In deze toekomstvisie is een gemengd en flexibel uit te werken programma het antwoord op de ontwikkelingen in de regio en met name bij de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer. Eerdere plannen, voor (alleen) bedrijven, outletcentra of 'leisure' zijn (nog) niet van de grond gekomen. De vraag is daarom op welke manier ontwikkeling op korte termijn wel realiseerbaar is, en met welke programmering. Dit document geeft een indruk van de ontwikkelingsmogelijkheden. Het is geen blauwdruk, maar een verkenning en conceptvisie. Het biedt flexibiliteit voor de programmering van bedrijvigheid, voorzieningen, 'leisure' en woningbouw rond deze vervoersknoop.

Achtergrond

Voorgeschiedenis: 24 jaar Bleizo

Als eind 2018 station Lansingerland-Zoetermeer wordt geopend, kent de ontwikkeling van het gebied een lange voorgeschiedenis. Lansingerland-Zoetermeer is onderdeel van het programma StedenbaanPlus, dat het ov-netwerk in de zuidelijke Randstad versterkt. 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 van de Randstad.

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. Deze studie, 'Landschap als Podium' (2007), belichtte de tweeledige opgave van het realiseren van het station én het ontwikkelen van een omgeving die het station versterkt, onder een gemeenschappelijke noemer. De conclusie was, dat door een stevig groenblauw programma als onderdeel van de ontwikkelingen in Bleizo op te nemen, het landschap kan dienen als podium voor een 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 behelsde onder meer:

- 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 hoogwaardig stedenbouwkundig programma in geclusterde eenheden;
- het realiseren van hoge vervoerswaarde door menging van functies en spreiding in tijd;
- het bereiken van een hoog kwaliteitsniveau – onder andere in de architectuur en de openbare ruimte, met een eigen identiteit voor het gebied.

Vervolgens stelden de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bleizo in. De gemeenten zijn ieder voor 50% vertegenwoordigd in de GR Bleizo, delen winst of verlies en dragen gezamenlijk de risico's. Sinds februari 2008 is de GR bezig met de integrale ontwikkeling van het gebied rondom het beoogde openbaarvervoerknooppunt. Deze ontwikkeling is gebaseerd op een gebiedsvisie waarin economische functies zoals bedrijven, kantoren en 'leisure' in nauwe samenhang met het knooppunt worden beschouwd. Het streven daarbij is een gebied met een hoog ambitieniveau in ruimtelijke kwaliteit en economische betekenis.

Het Masterplan Bleizo (2010) borduurde voort op 'Landschap als Podium' (2007). Het Masterplangebied omvatte het GR-exploitatatiegebied en de 'on hold'-gronden op bedrijventerrein Prisma. In augustus 2010 stelde het Dagelijks Bestuur van de GR het Masterplan Bleizo vast. Dit plan schetste de positionering, het programma en het ruimtelijk ontwerp voor een nieuw station in een nieuwe omgeving. Ook dit plan richtte zich op de te realiseren bedrijventerreinen en kantoorontwikkeling met eventuele R&D-faciliteiten voor Greentech-bedrijven en/of agrobédrijven.

Snel na de planvorming en de start van de GR Bleizo komt Nederland in een economische recessie. De recessie had grote invloed op de vastgoedmarkt en daarmee op de ontwikkelingsmogelijkheden en gronduitgifteplanning voor Bleizo. Daarnaast was er sprake van herijking van het planologische beleid van overheden voor kantoren en detailhandel. Hierdoor moesten de plannen voor Bleizo worden bijgesteld: minder kantoren en geen Factory Outlet Center. In september 2013 is deze herijking opgesteld door de GR. De herijking richtte zich op de realisatie van het station – de basis voor het ov-knooppunt – en mogelijke scenario's voor de ruimtelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De gronduitgiftestrategie was gericht op synergie tussen het ov-knooppunt en functies op Bleizo, zoals bedrijven, kantoren, 'leisure' en andere voorzieningen. Gezien de veranderde omstandigheden en vanwege het financiële risico voor beide gemeenten, werd een scenario voor bedrijventerreinen aangehouden als beoogd resultaat van de ontwikkeling van Bleizo. Hiermee anticipeerde de GR er op dat het ov-knooppunt niet op korte termijn zou worden gerealiseerd en dat een invulling met alternatieve functies vanwege de marktomstandigheden niet van de grond zou komen.



^ De Bleizo locatie gezien vanuit de lucht

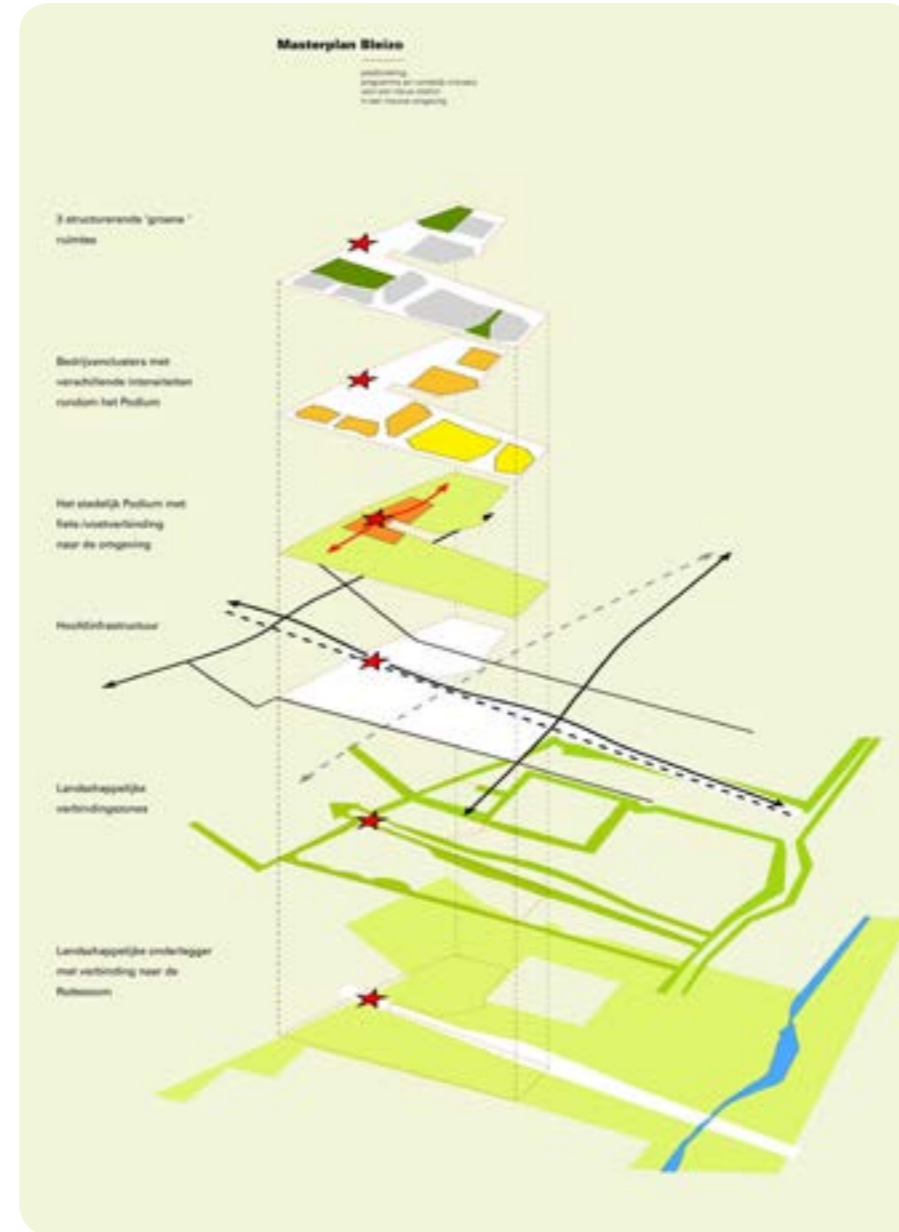
Huidig masterplan

Het huidige masterplan, de herziening uit 2013, concentreert voorzieningen als kantoren en recreatie rond de vervoersknoop. Hiermee wordt een kern rond het station gecreëerd. De rest van het gebied biedt mogelijkheden voor agro-gerelateerde bedrijven en andere initiatieven uit de vrijetijdsector, zoals Adventure World en een schaatsbaan. Deze initiatieven zijn tot op heden niet gerealiseerd.

Wel zijn, dichtbij het station, op het aanpalende bedrijventerrein Prisma, enkele bedrijven gevestigd (zoals de nieuwbouw van Hello Fresh en Hoogvliet). Deze bedrijven bieden echter niet de beoogde ondersteuning van het vervoersknooppunt. Er moet daarom gekeken worden naar alternatieven.



^ Het huidige masterplan deelt het gebied op in verschillende zones en sluit aan op haar omgeving

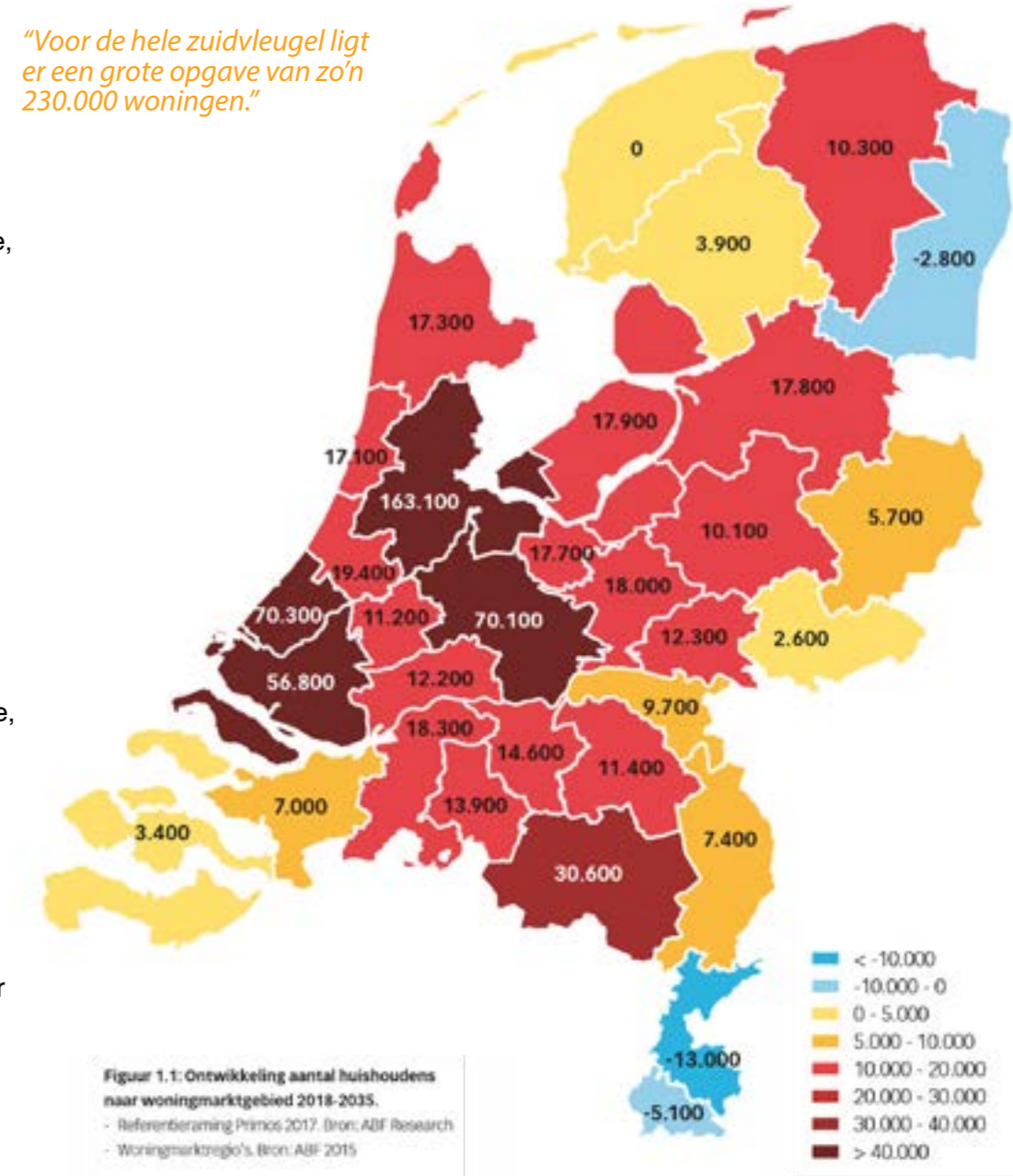


Nieuwe tijden; hoge urgentie

Nieuwe tijden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn aangebroken. De urgentie is hoog. Na stagnatie op de woningmarkt is een achterstand in ontwikkeling opgelopen. 1- en 2-persoonhuishoudens kampen bijvoorbeeld met een huisvestingsprobleem (P.J. Boelhouwer, persoonlijke communicatie, juli 2018). Er is sprake van een landelijk woningtekort. Uit een onderzoek van NEPROM (2018) blijkt dat er een tekort is van ruim 1 miljoen woningen in de totale woningvoorraad van Nederland. Om het woningtekort significant terug te dringen zal het daarom noodzakelijk zijn om al vóór 2025 de eerste 600.000 nieuwe woningen te realiseren in Nederland. Uit de bevolkingsprognose van het CBS (2017) blijkt dat de grootte van de bevolking in ieder geval tot 2060 zal blijven groeien tot 18,4 miljoen inwoners. Deze bevolkingsgroei en de stijgende welvaart in Nederland duiden erop dat de behoefte naar woningen dus een structureel vraagstuk is de komende jaren. Nederland staat daarnaast nog voor andere grote uitdagingen: klimaatverandering, energietransitie, de mobiliteitsrevolutie en verduurzaming van de leefomgeving. Deze opgaven gaan gepaard met omvangrijke, concurrerende ruimteclaims en hebben grote invloed op de ruimtelijke inrichting van ons land.

In Zuid-Holland zullen circa 230.000 nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd om aan de vraag te voldoen (Posad, 2017). Er is in de provincie echter een tekort aan plancapaciteit in bestaand stedelijk gebied om aan deze woningbehoefte te voldoen. Uit de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland (2018) blijkt dat er ook in Zuid-Holland een toenemende vraag is naar een

“Voor de hele zuidvleugel ligt er een grote opgave van zo’n 230.000 woningen.”





stedelijke leefomgeving die voorziet in banen, voorzieningen en een inspirerend woonmilieu. Ook vallen locaties aan een sterk OV-knooppunt voor een goede bereikbaarheid perfect binnen de visie van de provincie.

Belangrijke trends zijn de trek naar stedelijke regio's en rond vervoersknooppunten. Een zorgvuldige verstedelijking is hierbij van belang. Goed wonen, een menselijke schaal, groenblauwe kwaliteit van het buitengebied en een hoge kwaliteit steden, dorpen en open landschap staan voorop. Daarbij gaat de verstedelijking gepaard met genoemde energietransitie en klimaatopgave: duurzame oplossingen spelen een grote rol in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Gezien deze maatschappelijke dynamiek deed gedeputeerde Adrie Bom-Lemstra op de Werkconferentie woningbouw Zuid-Holland in 2016 een oproep aan de gemeenten en marktpartijen om actief te agenderen en met (woningbouw-)initiatieven te komen. KuiperCompagnons, als adviseur Ruimtelijke ordening reeds betrokken bij de gebiedsontwikkeling, benoemde het potentieel van Bleizo om een bijdrage te leveren aan het oplossen van deze maatschappelijke vraag. Een korte verkenning van het potentieel, in samenwerking met 2 grote, landelijk opererende marktpartijen bevestigde dat inpassing van woningbouw in het Bleizo-programma een bemoedigend perspectief biedt (2017). Voor de GR was dit onderzoek aanleiding om aan bureau Posad te vragen onderzoek te doen naar de mogelijkheden van (gedeeltelijke) woningbouw in het

gebied. Dit onderzoek, 'Verkenning Woningbouw. Bleizo en Prisma' concludeerde:

Het Bleizo-gebied ligt (...) langs belangrijke stedelijke verbindingssassen en direct aan een belangrijk nieuwe ov-knooppunt: station Lansingerland-Zoetermeer. Samen met de gunstige ligging voor wat betreft autobereikbaarheid en beoogde doelgroepen die met name gericht zijn op wonen bij deze ov-knoop maakt het gebied kansrijk voor woningbouw. De grondposities maken ook dat de gronden relatief eenvoudig in te zetten zijn voor woningbouw, bijvoorbeeld met betrekking tot verlenen van vergunningen dat de uitgeefbaarheid en de snelheid van stedelijke ontwikkeling ten goede komt. Het gebied kan als woningbouwlocatie een belangrijke bijdrage leveren aan de gewenste uitbreiding van de plancapaciteit binnen de provincie. (Posad, 2017, p.7)

Om antwoord te geven op de regionale vraag naar woningen is Bleizo dus een aantrekkelijke locatie. Deze locatie heeft potentie om ontwikkeld te worden tot het gewenste groenstedelijke, dorpse woonmilieu midden in de Randstad. Met het aanwezige vervoersknooppunt wordt de belangrijke koppeling tussen wonen en mobiliteit gemaakt. Met het OV zijn de omliggende steden Rotterdam, Den Haag, Gouda en Zoetermeer nu allen binnen 30 minuten bereikbaar. Bleizo is dus met haar duurzame multimodale vervoersknooppunt en groene uitstraling een aantrekkelijke locatie om te voorzien in de regionale woningbehoefte, waarbij de toekomstige bewoners gestimuleerd worden te reizen met het openbaar vervoer.

< Een eerdere schetsverkenning door KuiperCompagnons



De eerste uitvoering: vervoersknooppunt Bleizo

De kracht van Bleizo is de synergie tussen de vervoersknoop en de beschikbare ruimte voor economische functies. Het behouden en versterken van de bestaande infrastructuur en OV is ook één van de hoofdlijnen die de provincie in haar beleid volgt. Het vervoersknooppunt ligt op een bijzondere plek in de Randstad, goed bereikbaar van alle kanten, aan een hoofdvervoersas en een doorgaande spoorlijn. Het is de toegang tot de Haagse agglomeratie, maakt die zichtbaar en biedt de regio kansen om zich op een bijzondere manier te profileren.

Het NS-station omvat een Randstadrailhalte inclusief wegen vanaf het huidige eindpunt van de verlengde Oosterheemlijn, pleinen aan de noord- en zuidzijde, parkeerplaatsen, fietsenstallingen, een brug voor fietsers en voetgangers over de A12 en het hoofdspoor en een bushalte aan de noord- en zuidzijde.



Het feit dat een dergelijk station wordt gerealiseerd op een braakliggend terrein, geeft aan dat de verwachte vervoerswaarde van de knoop aanzienlijk groot is. In de toekomst worden circa 10.000 reizigers per dag voorzien. Aanzienlijke reistijdverkortingen is de hoofdreden voor de realisatie van het station. Als voorwaarde is meegegeven dat rondom de knoop een ontwikkeling plaats vindt die positief bijdraagt aan het succes van de vervoersknoop: ontwikkelingen rond de knoop dragen bij aan de vervoerswaarde van de knoop door het genereren van extra reizigers.

In het voorjaar van 2015 is het definitieve ontwerp voor het vervoersknooppunt afgerond. Op 31 oktober 2016 is de eerste paal voor het viaduct over de A12 in de grond is geslagen. In januari 2017 is begonnen met de bouw van het NS-station, dat naar verwachting eind 2018 wordt geopend.



< Het ontwerp voor de nieuwe vervoersknoop Bleizo door Arcadis Nederland BV i.s.m. Team V Architectuur



Foto: AD.nl

Opgave

Uitdaging

Bleizo staat voor een uitdaging; een uitgelezen kans om een bijdrage te leveren aan de hiervoor genoemde, veelomvattende, opgave. Zaak is, om deze bijdrage op korte termijn te realiseren en daarmee aansluiting te vinden met Lansingerland en Zoetermeer. De economie trekt aan en er is een almaar groeiende woningbehoefte. Ook marktpartijen hebben de wens uitgesproken om te kijken naar mogelijkheden voor woningbouw. Daarom kan nu voorzichtig worden gekeken naar een nieuwe, toekomstbestendige strategie die leidt tot een lang gekoesterde wens: de ontwikkeling van Bleizo.

Vraag

In april 2018 heeft de GR Bleizo aan KuiperCompagnons opdracht verstrekt om een stedenbouwkundig onderzoek te doen naar een alternatieve gemengde ontwikkeling - met woningbouw - rond de vervoersknoop, in combinatie met voorzieningen en bedrijvigheid.

Doelstelling

De verkenning van het Bleizo-gebied heeft als doel een uitwerking te geven van het ruimtelijke aspect, waarbij een idee gegeven wordt van de ontwikkelingsmogelijkheden. De visie is opgesteld aan de hand van een aantal uitgangspunten, namelijk:

- te kijken naar een optimaler programma met ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied, waarmee tevens een positieve bijdrage aan de vervoerswaarde van het ov-knooppunt wordt gecreëerd;
- te kijken of dit ruimtelijk en stedenbouwkundig te combineren is met woningbouw;
- een visie te ontwikkelen die aansluit bij de wensen van de betrokken gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, de Provincie Zuid-Holland, Metropoolregio Rotterdam-Den-Haag en ontwikkelende partijen.



Uitgangspunten

Het opstellen van de verkenning is een eerste stap. De verkenning dient als vertrekpunt, van waaruit het gewenste programma, dichtheid en karakteristiek kunnen worden uitgebouwd. De schets (visueel raamwerk) van een ruimtelijk toekomstbeeld kan inspiratie geven en de potentie van het gebied in beeld brengen.

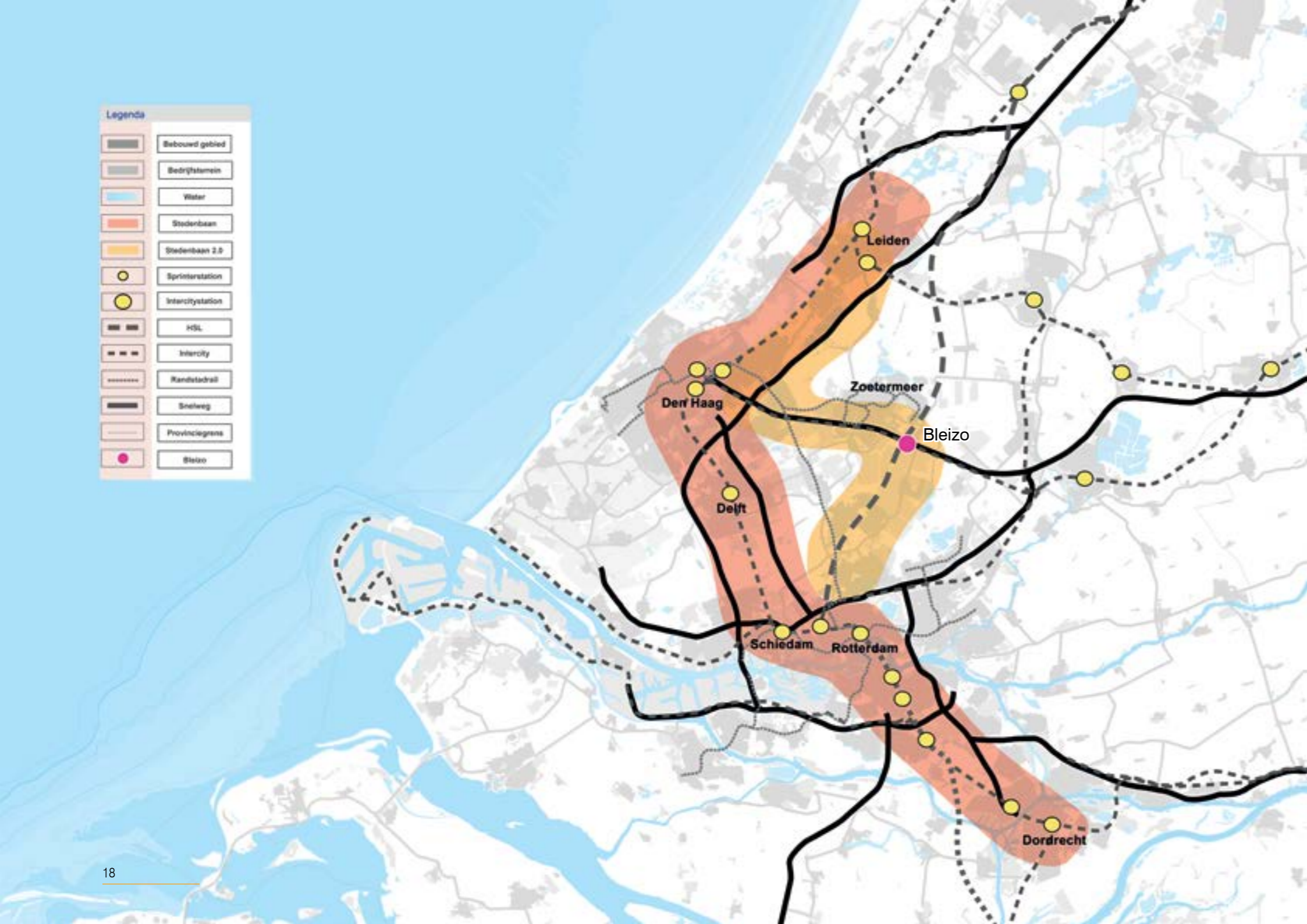
Flexibiliteit is uitgangspunt voor de ontwikkeling: in de mate van woningbouw, vrijetijds- en overige voorzieningen, bedrijvigheid en andere denkbare functies, met mogelijkheden voor zowel groot als klein ruimtegebruik én in verschillende dichtheden.

Aanpak

KuiperCompagnons is met de GR en de daarin vertegenwoordigde gemeenten Lansingerland en Zoetermeer aan de slag gegaan met de uitwerking van de plannen voor de toekomst van Bleizo. Tijdens het proces heeft continu overleg plaatsgevonden met het kernteam, bestaande uit afgevaardigden van de beide gemeenten. Daarnaast heeft KuiperCompagnons interviews gehouden met medewerkers van de Provincie Zuid-Holland, en met wethouders en medewerkers van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer. Ook is externe expertise ingeschakeld van marktpartijen en adviesbureaus.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken neemt KuiperCompagnons u stap voor stap mee in de ruimtelijke verkenning. In Context staat de inventarisatie van de huidige situatie. Daarna volgen de visie op het ontwerp (Visie voor het ontwerp), de conceptuele uitwerking (Concept). Daarna treft u een ontwerp aan dat een impressie geeft van de mogelijke sfeer en uitstraling van het gebied (Impressie). Tot slot volgen concluderende opmerkingen (Tot slot).



Context

Ligging en positionering

Bleizo vormt de poort naar de zuidwestelijke Randstad, de entree via de A12 vanuit Gouda en het Groene Hart naar het stedelijk gebied Den Haag - Zoetermeer. Het gebied is direct aangesloten op het rijkswegennet.

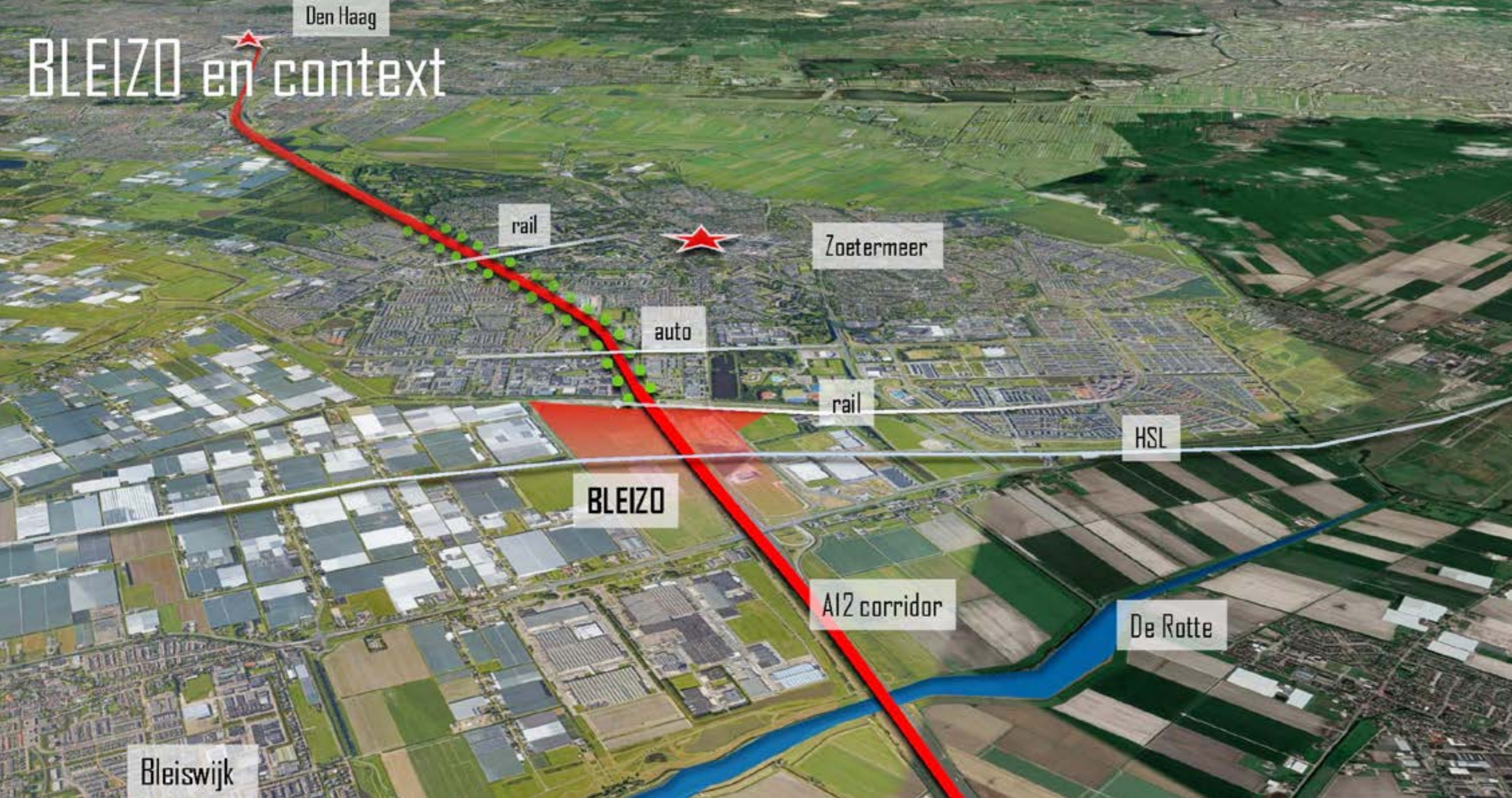
Bleizo ligt onzes inziens in twee assen: de stedenband Leiden - Den Haag - Delft Schiedam - Rotterdam - Dordrecht en een as in het Groene Hart, met Zoetermeer en Lansingerland. Het doortrekken van de lijn vanuit Zoetermeer Oosterheem en het doortrekken van de ZoRo-lijn tussen Station Lansingerland-Zoetermeer en station Rodenrijs van de Randstadrail maken van het station een belangrijk multimodaal vervoersknooppunt.

Gezien deze ligging is Bleizo bij uitstek een locatie die ook past binnen het provinciale beleid om plancapaciteit te genereren en, in samenwerking met marktpartijen, nieuwe locaties te ontwikkelen voor woningen in de stad of bij (multimodale) vervoersknooppunten.

Bleizo kan een bijdrage leveren aan de woningvraag. Met een goede stedelijke en landschappelijke aansluiting en programmering van voorzieningen kan Bleizo aan hedendaagse woonkwaliteiten voldoen. Voorbeelden van die aansluiting en programmering zijn recreatief gebruik van de buitenruimte, aansluitingen op routes en wegen en aansluiting op landschappelijke en recreatieve elementen (zoals De Rotte).

Betekenis voor de omgeving

Aangrenzende gebieden zoals het glastuinbouwgebied ten zuiden en de het gebied rond de Plas van Poot, de Innovatiecampus en het bedrijventerrein Lansinghage zullen door de ontwikkeling van Bleizo een nieuwe (kwaliteits)impuls krijgen. Zo kunnen bijvoorbeeld de Universiteit Wageningen en de Dutch Innovation Factory aanhaken (huisvesting studenten en onderwijsvoorzieningen), komt de voorgenomen herontwikkeling met woningbouw van het gebied Plas van Poot minder op zichzelf te staan en wordt een sterkere maatschappelijke structuur mogelijk, waarop in de verdere toekomst door herontwikkeling met woningbouw ter plaatse van Lansinghage kan worden voortgebouwd.



Infrastructuur

Het plangebied wordt opgesplitst door de Rijksweg A12. Deze brede, 6-baans autosnelweg maakt het gebied goed bereikbaar voor autoverkeer van en naar Utrecht, Den Haag en de rest van de Randstad. Aan de oostzijde bevindt zich de HSL, aan de westzijde het tracé van de RandstadRail en de ZoRo-buslijn. Het gebied wordt doorsneden door de spoorlijn met daaraan het nieuwe station Lansingerland-Zoetermeer. Op dit station stoppen treinen, sprinters, de RandstadRail, de bus en een fietsroute. De goede bereikbaarheid biedt kansen, maar ook uitdagingen. Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor een toename van verkeer, waardoor extra belasting op de bestaande wegen ontstaat. Ook speelt bij de ontwikkeling van met name woningbouw geluidsoverlast een grote rol. De juiste maatregelen, zoals geluidswerende voorzieningen en een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en ontsluiting, zijn daarom van groot belang bij de uitwerking.

Bleizo is bijzonder.

Bleizo is niet als andere locaties.

De dynamiek van het gebied is haast overweldigend.

Gedragen door de krachtige karakteristieken van de dorpen van Lansingerland, new town Zoetermeer, en het landschap van de Rottemeren in de nabije omgeving, kan hier iets nieuws ontstaan; Op dit knooppunt kan bij uitstek een maatschappij in beweging worden gehuisvest. De combinatie van beweging en verkeer, in alle variaties en onderlinge verknopingen, de centrale ligging in de zuidflank maakt dit gebied, juist in deze beweeglijke tijd als deze, tot een plek die mensen kan verbinden.

Visie

Leven in het stedelijke netwerk van de zuidelijke Randstad.

We leven in een maatschappij in beweging. Na jaren van, door de financiële crisis veroorzaakte, stilstand zien we de dynamiek in onze samenleving aanzwellen. Of het gaat om wonen, werken, of ontspannen, op alle fronten van ons leven zijn veranderingen aan de gang of kondigen ze zich aan.

Dit geldt voor hoe we ons verplaatsen, maar ook voor hoe we voorzien in onze energiebehoefte, hoe we werken en waar we willen wonen. Bleizo kan hierbij een bijzondere plaats innemen. Als knooppunt van verbindingen in de zuidflank van de Deltametropool Randstad en in het netwerk van stedelijke en dorpse kernen van Lansingerland en Zoetermeer biedt Bleizo een leefkwaliteit die in de Zuidflank van de Randstad nog niet gevonden kan worden.

Een nieuwe stukje stad, dat nog nergens in Nederland is gebouwd, met een leefkwaliteit die nog gemaakt moet worden. Een kern in een goed verbonden stedelijk netwerk, met een nieuwe, nog niet eerder gemaakte identiteit en karakter, maar waar de ingrediënten wel voor klaar liggen:

- het stedelijke netwerk van Zuid-Holland en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag; reistijden binnen het uur naar alle delen van de Randstad;
- de vitale dorpse kernen van Lansingerland, steeds sterker verbonden, onderling en naar buiten, gebied in zich een steeds ontwikkelend agrarisch en suburbaan landschap;

- het kaleidoscopische nieuw-stedelijke karakter van Zoetermeer, nieuwe stad in het groen, zichzelf steeds opnieuw ontwikkelend en uitvindend, met haar voorzieningen en in haar stedelijke ontwikkeling steeds aansluitend op de nieuwe uitdagingen die aan een moderne stad worden gesteld;
- het omringende landschap, waarbij de ligging aan de polders van het Groene Hart, de gevestigde recreatie- en natuur van de Rottemeren, aangevuld met nieuwe groene schakels als het Bentwoud, een steeds sterker groeiende landschappelijk netwerk vormen en tegenwicht bieden aan de hoogstedelijke dynamiek.

Deze ingrediënten vormen karakter en identiteit van Bijzonder Bleizo; een nieuwe plek om te wonen, te werken en te leven. Comfortabel verbonden met de Randstad om je heen. Voorzien van alle dagelijkse gemakken binnen handbereik, en van een rijk scala aan vertier en leisure binnen loop-en fietsafstand; binnen Bleizo zelf, in Lansingerland en Zoetermeer. Kleinschalig, beschermd, en op voetgangers gericht in de kern rondom het station, tegelijkertijd goed ontsloten; voorzien en van eigentijdse voorzieningen en ontsloten door moderne infrastructuur. Omringd door groen, deels bestaand, aan de Zoetermeerse zijde, (Burg. van Tuylpark) deels nog aan te leggen, aan de zuidzijde langs de Laan van Mathenesse. En natuurlijk letterlijk voorbeeldig betreffend energie en grondstoffen gebruik; een nieuw stukje Randstad dat daarin voorop loopt.

In de komende jaren is de vraag naar woningen en leefruimte, vooral voor de hier in aanmerking komende doelgroep (1-2 pers. huishoudens met een hoge mobiliteitsbehoefte, gevarieerd in inkomen, maar zeker ook gericht op bereikbare huur en koop) steeds moeilijker te beantwoorden. De gevarieerde stedelijke ontwikkeling van Bleizo kan bijdragen aan het antwoord op deze steeds grotere vraag, en zo kan tegelijkertijd een bijzonder puzzelstuk aan het netwerk van de Randstad worden toegevoegd.

Zodat over 10 jaar gezegd kan worden, uitstappend op het station op weg naar huis, wat een fijne plek, we zijn *Bijzonder Blij zo!*



Multi-functioneel



Door een verhoogd maaiveld te realiseren rond de nieuwe vervoersknoop wordt deze direct verbonden met Bleizo. Dit geeft de mogelijkheid tot dubbel ruimtegebruik: functies als parkeren en expeditie kunnen worden gecombineerd met een autoluw maaiveld. Zo ontstaat een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied, gericht op de voetganger. Het gebied krijgt een multifunctioneel programma, dat nog geheel flexibel kan worden ingevuld. Wonen, werken, recreatie, 'leisure' en bedrijvigheid: alle combinaties zijn mogelijk. De multifunctionaliteit zorgt ook voor levendigheid en beweging in het gebied.

Nieuwe gebiedsidentiteit



Het concept heeft een relatie met de agrarische functies in het gebied en de omliggende tuinbouw. Deze streekeigen karakteristiek kan op een innovatieve manier worden toegepast in Bleizo. Dit doet KuiperCompagnons in de uitstraling, het stedenbouwkundig ontwerp en de functies. Hierbij kan worden gedacht aan verticale kassen met inspirerende verlichting, die vanaf de weg goed zichtbaar zijn. Maar ook aan een Agro High-tech campus, het opwekken van duurzame energie en architectonische uitwerking die refereert aan het kassenlandschap.

Placemaking



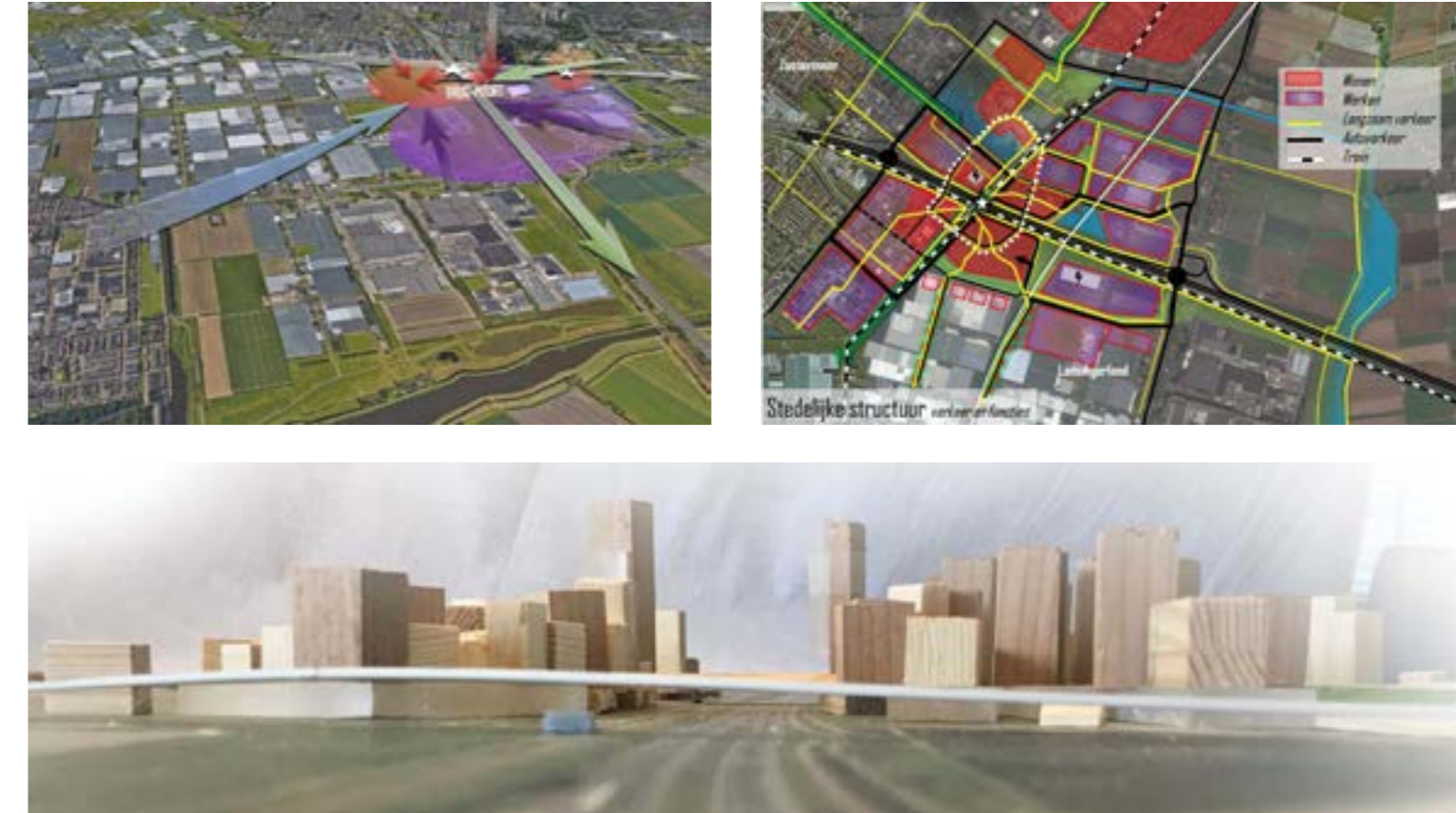
Placemaking is een goede manier om interesse te kweken in het gebied. Door (tijdelijk) gebruik kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken die zijn geïnteresseerd in een goed bereikbare locatie in de Randstad. Bleizo biedt genoeg ruimte voor evenementen zoals (foodtruck)festivals, een openluchtbioscoop, sportevenementen en concerten. Belangrijk onderdeel van het ontwerp vormt dan ook een parkachtig gebied, centraal gelegen tussen de overige functies.

Duurzaamheid



Ook duurzaamheid kan zichtbaar en prominent bijdragen aan de uitstraling van het gebied. Gezamenlijke groene tuinen, een efficiënt watersysteem en toepassingen van duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen, windenergie en restwarmtekassen.

Nieuwe entree



Tot slot kan Bleizo een nieuwe entree vormen naar de zuidelijke Randstad. Vanaf de A12 vormt het plangebied een poort naar de stad. De verkeersstructuur moet aansluiten op de bestaande wegen en waar nodig uitgebreid worden om de nieuwe ontwikkelingen te ontsluiten. Zo kan rond het station een randweg worden aangelegd voor auto- en fietsverkeer, die de bestaande kruispunten rond de op- en afritten van de A12 ontlast. Vanaf de A12 kan de ontwikkeling worden beleefd als een unieke locatie met eigen identiteit. Door de verschillende hiervoor genoemde concepten en door een aantrekkelijke compositie van de bebouwing kan Bleizo een entree vormen voor de zuidelijke Randstad.



Concept

De visie op de ontwikkeling van Bleizo vraagt om een ruimtelijke uitwerking. Met het ruimtelijk concept wordt de visie vertaald in een globaal eindbeeld: geen vast ontwerp, maar een flexibel raamwerk binnen een vaste hoofdstructuur. Dit wordt nader toegelicht. Ook worden mogelijkheden voor verdere invulling gegeven, en zijn principes opgesteld voor de toepassing van een verhoogd maaiveld en het afschermen van geluid.



Inspiratie

Inspiratie voor het ruimtelijk concept is gevonden in de Toscaanse stad San Gimignano. Deze 'Urban Village' kenmerkt zich door een serie van torens, verbonden door een grillig stratenpatroon en bebouwing op een heuvel. Het stadje wordt omringd door open landschap met landbouw. Het stadje is autoluw, waardoor het een aantrekkelijk centrum heeft met hoge verblijfskwaliteit en karakteristieke hoogteverschillen.

Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit kunnen van Bleizo een aantrekkelijk gebied maken. Door het zwaartepunt van de stedelijkheid rond de knoop te realiseren, ontstaat het gewenste beeld als 'entree voor de Randstad'. Dit beeld wordt bereikt door torens (van een beperkte omvang) in combinatie met lagere bebouwing, en opbouw geïnspireerd op San Gimignano. De bebouwing staat als het ware op een kunstmatige heuvel, zodat de openbare ruimte aansluit op het niveau van station Bleizo en comfortabele looproutes ontstaan. Dit verhoogde maaiveld benadrukt de hoogteverschillen, en maakt het mogelijk om autoverkeer en parkeren uit het straatbeeld te houden. De structuur van straten en pleinen is uitwaaiierend vanuit het station. Deze vormt de hoofdstructuur. Plinten hebben een levendig karakter door een mix van wonen en voorzieningen, het maaiveld is sfeervol ingericht. Deze structuur waaiert uit naar de randen en vormt een kader waarbinnen verschillende invullingen mogelijk zijn.

< Het dorpje San Gimignano dient als inspiratie, met haar verticale accenten, hoogteverschillen, ruimtelijke diversiteit en aansluiting op de omgeving.

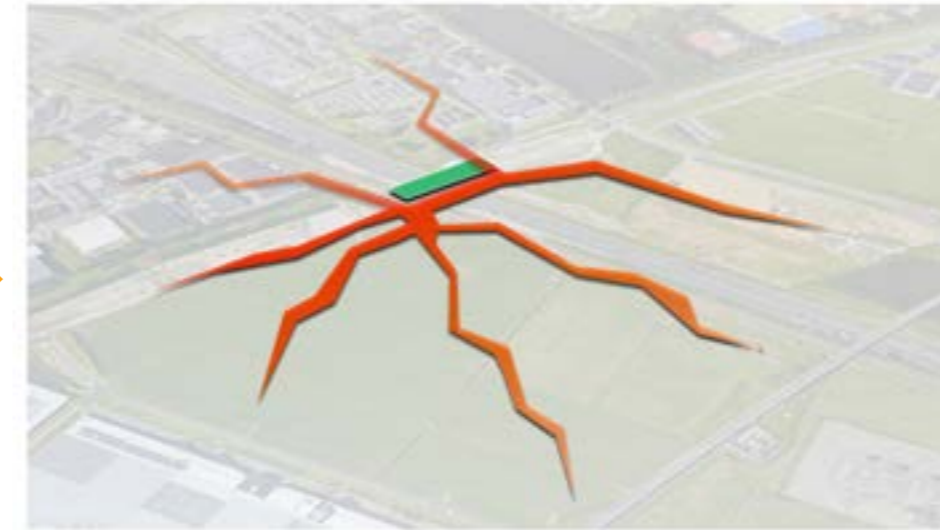
Concept opbouw



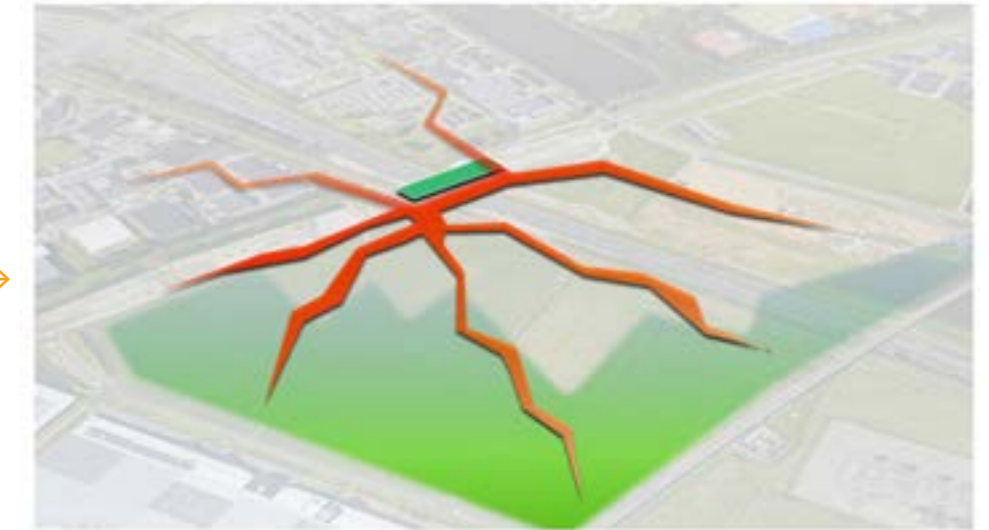
1. Bleizo is nu een braakliggend terrein op een strategisch interessante locatie als poort naar de Haaglanden.



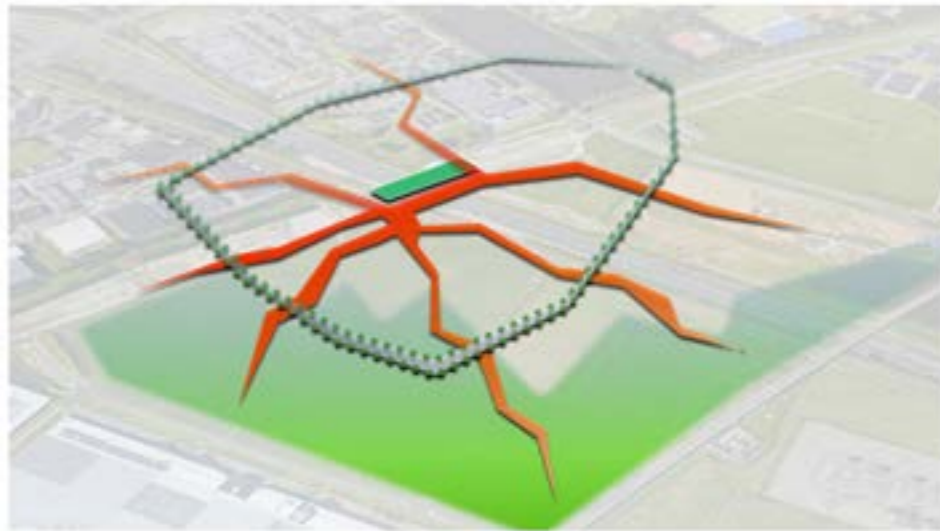
2. Bleizo wordt opgebouwd aan de hand van een flexibel raamwerk. Het nieuwe station Zoetermeer – Lansingerland vormt het hart van de ontwikkeling: de knoop.



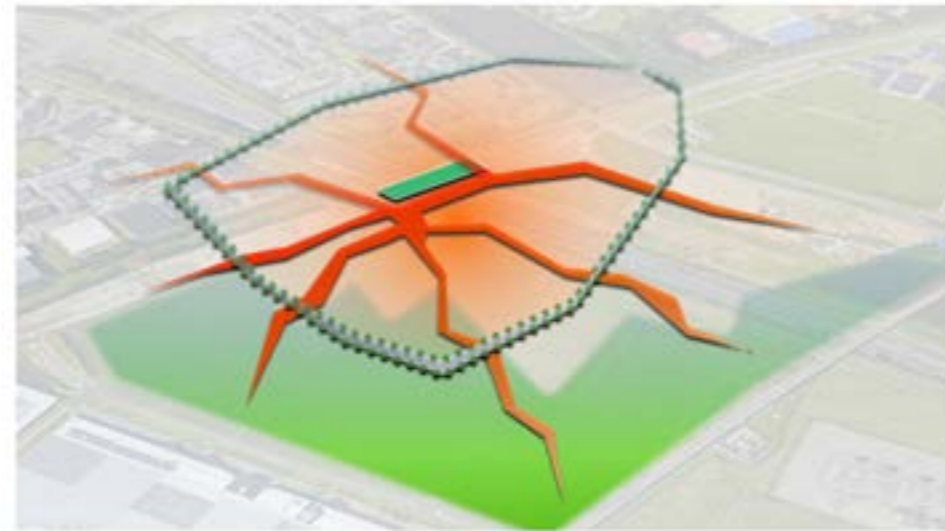
3. De knoop vormt de basis, van waaruit verschillende routes naar de randen van het gebied lopen. De routes sluiten aan op bestaande structuren en/of monden uit in de robuuste groenstructuur aan de zuidrand van Bleizo.



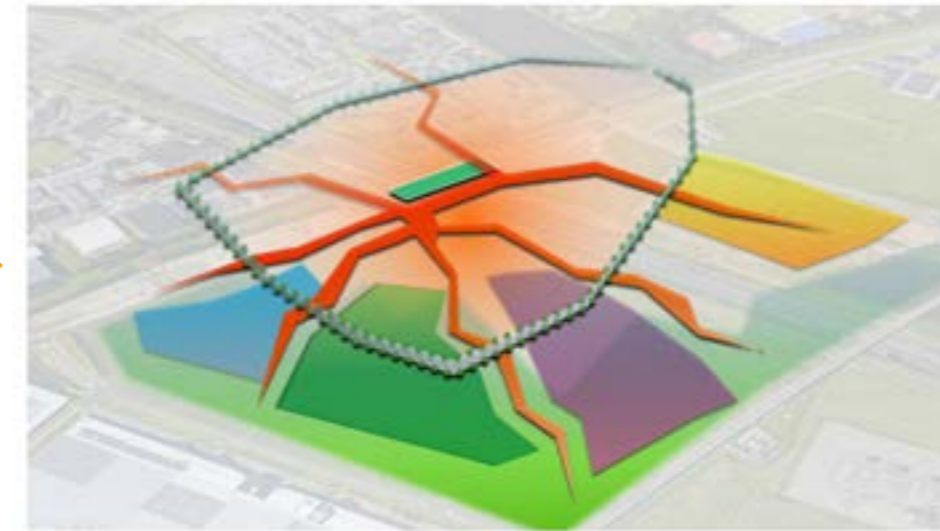
4. Centraal in het gebied ligt een groot en kwalitatief hoogwaardig park wat voor meerdere doeleinden kan worden gebruikt. Dit is tevens een buffer naar de omliggende bedrijventerreinen.



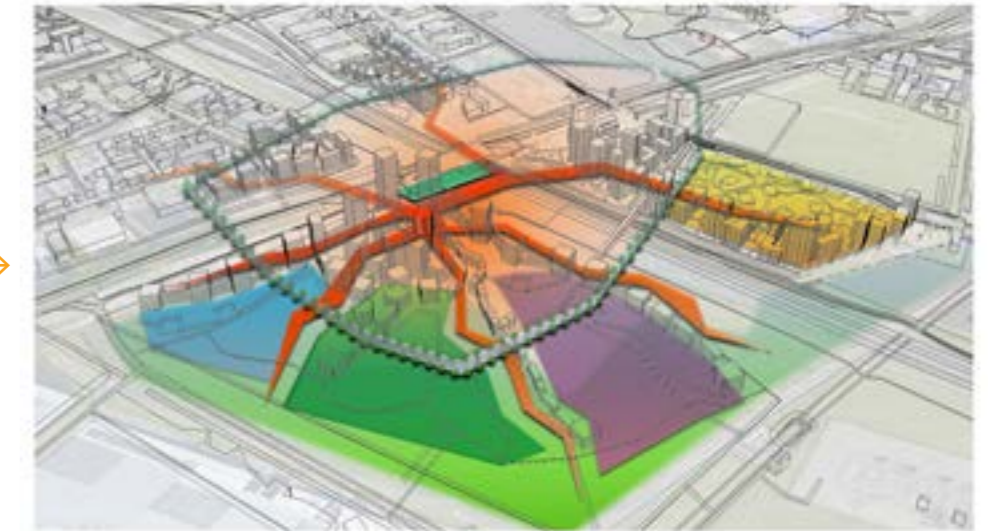
5. Rond de knoop wordt een randweg aangelegd, waardoor het autoverkeer op een logische manier aansluit op de omgeving en die de verschillende gebieden met elkaar verbindt.



6. In de kern van de knoop ligt een meer stedelijk centrum met voorzieningen en woningen die hierop aansluiten.



7. De verschillende routes delen het gebied op in verschillende vlakken. Deze kunnen naar wens worden ingevuld met programma. Zo kan een deel worden ingevuld als park, woningbouw, bedrijvigheid of leisure wanneer daar behoefte aan is. Ook een combinatie is uiteraard mogelijk. De keuze voor de definitieve invulling hoeft nu nog niet gemaakt te worden.



8. Bleizo krijgt een meer stedelijk centrum, op een verhoogd maaiveld, wat langzaam afloeit naar het landelijk gebied. Het stadje is autoluw, waardoor het een aantrekkelijk centrum heeft met hoge verblijfskwaliteit en karakteristieke hoogteverschillen.

Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept bouwt voort op de uitwaaiende structuur vanuit het station. Ook aan de noordzijde richt het stratenpatroon zich op het station. Het gebied onderscheidt zich daarbij in een gedeelte in de nabijheid van het station, de 'Kern', en een naar de rand van het gebied, de 'Rand'.

Een ringvormige structuur, de 'Ring' markeert de overgang tussen de gebieden. Deze vormt naast het station zelf een extra verbinding over de A12. In tegenstelling tot het station is deze verbinding geschikt te maken voor autoverkeer. De verbinding is, naast een versterking van de stedelijke samenhang, van belang voor de bereikbaarheid door autoverkeer. Voor de toekomst heeft de Ring ook een belangrijke waarde voor de samenhang en verankering met de omgeving: bij de ontwikkeling van aanliggende gebieden (Plas van Poot, Innovation Campus, Lansinghage) kan worden aangehaakt op de Ring, en kan deze herontwikkeling worden georiënteerd op station Lansingerland-Zoetermeer.



^ Het stedenbouwkundig raamwerk bevordert langzaamverkeer en schermt het geluid van de snelweg af.

De waaier sluit aan op bestaande structuren en mondt uit in de robuuste groenstructuur aan de zuidrand van Bleizo. De door de waaier gevormde routes ontsluiten verschillende deelgebieden, die flexibel zijn in te vullen. Centraal in het gebied ligt een groot en kwalitatief hoogwaardig park, dat bijdraagt aan de woonkwaliteit van Bleizo. Het centrale park kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt. Denk hierbij aan recreatie, evenementen en concerten die het gebied op de kaart kunnen zetten en bijdragen aan het zelfstandig functioneren van Bleizo. Bovendien vormt de groene, parkachtige omgeving aan de randen een buffer tegen de omliggende bedrijventerreinen.

De Ring is in deze verkenning als een randweg ingevuld, waardoor het autoverkeer op een logische manier aansluit op de omgeving en die de verschillende gebieden met elkaar verbindt. Voor de aanleg van deze randweg dient een oversteek te worden gerealiseerd over de A12: afwikkeling rond de huidige knooppunten is niet haalbaar.

De verschillende routes delen het gebied op in verschillende stukken. Deze kunnen naar wens worden ingevuld met programma. Zo kan een deel worden ingevuld als park, woningbouw, bedrijvigheid of 'leisure', wanneer daar behoefte aan is. Ook een combinatie is mogelijk. De keuze voor de definitieve invulling hoeft niet direct gemaakt te worden.



^ Verticale accenten begeleiden de openbare ruimte

(onder) Referentiebeeld van prioriteit geven aan de voetganger in de openbare ruimte.



(onder) Aaneengesloten wanden definiëren de openbare ruimte, zo ontstaan levendige pleinen en plekken.





De Kern

Zoals hierboven omschreven is de Kern het centrale element van de ontwikkeling van Bleizo. De Kern bestaat uit twee delen: een zuidelijk en een noordelijk deel. Het ligt voor de hand om in het noordelijke deel wonen en werken te mengen. Bij 'werken' kan gedacht worden aan kantoren en commerciële voorzieningen. Het zuidelijke deel wordt grotendeels ingevuld met woningbouw. Hiernaast zijn andere functies mogelijk. Op het maaiveldniveau ter plaatse van uitwaaiende straten, zijn voorzieningen van belang voor de attractiviteit. Dichtbij het station kunnen ook kantoren worden gesitueerd. Hierbij kan ook in combinatie worden gedacht met commerciële en recreatieve functies onder het maaiveld.

Het maaiveld is in het zuidelijke deel opgetild, en loopt langzaam af richting de groene omgeving. De doorsnede geeft een goed beeld van een mogelijke invulling van het gebied, waarbij de knoop het zwaartepunt is van het gebied. Onder dit centrum zijn bijvoorbeeld indoor-sportvoorzieningen, een supermarkt, bedrijven en parkeren mogelijk. Op het maaiveld zijn bouwblokken geplaatst, die kunnen worden ingevuld met wonen, kantoren en winkels.

Aan de zijde van de A12 is het zuidelijke deel van de kern ruimtelijk omsloten. Door de bebouwing in een speels aaneengesloten wand langs de A12 en de spoorlijn vorm te geven, ontstaat een vermindering van het verkeersgeluid in de kern. De routes voor langzaam verkeer en woonbebouwing bevinden zich hierdoor in een rustige en geluidsluwe binnenwereld, afgeschermd van de drukke omgeving.

De Rand

De Rand kan op verschillende wijzen worden ingevuld. De constante zijn de hoofdroutes en het centrale evenementenpark. Aan de noordzijde van de A12 kunnen bedrijven of woningen (gestapeld of 1-gezins) worden gesitueerd, of combinaties van deze. Ook aan de zuidzijde kan dit worden gerealiseerd. Recreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een hotel en Adventure World zijn hier ook inpasbaar. Eventuele grootschalige vrijetijdsvoorzieningen of bedrijvigheid kunnen in aantrekkelijke vorm langs de A12 worden gesitueerd. Het park kan multifunctioneel gebruikt worden voor bijvoorbeeld evenementen, festivals etc.

Bebouwing oriënteert zich op de hoofdroutes. Dit kan in de vorm van woningbouw (gestapeld of grondgebonden) en van kantoren. Hierdoor worden de routes naar de omliggende gebieden begeleid en de aanhechting van de deelgebieden en de kern versterkt.

De deelgebieden kunnen gefaseerd, op basis van vraag en aanbod vanuit de markt worden ingericht. Hierbij kan niet alleen een mix van functies ontstaan, maar ook een mix van verschillende dichtheden. Eén grote of meerdere kleine vrijetijdsfuncties; grote of kleine bedrijfsoppervlakten; dichte woontorens of een ruim opgezette woonwijk: elk deelgebied kan apart worden ingevuld. Het principe van geluidsluwe wanden, zoals rond de knoop, geldt ook voor bebouwing aan de A12. Een slimme toepassing van geluidswerende gevels en het situeren van kantoren en voorzieningen op zichtlocaties aan de weg zorgen voor een geluidsluwe woon- en verblijfsomgeving in Bleizo.



^ Maaiveldniveau

Maaiveld niveau

Op het maaiveld bevindt zich een vrij indeelbare ruimte. De ruimte kan worden gebruikt voor verschillende voorzieningen, zoals parkeren of als supermarkt, sportvoorziening of magazijn. De ruimtes worden voorzien van licht en lucht door verschillende open ruimtes (vides) naar het verhoogde maaiveld.



^ Verhoogd niveau

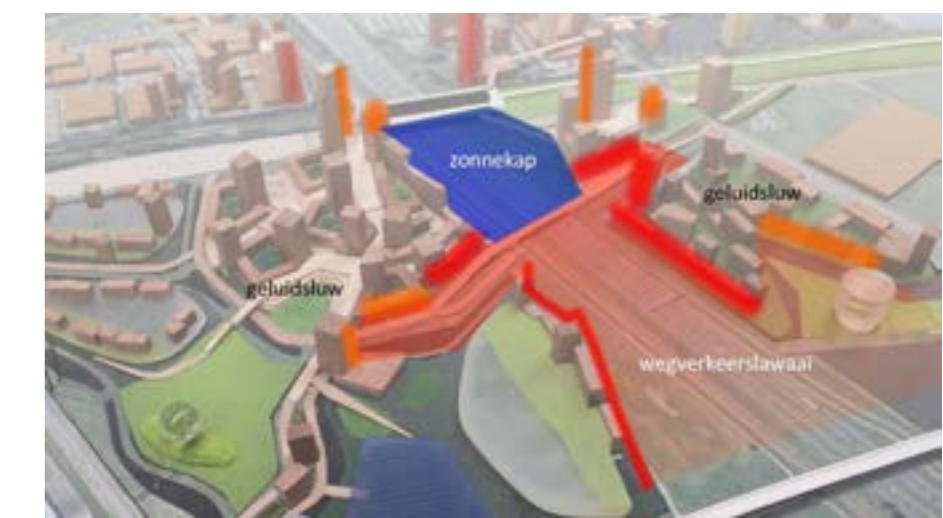
Verhoogd niveau

Het verhoogde niveau is een aantrekkelijke, stedelijke kern. Het is primair ingericht voor voetgangers en aangekleed met bankjes, bomen, groen, verlichting en andere inrichtingselementen. Aan de openbare ruimte grenzen de entrees en portieken van winkels, kantoren en woningen. Door de diversiteit aan functies en interactie met reizigers van en naar het station, is het gebied sfeervol en levendig.



Geluidswerend bouwen

De Rijksweg A12 en naastgelegen spoorlijn Den Haag - Utrecht geven aanzienlijke geluidsoverlast. Bij het toevoegen van woningen is de vermindering van deze overlast essentieel. De gevels van bebouwing aan weerszijden van de infrastructuur dienen dan tevens als geluidwerende voorziening. Waar nodig kunnen dove gevels en andere maatregelen worden toegepast. Door de bebouwing zoveel mogelijk aaneengesloten te bouwen, wordt een geluidsluwe binnenwereld gecreëerd. Hiermee wordt een fijne en aantrekkelijke woonkwaliteit geborgd. Ook het strategisch plaatsen van minder geluidsgevoelige functies zoals 'leisure' (bijvoorbeeld op een zichtlocatie aan de snelweg) of het plaatsen van een duurzaam vormgegeven zonnekap zijn mogelijkheden voor het verminderen van geluidsoverlast in het gebied.



^ Duurzame zonnekap
< Geluidswerende bebouwing





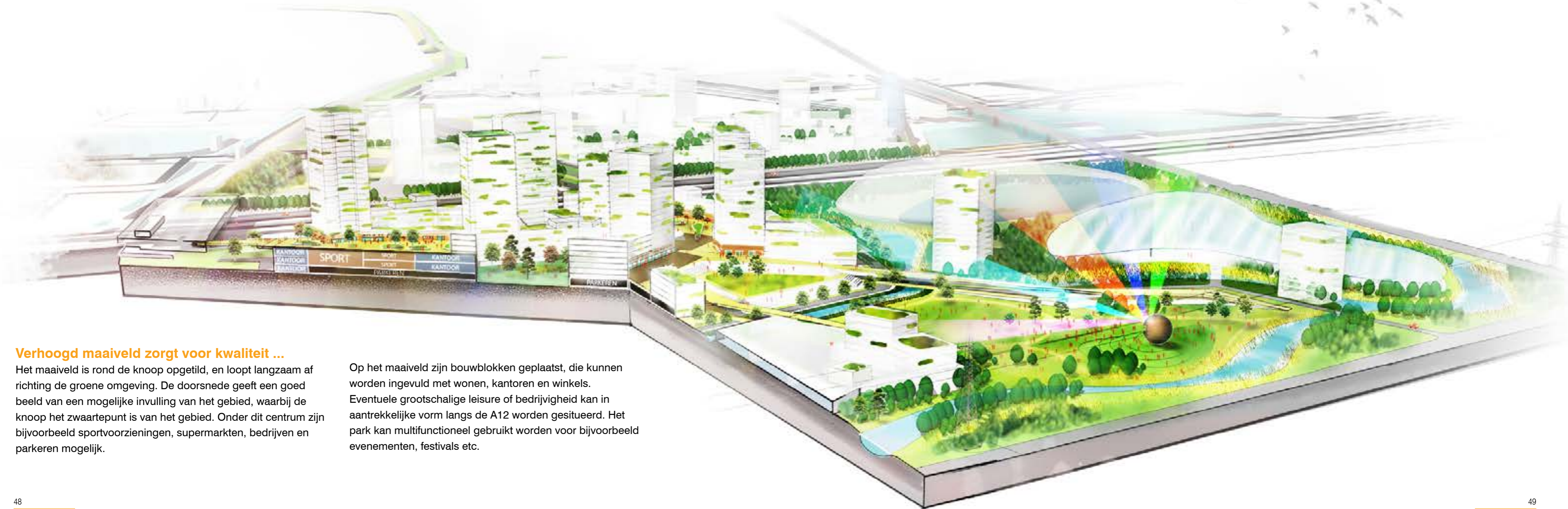
Flexibiliteit ...

Het programma en de dichtheid van de flexibele tussenruimten kunnen naar wens worden ingevuld. Een tussenruimte kan bijvoorbeeld worden ingevuld met woningbouw, maar bij weinig marktvraag al dan niet tijdelijk worden ingevuld als parkachtige omgeving. Wanneer de keuze voor bijvoorbeeld woningbouw wordt gemaakt, kan deze op verschillende manieren worden uitgewerkt: mix van woningtypen, dichtheid, opzet en karakteristiek. Ook kan woningbouw worden gecombineerd met functies als 'leisure' of horeca.



... creëert kansen voor ontwikkeling

Door het toepassen van een gefaseerde ontwikkeling kan optimaal worden ingespeeld op de behoeften van de markt. Wanneer een ontwikkelende partij zich aanbiedt, kan de gewenste ontwikkeling worden ingepast in de hoofdstructuur van Bleizo. Tot die tijd kan de ruimtelijke kwaliteit worden geborgd door het inrichten van de ruimten als een groene hoofdstructuur, en/of worden gebruikt voor principes als placemaking. Het organiseren van evenementen bevordert de levendigheid en bekendheid van het gebied, wat in de toekomst leidt tot mogelijk nieuwe ontwikkelingen.



Verhoogd maaiveld zorgt voor kwaliteit ...

Het maaiveld is rond de knoop opgetild, en loopt langzaam af richting de groene omgeving. De doorsnede geeft een goed beeld van een mogelijke invulling van het gebied, waarbij de knoop het zwaartepunt is van het gebied. Onder dit centrum zijn bijvoorbeeld sportvoorzieningen, supermarkten, bedrijven en parkeren mogelijk.

Op het maaiveld zijn bouwblokken geplaatst, die kunnen worden ingevuld met wonen, kantoren en winkels. Eventuele grootschalige leisure of bedrijvigheid kan in aantrekkelijke vorm langs de A12 worden gesitueerd. Het park kan multifunctioneel gebruikt worden voor bijvoorbeeld evenementen, festivals etc.

OV knoop



winkelen



markt



openbare parken



evenementen in de buitenlucht



natuurlijke oevers



...een gevarieerd programma...

Dit zorgt voor diverse sferen en ervaringen voor inwoners en bezoekers van Bleizo. Bruisende stedelijke functies rondom de OV knoop, relaxen in het park en genieten van de natuur. Bleizo is een samenspel van stad en land, van leven en rust.



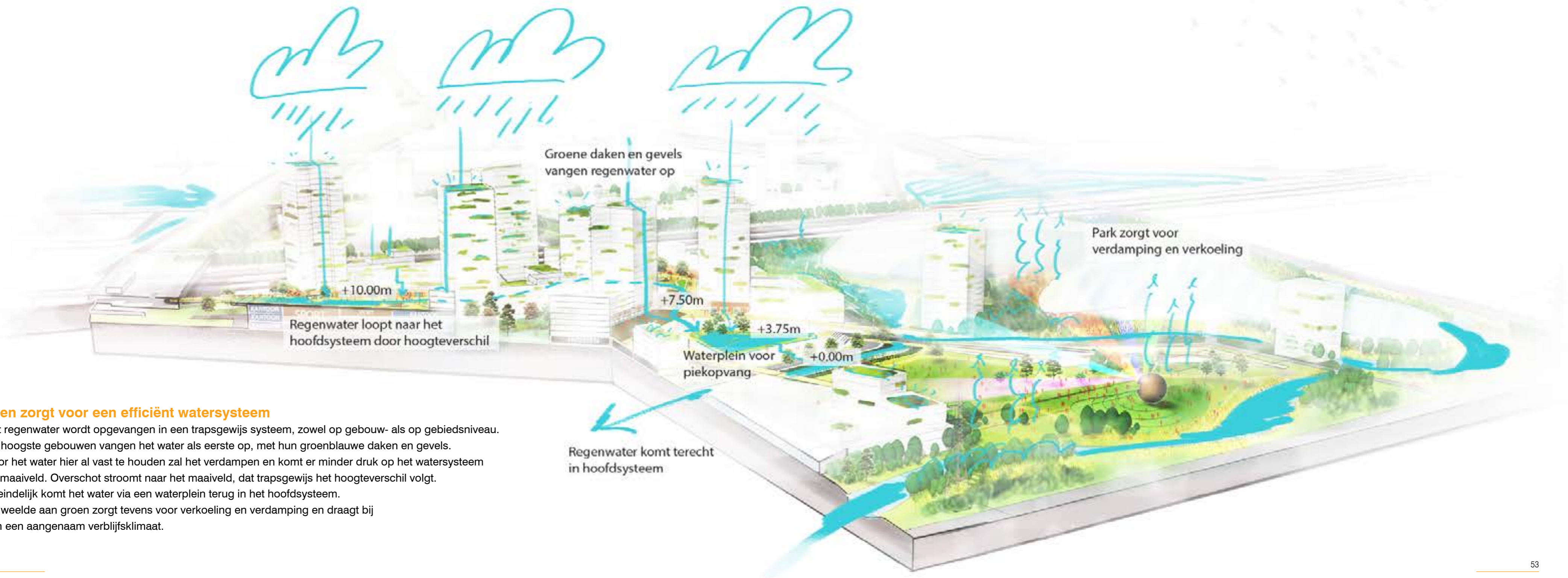
sporten



collectieve tuinen



daktuinen



... en zorgt voor een efficiënt watersysteem

Het regenwater wordt opgevangen in een trapsgewijs systeem, zowel op gebouw- als op gebiedsniveau. De hoogste gebouwen vangen het water als eerste op, met hun groenblauwe daken en gevels. Door het water hier al vast te houden zal het verdampen en komt er minder druk op het watersysteem op maaiveld. Overschot stroomt naar het maaiveld, dat trapsgewijs het hoogteverschil volgt. Uiteindelijk komt het water via een waterplein terug in het hoofdsysteem. De weelde aan groen zorgt tevens voor verkoeling en verdamping en draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat.





Impressie

Hierbij geven wij een impressie van het Bleizo-terrein. De impressie neemt u mee in de beleving van het gebied en een mogelijke invulling van het raamwerk. Het gebied wordt doorlopen, van station tot aan de randen van het gebied. Zowel in beeld als in tekst wordt de potentie van het gebied getoond.

Ruimtelijke onderdelen

Loopbrug naar station

Zonnedek

Voetgangersgebied

Groene binnenwereld

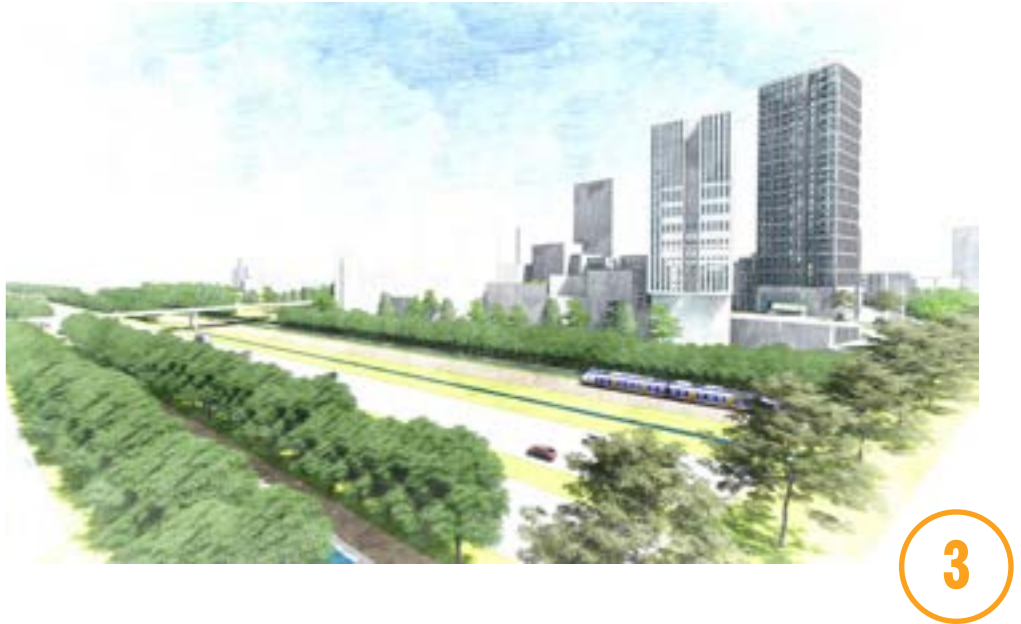
Waterplein

Event space

Leisure functie

Zonnedek

Ruimtelijke onderdelen in beeld



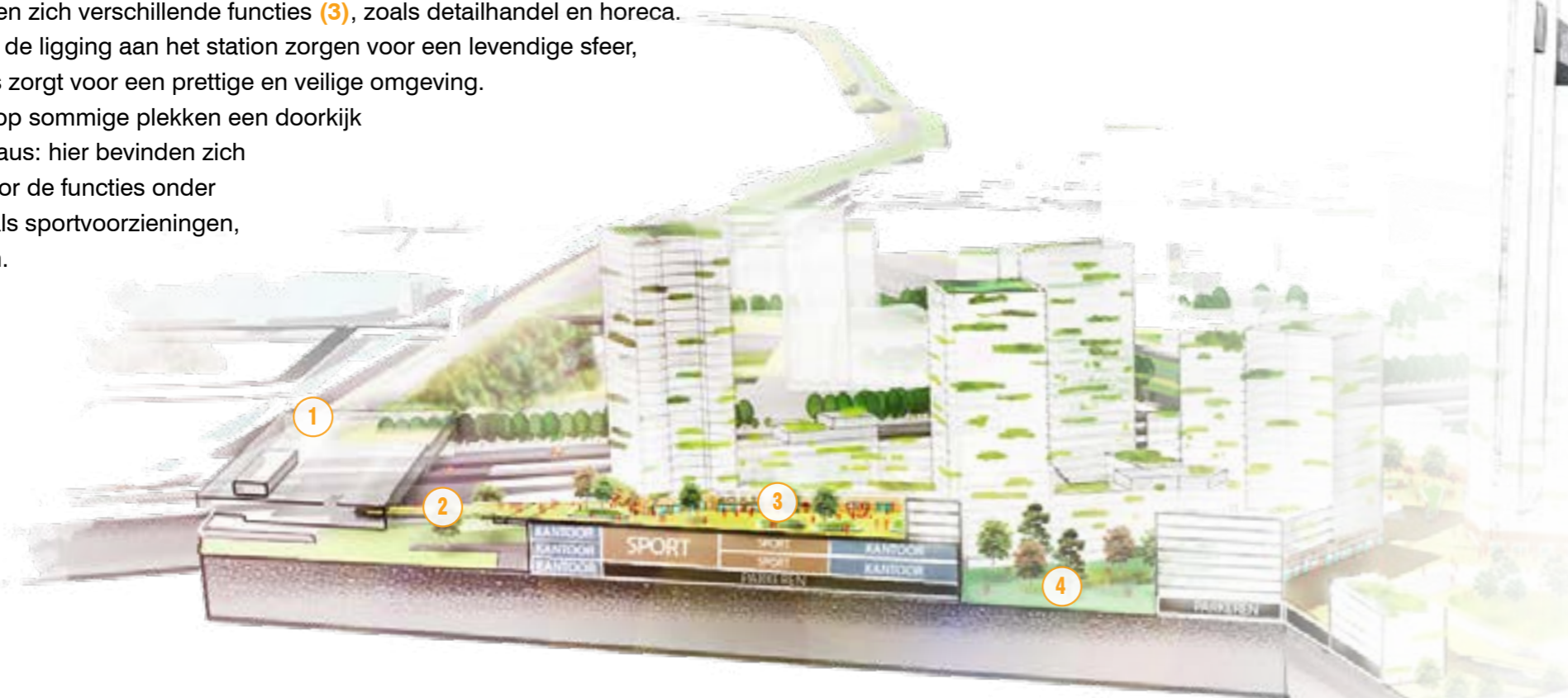


Een wandeling door Bleizo

Het nieuwe vervoersknooppunt (1) is het startpunt van de wandeling door de nieuwe ontwikkeling van Bleizo. Het station bestaat uit twee lagen: een maaiveld, waarop de sporen, parkeerplaatsen en busverbindingen bereikbaar zijn, en een verhoogd maaiveld waar de Randstadrail halteert en het langzaam verkeer zijn doorgang vindt over de A12. Het verhoogde maaiveld wordt door middel van een loopbrug (2) direct aangesloten op het hart van Bleizo. De openbare ruimte is aantrekkelijk ingericht, en wordt omkaderd door een stedelijke omgeving met veelal gesloten bouwblokken en verschillende woon/werktorens. De torens zijn architectonisch vormgegeven, en zijn vanuit de verre omgeving herkenbaar. Op de begane grond bevinden zich verschillende functies (3), zoals detailhandel en horeca. De diversiteit aan functies en de ligging aan het station zorgen voor een levendige sfeer, en de afwezigheid van auto's zorgt voor een prettige en veilige omgeving. Tussen de gebouwen wordt op sommige plekken een doorkijk gegeven naar de lagere niveaus: hier bevinden zich groene binnenruimten (4) voor de functies onder het verhoogde maaiveld, zoals sportvoorzieningen, bedrijven en parkeerplaatsen.



1



1

2

3

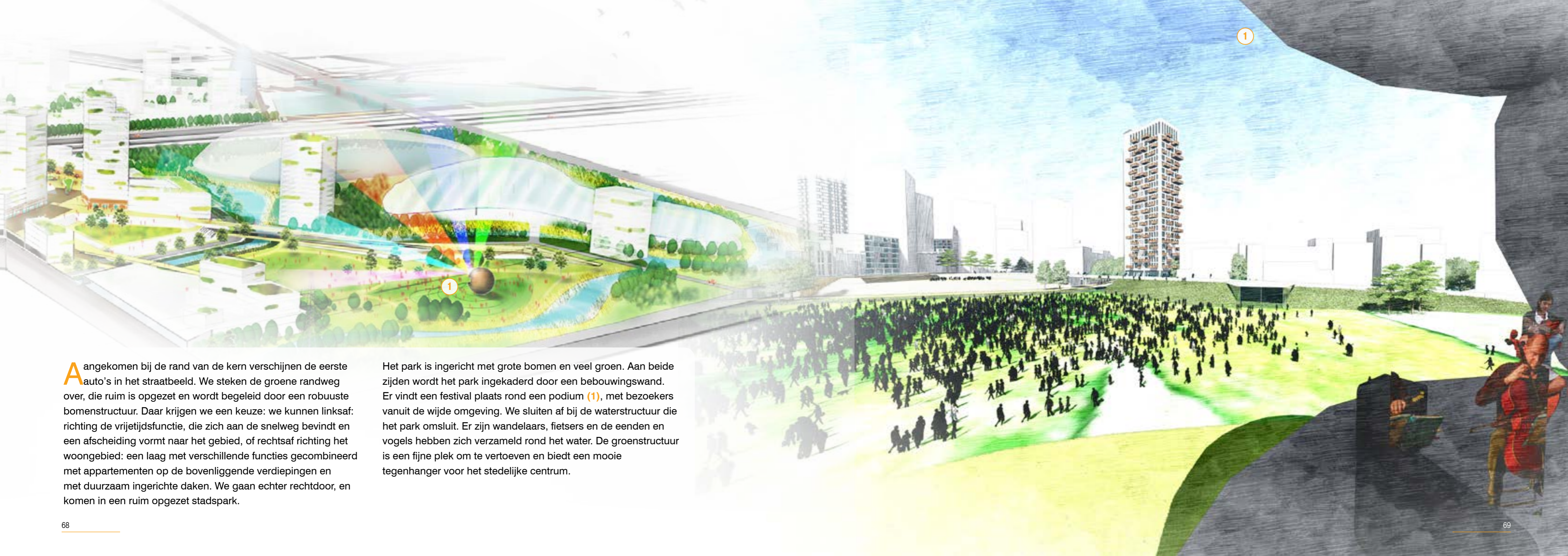
4



3

We dalen af door het centrum: het verhoogde maaiveld loopt langzaam af. De sfeer blijft stedelijk, maar de hoogte van de woon/werktorens neemt af (1). De bouwblokken zijn gesloten of half open, en de maat en schaal zijn passend voor de beleving van het voetgangersgebied. De blokken hebben een groene binnenwereld waar bewoners en bezoekers kunnen vertoeven. Er verschijnt een open waterplein (2), waar eens per week een kleine markt wordt gehouden met lokale producten van boeren uit de omgeving.





Aangekomen bij de rand van de kern verschijnen de eerste auto's in het straatbeeld. We steken de groene randweg over, die ruim is opgezet en wordt begeleid door een robuuste bomenstructuur. Daar krijgen we een keuze: we kunnen linksaf richting de vrijetijdsfunctie, die zich aan de snelweg bevindt en een afscheiding vormt naar het gebied, of rechtsaf richting het woongebied: een laag met verschillende functies gecombineerd met appartementen op de bovenliggende verdiepingen en met duurzaam ingerichte daken. We gaan echter rechtdoor, en komen in een ruim opgezet stadspark.

Het park is ingericht met grote bomen en veel groen. Aan beide zijden wordt het park ingekaderd door een bebouwingwand. Er vindt een festival plaats rond een podium (1), met bezoekers vanuit de wijde omgeving. We sluiten af bij de waterstructuur die het park omsluit. Er zijn wandelaars, fietsers en de eenden en vogels hebben zich verzameld rond het water. De groenstructuur is een fijne plek om te vertoeven en biedt een mooie tegenhanger voor het stedelijke centrum.







Tot slot

Dit onderzoek vormt een verkenning en concept-visie voor de verdere ontwikkeling van Bleizo. Op dit moment is Bleizo bestemd als agro-gelieerd bedrijventerrein. Het gebied, gelegen op een goed ontsloten locatie direct grenzend aan een regionaal vervoersknooppunt heeft grote potentie voor ontwikkeling.

Het verleden laat zien dat grootschalige en risicovolle plannen niet bestand zijn tegen de veranderlijke economie. In het geval van Bleizo zijn meerdere programma's (zonder woningbouw) niet haalbaar gebleken. Een gefaseerde aanpak is daarom vereist: zowel in de uiteindelijke visie als in het proces daartoe. Het toevoegen van programma is gewenst: het plangebied ligt braak, het vervoersknooppunt heeft baat bij een grote vervoerswaarde en de regio een grote woningbehoefte. Toch blijft de markt veranderlijk, waardoor niet zomaar een vastomlijnde visie kan worden gepresenteerd.

Ook gezien genoemde voorgeschiedenis, is flexibiliteit essentieel voor de toekomst van Bleizo, maar wél met een ambitieuze richting en visie voor de toekomst. Dit onderzoek is daar een eerste aanzet toe. Bleizo krijgt een eigen en innovatief karakter, aansluitend op de karakteristiek van het huidige glastuinbouwlandschap. De toepassing van verticale tuinbouw, duurzaamheid en levendigheid zorgt voor een onderscheidend imago. Ook in stedenbouwkundig opzicht wordt Bleizo vernieuwend: een ware entree voor de zuidelijke Randstad. Daarnaast zorgen de groenstructuren voor aansluiting bij het omliggende groene en agrarische gebieden.

De flexibiliteit in programma, dichtheid en uitvoering in combinatie met een sterke, eigen identiteit bieden een raamwerk dat gefaseerd kan worden uitgevoerd naar behoefte van maatschappij en markt.

Literatuur

Bleizo Algemeen en Gebiedsontwikkeling. (2007). *Landschap als podium - Hoe maken we van station Bleizo een succes?*

Bleizo Algemeen en Gebiedsontwikkeling. (2010). *Masterplan Bleizo*.

CBS. (2017). *Bevolkingsprognose 2017-2060: 18,4 miljoen inwoners in 2060*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2017/51/18-4-miljoen-inwoners-in-2060>

NEPROM. (2018). *Thuis in de toekomst – Invsteringsstrategie voor duurzame verstedelijking*.

Posad. (2017). *Verkenning Woningbouw Bleizo en Prisma*.

Provincie Zuid-Holland. (2018). *Visie Ruimte en Mobiliteit*. Geraadpleegd op 4 september 2018, van <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>



“Bleizo - Klaar voor de toekomst - Een stedenbouwkundige verkenning”
is een uitgave van GR Bleizo, samengesteld door KuiperCompagnons

Concept rapport © augustus 2018

