



Masterplan woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg

DORPS WONEN IN BLEISWIJK

DECEMBER 2021

Colofon

Dit masterplan is opgesteld door:



Inhoudsopgave

Voorwoord	5	6. Vervolg	71
1. Introductie	7	6.1. Omgevingsplan en beeldkwaliteitplan	71
1.1. Ontwikkelperspectief	7	6.2. Ontwikkelstrategie	72
1.2. Leeswijzer	9	6.3. Fasering	72
2. Situatieschets	11		
2.1. Ligging van Bleiswijk in Lansingerland	11		
2.2. Stedenbouwkundige structuur van Bleiswijk	11		
2.3. Bereikbaarheid	13		
2.4. Ontwikkellocaties	17		
3. Hoofdstructuur Lange Vaart	21		
3.1. Groenblauw raamwerk	21		
3.2. Mobiliteit	22		
3.3. Ruimtelijke hoofdstructuur	23		
3.4. Stedenbouwkundig kader	27		
3.5. Beeldkwaliteit	30		
4. Hoofdstructuur Merenweg	43		
4.1. Groenblauw raamwerk	43		
4.2. Mobiliteit	44		
4.3. Ruimtelijke hoofdstructuur	49		
4.4. Stedenbouwkundig kader	49		
4.5. Beeldkwaliteit	50		
5. Duurzaamheid	65		
5.1. Energie	65		
5.2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit	67		
5.3. Circulariteit	69		



Voorwoord

Voor u ligt het masterplan voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. Met dit masterplan leggen we de ruimtelijke hoofdstructuur en randvoorwaarden vast voor de ontwikkeling van beide locaties als nieuwe en toekomstbestendige woongebieden in de gemeente Lansingerland. In de periode tot 2030 kunnen hier maximaal 900 woningen worden gebouwd, waarvan 50% in het betaalbare segment. Er wordt een mix gerealiseerd van huur- en koopwoningen en van grondgebonden woningen en appartementen. Het worden groene, klimaatadaptief ingerichte woongebieden met duurzame woningen. De locaties zijn goed bereikbaar met zowel de fiets als de auto.

Voorzien in woonbehoefte

In Bleiswijk is een kwalitatieve woningvraag die zich vooral richt op senioren en starters, in de vorm van gelijkvloerse woningen en betaalbare woningen. Naast het tegemoetkomen aan de behoefte van de eigen (oudere) inwoners, is er behoefte aan 'jonge' aanwas om het krachtige verenigingsleven, het voorzieningenniveau en de sterke sociale structuur in stand te houden.

Behoud van het dorpse karakter

Bleiswijk is van oorsprong een tuindersdorp met een authentieke uitstraling. Het dorp heeft een hechte gemeenschap met een sterke sociale en maatschappelijke binding. De nieuwe woongebieden Lange Vaart en Merenweg krijgen een groene en dorpse uitstraling, die past bij de identiteit van het bestaande dorp en haar inwoners.

Een masterplan met vaste hoofdstructuur en flexibele invulling

Het masterplan legt de ruimtelijke hoofdstructuur en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locaties vast. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit de ontsluitingswegen, het groenblauwe raamwerk en de bouwvelden. Voor de bouwvelden is op hoofdlijn het beoogde woonmilieu beschreven. De daadwerkelijke invulling van de bouwvelden is in het masterplan nog niet uitgewerkt. Dit biedt flexibiliteit om in te kunnen spelen op behoeften op de woningmarkt gedurende de realisatieperiode.

Basis voor het omgevingsplan en stedenbouwkundig plan

In december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota van Uitgangspunten' vastgesteld met kwalitatieve ambities en doelstellingen voor de ontwikkeling van beide locaties. In het masterplan is dit vertaald in een ruimtelijke hoofdstructuur en randvoorwaarden. Het masterplan fungeert als onderlegger voor het op te stellen omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Per deelgebied vindt een uitwerking plaats in een stedenbouwkundig plan en een aanvraag omgevingsvergunning.



Participatie

De gemeente vindt het belangrijk dat belanghebbenden meedenken over de ontwikkeling van beide locaties. Hiervoor is een participatietraject opgestart, waarbij voor de gemeente het algemeen belang en de invulling van maatschappelijke opgaven voorop staan. De gemeente blijft ook bij de uitwerking van het masterplan graag in gesprek met eigenaren, omwonenden en andere betrokkenen. Wij hebben de sterke overtuiging dat deze samenwerking bijdraagt aan het maken van de juiste keuzes voor de ontwikkeling van beide locaties, passend bij de kern Bleiswijk.



Kathy Arends
Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening

1



1. Introductie

1.1. Ontwikkelperspectief

Eigen karakter van Bleiswijk

Het eigen karakter van Bleiswijk is een belangrijk vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bleiswijk heeft een hechte gemeenschap met een krachtig verenigingsleven, een actieve kerkgemeenschap en veel vrijwilligers. Dit onderscheidt de kern sterk van de andere kernen van Lansingerland. De bestaande woongebieden zijn groen en ruim opgezet, passend bij het dorpse karakter. Groene zones met watergangen verbinden de wijken in Bleiswijk met elkaar, en de oostzijde van het dorp grenst direct aan het recreatiegebied Rottemeren. Dit biedt een unieke omgevingskwaliteit op het gebied van ecologie, natuur en recreatie.

De sterke maatschappelijke en sociale structuur, zelfvoorzienendheid en groene, ruim opgezette woonomgeving zijn daarmee een belangrijke basis voor verdere ontwikkeling.

Woonopgave

In Bleiswijk is met name een kwalitatieve woningvraag aanwezig vanuit senioren en starters, in de vorm van gelijkvloerse woningen en betaalbare woningen. Naast het tegemoetkomen aan de behoefte van de eigen (oudere) inwoners, is er behoefte aan 'jonge' aanwas om het krachtige verenigingsleven, het voorzieningenniveau en de sterke sociale structuur in stand te houden. Aan de Lange Vaart en Merenweg wordt ingezet op een woonmilieu met een passende mix van jong en oud waar de koppeling met relevante voorzieningen (o.a. zorg voor ouderen en verbinding richting het centrum) sterk moet zijn.

Er wordt gebouwd voor zowel de betaalbare sector (inclusief sociale huur) als voor de vrije sector (huur en koop; vanaf de middeninkomens). In totaal is er ruimte voor 900 woningen, waarvan maximaal 200 aan de Lange Vaart en maximaal 700 aan de Merenweg.

Een aanzienlijk deel van de woningen wordt in de vorm van appartementen gerealiseerd om invulling te geven aan de behoeftes op de woningmarkt van starters, ouderen en eenpersoonshuishoudens. We geven prioriteit aan woningen die iets toevoegen aan de bestaande voorraad en doorstroming bevorderen. Ook is er ruimte voor collectieve woonvormen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en een woonzorgvoorziening.

Het streven is om op beide locaties een gevarieerd woonprogramma te realiseren, met een plek voor iedereen. Dit draagt namelijk bij aan een krachtige woonomgeving, waarin verschillende leeftijd- en inkomensgroepen naast elkaar kunnen wonen en het versterkt de sociale cohesie. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met de bereikbaarheid van een plek, de nabijheid van voorzieningen en een ligging aan groen en/of water. Als daar goede redenen voor zijn, is een beperkte uitwisseling van segmenten over beide locaties mogelijk (de juiste doelgroepen op de juiste plek, stedenbouwkundig en financieel).

Omdat inwoners van Bleiswijk een sterke verhuisrelatie met hun eigen kern hebben, is het van belang om de omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma voor een belangrijk deel af te stemmen op de vraag van haar inwoners. Dit vraagt om een gefaseerde ontwikkeling van beide locaties in een tempo dat past bij de behoefte van Bleiswijk.

Op basis van de huidige inzichten wordt voor de invulling van beide locaties uitgegaan van onderstaand schema. Gedurende de realisatie van beide locaties worden de actuele woonbehoeften gemonitord, zodat hierop tijdig kan worden geanticipeerd. De opzet van het masterplan biedt hiervoor voldoende flexibiliteit. Wanneer deze behoeften aanwezig zijn, wordt dit ingepast in de verdere planvorming.

Segmenten	Woningtype		Totaal	Inkomensgroepen
	Eengezinswoning	Gelijkvloerse woning		
Sociaal segment	ca. 1/3	ca. 2/3	25%	Lage inkomens; sociale sector
Bereikbaar segment	ca. 1/3	ca. 2/3	25%	Middeninkomens; vrije sector
Hoog segment			50%	Hoge inkomens; vrije sector
Totaal	ca. 60%	ca. 40%	100%	

Voor de locatie Merenweg, vanwege de nabijheid van bestaande welzijn- en zorgvoorzieningen, wordt onderzocht voor welke doelgroep een geclusterde woonzorgvoorziening kan worden gebouwd. Ook wordt de behoefte aan uitbreiding van de zorgvoorzieningen onderzocht, zoals huisartsenpraktijken en andere eerstelijns zorgverleners.

Voorzieningen

Behalve een mogelijke uitbreiding van zorgvoorzieningen aan de Merenweg, is er momenteel geen behoefte aan andere voorzieningen (zoals scholen, sportaccomodaties en winkels) binnen de nieuwe woongebieden. De nieuwe bewoners zorgen er juist voor dat de bestaande voorzieningen in Bleiswijk op niveau blijven. Goede verbindingen vanuit de nieuwe woongebieden naar de voorzieningen dragen hieraan bij.

Toekomstbestendige woongebieden

Woningbouwontwikkeling aan de Lange Vaart en de Merenweg biedt de kans om Bleiswijk de gewenste afronding te geven. De woongebieden krijgen een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van het bestaande dorp. Per locatie zullen de specifieke omgevingskenmerken en de landschappelijke context van invloed zijn op de ontwikkeling, zodat elke wijk een eigen karakter krijgt. Zo ontstaat een duurzaam woon- en leefgebied waar de Bleiswijker zich in herkent en thuisvoelt.

Duurzaamheid betekent dat de inrichting van de wijk een bewuste levensstijl stimuleert en oplossingen voor klimaat zichtbaar zijn. Groen en water in de wijk dragen niet alleen bij aan een aantrekkelijk straatbeeld, maar ook aan het tijdelijk vasthouden van regenwater in het gebied, het tegengaan van hittestress en het verhogen van de biodiversiteit. De ambitie is een gezond leefklimaat, waarin energiezuinig wordt gebouwd, met duurzame materialen, respect voor kringlopen en met hergebruik. De openbare ruimte is voor bewoners een centrale plek die uitnodigt tot spelen, bewegen en sporten.

Het sterke gemeenschapsgevoel waarmee Bleiswijk zich onderscheidt van de andere kernen krijgt ook in deze nieuwe woongebieden vorm. Sociaal samenleven is een belangrijk kenmerk voor een Bleiswijks woongebied met kernwaarden als ‘saamhorigheid’ en ‘collectief’. Dit kan vertaald worden naar plekken voor ontmoeten en samenzijn voor jong en oud, zoals hofjes, pleintjes, parken, bankjes en gemeenschappelijke tuinen. Een andere mogelijkheid om deze kernwaarden tot uitdrukking te brengen zijn collectieve woonvormen.

Op het gebied van mobiliteit wordt ingezet op minimale impact op bestaande wegen en knooppunten in het dorp. Wandelen en fietsen worden aangemoedigd door de aanleg van goede wandel- en fietspaden die zorgen voor verbinding met de voorzieningen in het dorp en de Rottemeren. Dit versterkt het bestaande recreatieve netwerk. De directe relatie met de natuur en het buitengebied draagt bij aan het unieke woonmilieu in Bleiswijk.

1.2. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken leest u hoe we dit ontwikkelperspectief vertalen naar de ontwikkeling van de woongebieden Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk. Het masterplan is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 bevat een situatieschets van de bestaande omgeving en de landschappelijke kenmerken van Bleiswijk. Hoofdstuk 3 gaat in op de hoofdstructuur en het stedenbouwkundig kader voor de Lange Vaart, waarin in hoofdstuk 4 de Merenweg aan bod komt. In hoofdstuk 5 wordt de duurzaamheidsvisie voor beide locaties uiteengezet.

Hoofdstuk 6 geeft tenslotte inzicht in de vervolgstappen.

- groengebieden
- water
- bedrijventerreinen
- kassen
- woongebieden
- ontwikkellocaties
- studielocatie
- dorpskernen met lintbebouwing
- infrastructuur



Afbeelding 2.1: Ligging van beide woningbouwlocaties van Bleiswijk op de schaal van Lansingerland

2. Situatieschets

2.1. Ligging van Bleiswijk in Lansingerland

De afgelopen decennia is er in Lansingerland veel gebouwd. Waar de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek steeds verder naar elkaar toe zijn gegroeid, ligt Bleiswijk van oudsher meer geïsoleerd in het landschap. Het dorp wordt omsloten door het kassengebied aan de westzijde en recreatie- en natuurgebieden aan de oostzijde.

Het is wenselijk om de stedenbouwkundige en cultuurhistorische structuur van Lansingerland te behouden en daarmee ook de solitair gelegen kern van Bleiswijk. De beoogde woningbouwlocaties van Bleiswijk liggen aan de noord- en zuidrand van het dorp. Het zijn nu nog twee open gebieden binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Met de ontwikkeling van de woongebieden Lange Vaart (noord) en Merenweg (zuid) wordt het dorp op een compacte wijze uitgebreid en afgerond langs de historische polderstructuren, waarbij het behoud van het lint en de waterstructuur uitgangspunt is.

Zodoende vormen beide locaties de nieuwe dorpsranden van Bleiswijk in een structuur die gebaseerd is op de landschappelijke ondergrond.

Hier vindt de huidige en toekomstige Bleiswijker zijn nieuwe thuis in een groene en landschappelijke omgeving die voor Bleiswijk zo kenmerkend is. Met de realisatie van deze twee woongebieden krijgt het dorp aan de noord- en zuidzijde een heldere rand richting de omgeving en het buitengebied. Bovendien zijn beide locaties strategisch gelegen ten opzichte van de provinciale weg, wat eventuele toename van verkeer op de lokale wegenstructuur beperkt.

Afbeelding 2.1 laat zien hoe de nieuwe contouren van Bleiswijk komen te liggen.

2.2. Stedenbouwkundige structuur van Bleiswijk

Polderstructuur

Beide ontwikkellocaties danken hun landelijke karakter voornamelijk aan de onderliggende polderstructuur die nog steeds goed zichtbaar is. Uitgangspunt voor beide locaties is het behoud van dit landelijke karakter. Daarom vormt de polderstructuur de onderlegger voor het masterplan.

Op de kaart van omstreeks 1880 (afbeelding 2.2) is een duidelijk noord-zuid gericht veenlint zichtbaar. Langs dit lint liggen de kern van Bleiswijk en de boerderijen die zich hier door de jaren heen hebben ontwikkeld. Ook maakt de kaart duidelijk dat de Lange Vaart en de Merenweg een belangrijke rol hebben vervuld in de drooglegging van het gebied. Beide zijn aangemerkt als een waterkering. Aan de oostzijde werd Bleiswijk in 1880 al begrensd door het gebied rondom de Rottemeren, toen nog de Bleiswijksche Meren geheten.

De orthogonale (haakse) polderstructuur van sloten en tochten, duidelijk zichtbaar op afbeelding 2.2, strekt over heel Bleiswijk en omgeving. De Limiettocht onderscheidt Bleiswijk van Bergschenhoek. Inmiddels is Bleiswijk organisch gegroeid, maar de hoofdstructuur als gevolg van de drooglegging is nog steeds duidelijk zichtbaar.

De Eerste Tocht, ten oosten van het lint van Bleiswijk (Hoekeindseweg, Hoefweg), bestaat nog steeds en loopt dwars door Bleiswijk heen, vanaf de Limiettocht tot aan Benthuisen. Deze hoofdwatergang verbindt beide locaties met elkaar en vormt eveneens een verbinding van de nieuwe woongebieden met het bestaande dorp.



Afbeelding 2.2: Bleiswijk omstreeks 1880 waarop beide locaties zijn aangegeven



Afbeelding 2.3: Bleiswijk omstreeks 1940 waarop beide locaties zijn aangegeven

Vanaf 1900 maken de boerderijen steeds meer plaats voor glastuinbouw. Na de vestiging van de veiling ten noorden van het dorp ontstond al snel een expansie van glastuinbouwbedrijven op grote delen van het buitengebied. Bleiswijk is nu voornamelijk aan de west- en zuidzijde omringd door kassen.

Landschapspark Rottemeren

De locatie Lange Vaart ligt aan de noordelijke entree van Bleiswijk, de Merenweg aan de zuidelijke entree. Ruimtelijk gezien heeft Bleiswijk als woonkern de meest directe relatie met het landschapspark Rottemeren. De Lange Vaart en de Merenweg zijn twee van de groenblauwe ribben die in het Ontwikkelplan voor de Rottemeren zijn aangewezen als onderdeel van een groenstructuur. Voor deze locaties wordt de kans gezien om landschapspark Rottemeren te verbinden met de omliggende bebouwde omgeving. De Lange Vaart is primair een langzaamverkeersverbinding en hier wordt ingezet op de continuïteit van de rib. Het groene dijkprofiel met hoogteverschil blijft dominant aanwezig en vormt een landschappelijke verbinding met het landschapspark.

De Merenweg wordt in de huidige situatie gezien als de entree richting het recreatiegebied echter ontbreekt een ruimtelijke relatie, de rotonde met de Kooilaan leidt eerder weg van het recreatiegebied dan dat het een entree vormt er naartoe. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie biedt kansen om het recreatieve netwerk naar de Rottemeren te versterken. Zo komt er bijvoorbeeld een nieuwe fietsroute door het woongebied zodat er een veel directere langzaamverkeersverbinding ontstaat van de kern van Bleiswijk tot aan het recreatiegebied.

2.3. Bereikbaarheid

Auto

In Bleiswijk is een goede verkeersontsluiting essentieel voor het realiseren van een prettig woon-en leefklimaat, voor zowel de toekomstige bewoners als de bestaande bewoners in het gebied. De nieuwe woonlocaties moeten goed bereikbaar zijn zonder dat de bestaande wegenstructuur van het dorp verder onder druk komt te staan qua verkeersveiligheid, leefbaarheid en doorstroming.

De N209 is de belangrijkste ontsluiting voor autoverkeer van en naar Bleiswijk. De woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg zijn beide via een kruispunt op de N209 aangesloten.

Het kruispunt ter hoogte van de Lange Vaart (Heulslootweg) is in staat om het extra verkeer af te wikkelen. Het kruispunt ter hoogte van de Merenweg (Hoekeindseweg) is niet in staat om het verkeer goed af te wikkelen, waardoor extra filevorming gaat optreden. Hier zijn aanvullende infrastructurele aanpassingen noodzakelijk om de doorstroming te verbeteren. In hoofdstuk 4.2 wordt dit nader toegelicht.

OV, fiets- en wandelpaden

Bij de inrichting van de woongebieden is het essentieel in te zetten op het stimuleren van duurzame en actieve vormen van mobiliteit, zoals wandelen, fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer.

De bestaande woonkern van Bleiswijk biedt voldoende voorzieningen op loop- en/of fietsafstand. Denk aan het dorpscentrum, de sportvoorzieningen, medische voorzieningen, scholen en het openbaar vervoer. Ook het recreatiegebied Rottemeren ligt op loop- en fietsafstand. De ontwikkellocaties worden met fiets- en wandelpaden verbonden met de bestaande kern en het recreatiegebied.

Tot slot is Bleiswijk met een hoogfrequente en snelle busverbinding verbonden met de knooppunten Rodenrijs (metro + bus) en Lansingerland Zoetermeer (tram + bus + trein). Beide knooppunten zijn binnen een kwartier met de bus bereikbaar. Hiervandaan zijn overstapmogelijkheden op trein (NS), (snel)tram (HTM) en metro (RET). Daarmee is Lansingerland op relatief korte reisafstand verbonden met de grote steden.

Parkeren

Er zijn geen omgevingsaspecten in of nabij de nieuwe ontwikkellocaties die ertoe leiden dat een afwijkende parkeernorm gehanteerd hoeft te worden. Wel mogen in deze woongebieden toekomstige ontwikkelingen die het aantal verkeersbewegingen of het aantal personenauto's per huishouden naar beneden kunnen brengen een fysieke plek innemen van reguliere parkeerplekken. Deelauto's en andere vormen van deelmobiliteit of slimme mobiliteit zijn hier voorbeelden van.

Deelmobiliteit

Bij deelmobiliteit draait het niet meer om het zelf bezitten van een voertuig, maar het gebruiken van een voertuig wanneer dat nodig is. In beide gebiedsontwikkelingen is ruimte voor deelauto's, deelscooters en andere slimme vervoerconcepten. De ruimte die in eerste instantie wordt gebruikt voor openbare parkeervakken kan hiervoor in de toekomst worden benut. Dit betekent dat een dan bestaande parkeerplaats exclusief gereserveerd wordt voor deelmobiliteit, zonder dat deze parkeerplaats wordt gecompenseerd. Nieuwe slimme concepten die het aantal verkeersbewegingen verminderen, worden op goede en strategische wijze geplaatst in de woongebieden, zodat ze voor iedereen bereikbaar zijn.

Elektrisch vervoer

Als inwoners op eigen terrein (incl. parkeren bij appartementen) kunnen parkeren, dan wordt daar ook opgeladen. Voor bewoners en bezoekers die op de openbare weg parkeren, komen voldoende mogelijkheden om de auto elektrisch op te laden via een openbaar laadnetwerk. Dat gebeurt bij voorkeur op slimme centrale plekken, waar meerdere laadpalen bij elkaar worden geconcentreerd.



Afbeelding 2.4: Hoofduitgangspunten voor de twee ontwikkellocaties van Bleiswijk



Afbeelding 2.5: Bushaltes op de locatie met loopcirkels van 400 en 800 meter

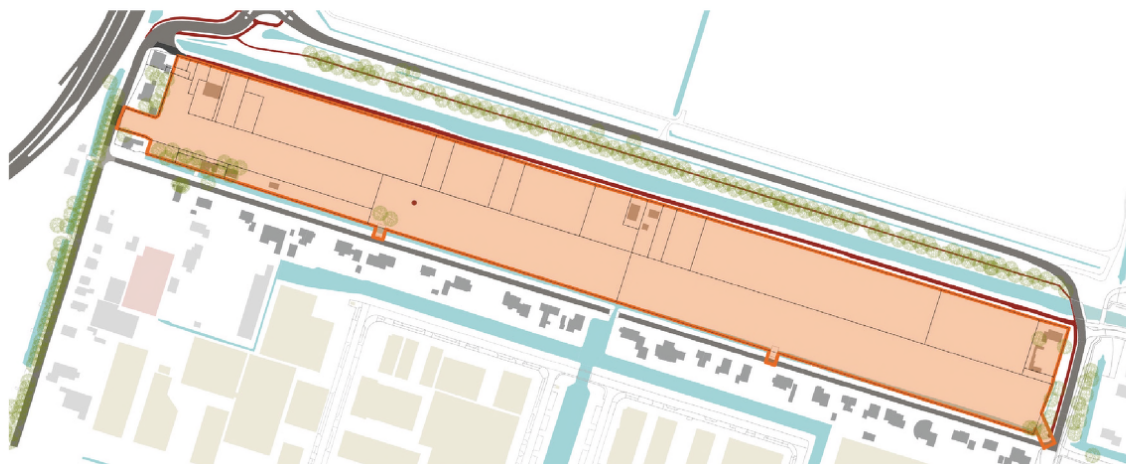


2.4. Ontwikkellocaties

Met een programma van maximaal 900 woningen in een plangebied van 35 hectare wordt een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare gerealiseerd. Het aantal woningen is gebaseerd op het totale plangebied, dus inclusief de particuliere percelen die nog bewoond zijn bij aanvang van de gebiedsontwikkeling. Op de naastgelegen afbeeldingen zijn de contouren te zien van het totale projectgebied per locatie.

De visie die in dit masterplan wordt gepresenteerd heeft betrekking op het totale projectgebied en geeft het gewenste eindresultaat weer. Particuliere eigenaren beslissen zelf of en wanneer zij hun percelen een invulling geven die aansluit bij de visie van het masterplan.

De dichtheid kan afhankelijk van het type woning per deelgebied variëren, zonder dat dit leidt tot grote verschillen en een onevenredige verdeling over het gebied. De gemiddelde dichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare sluit aan bij een dorps woonmilieu. Diversiteit in bouwhoogtes en woningtypes levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Andere aspecten die zorgen voor het behoud van het dorps karakter van Bleiswijk zijn de aanleg van veel groen en water, en de maximale bouwhoogte voor appartementengebouwen van vijf bouwlagen.



Afbeelding 2.6: Projectgebied Lange Vaart



Afbeelding 2.7: Projectgebied Merenweg

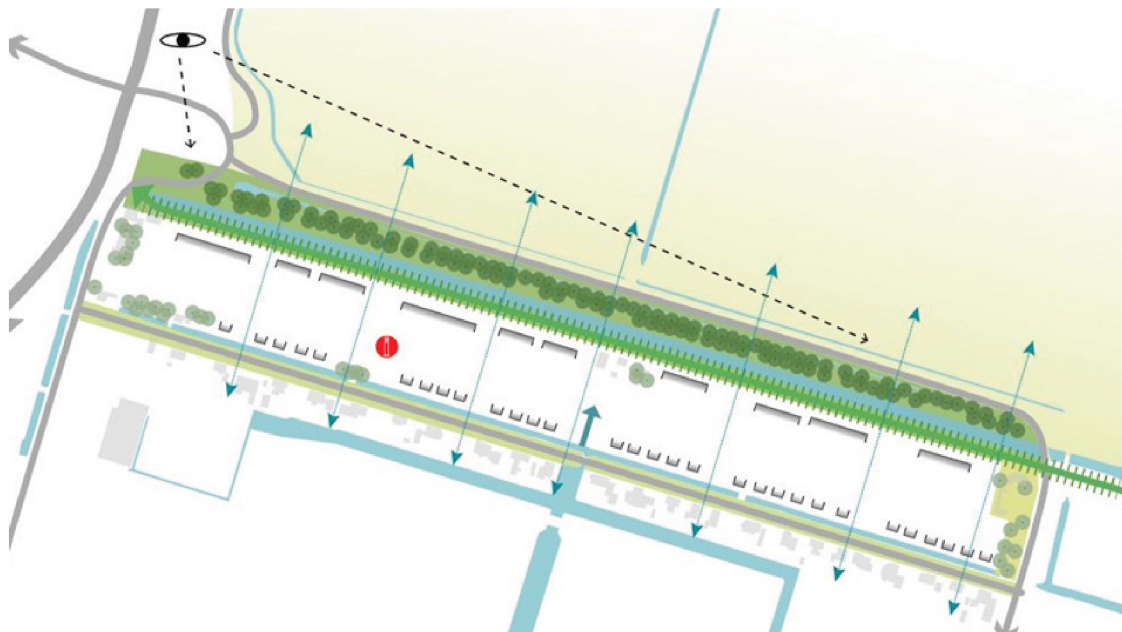
3

Lange V

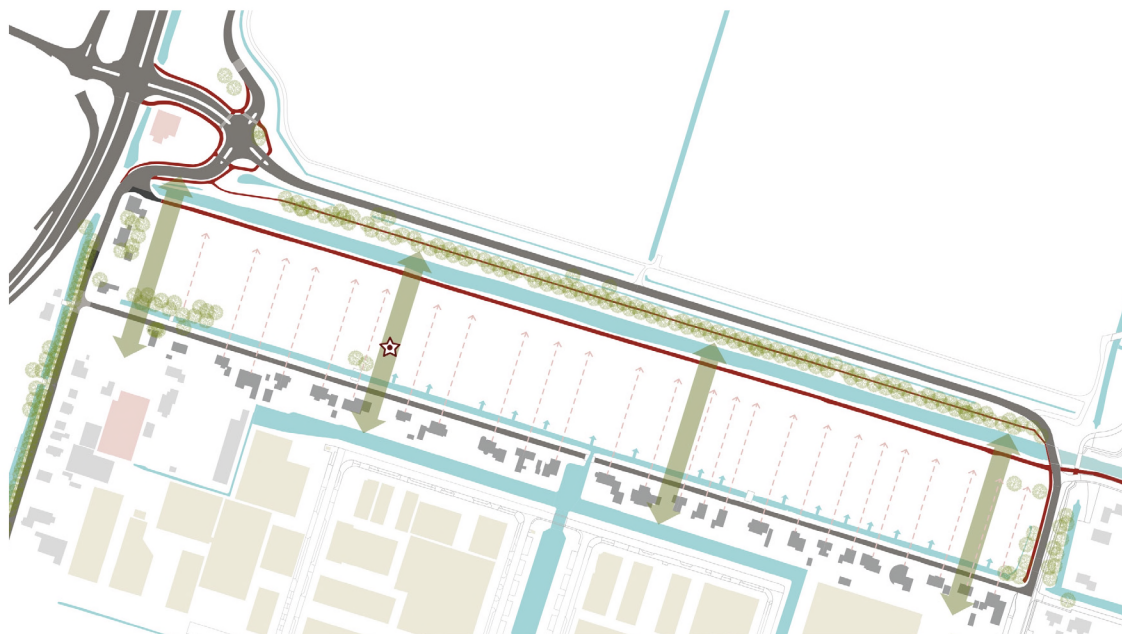


aart





Afbeelding 3.1: Schema Lange Vaart uit de Nota van Uitgangspunten, december 2020



Afbeelding 3.2: Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig raamwerk Lange Vaart

3. Hoofdstructuur Lange Vaart

De locatie Lange Vaart wordt de groene noordelijke rand van Bleiswijk. Het plangebied wordt gevormd door een langgerekte strook, gelegen tussen de Hoefweg (westzijde), Lange Vaart (noordzijde), Edisonlaan (oostzijde) en de Korenmolenweg (zuidzijde). In het plangebied zijn nog enkele bedrijven en bestaande woningen aanwezig.

Vanwege het open landschap aan de noordzijde is de locatie vanaf een afstand goed zichtbaar vanaf de N209. Het dijkprofiel van de Lange Vaart is als rand al met bomen gedefiniëerd, waardoor het contrast met het open landschap wordt versterkt. De bebouwing die achter de dijk komt te staan kan dit contrast nog meer versterken en vormt, samen met de bomen en de dijk, het gezicht van Bleiswijk aan de noordzijde. De Korenmolenweg, direct ten zuiden van de planlocatie, blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Vanwege het bedrijventerrein De Hoefslag, dat ten zuiden van de Korenmolenweg ligt, vormen de woningen aan de Korenmolenweg nu een geïsoleerd bebouwingslint. Zorgvuldige afstemming en aansluiting op deze woningen is daarom een belangrijk uitgangspunt van het masterplan voor de Lange Vaart. Zo ontstaat een nieuwe woonbuurt met een mix van bestaande en toekomstige woningen.

Binnen het plangebied bevindt zich een monumentale tuindersschoorsteen die bewaard blijft en één van de belangrijke aanleidingen vormt voor de hoofdstructuur van het masterplan. De woningbouwlocatie wordt enerzijds verbonden met het bestaande dorp en anderzijds met het buitengebied door het realiseren van doorzichten vanaf de Korenmolenweg.

3.1. Groenblauw raamwerk

In noord-zuid richting komen een aantal grote open groene ruimtes (afbeelding 3.3). Deze ruimtes vormen samen met de watergangen het groenblauwe raamwerk van de Lange Vaart.

De groene ruimtes hebben zowel een sociale als een klimaatadaptieve functie. Een wadi kan worden gecombineerd met speel- en ontmoetingsruimtes, waardoor het groen een bijdrage levert aan zowel de verblijfskwaliteit als de biodiversiteit. Eén van deze openbare ruimtes komt rondom de karakteristieke schoorsteen te liggen. De bestaande brug vanaf de Korenmolenweg komt uit in de openbare ruimte rondom de schoorsteen.

Het kenmerkende dijkprofiel van de Lange Vaart, met het hoogteverschil en de dubbele bomerij, blijft behouden. De Lange Vaart blijft primair een langzaamverkeersverbinding richting de Rottemeren. De Lange Vaart zal hooguit voor enkele woningen die aan de dijk staan een ontsluitende functie krijgen. De strook grond tussen de dijk en de woningen wordt zoveel mogelijk ingevuld met openbaar groen en een wandelroute. Hiermee worden de belevingswaarde en kwaliteit van de overgang naar het landschap versterkt.

De watergang tussen de monumentale schoorsteen en de Edisonlaan wordt verbreed om te voldoen aan de vereiste watercompensatie. Aangezien er woningen met zowel de voorkant als de achterkant aan het water mogelijk zijn, kunnen hier verschillende woonmilieus ontstaan.

3.2. Mobiliteit

Fietsstructuur

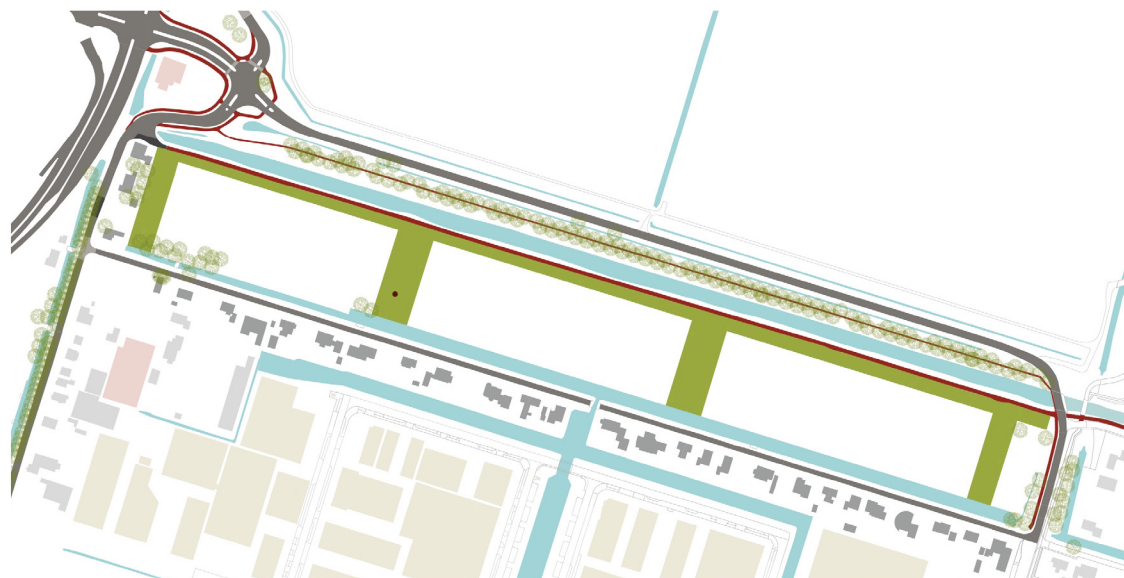
Via de aanwezige (en te vernieuwen) bruggen is het mogelijk om vanuit het plangebied op de Korenmolenweg te komen. Deze bruggen hebben primair een recreatief doel voor het maken van een ommetje, te voet of met de fiets.

Wandelen

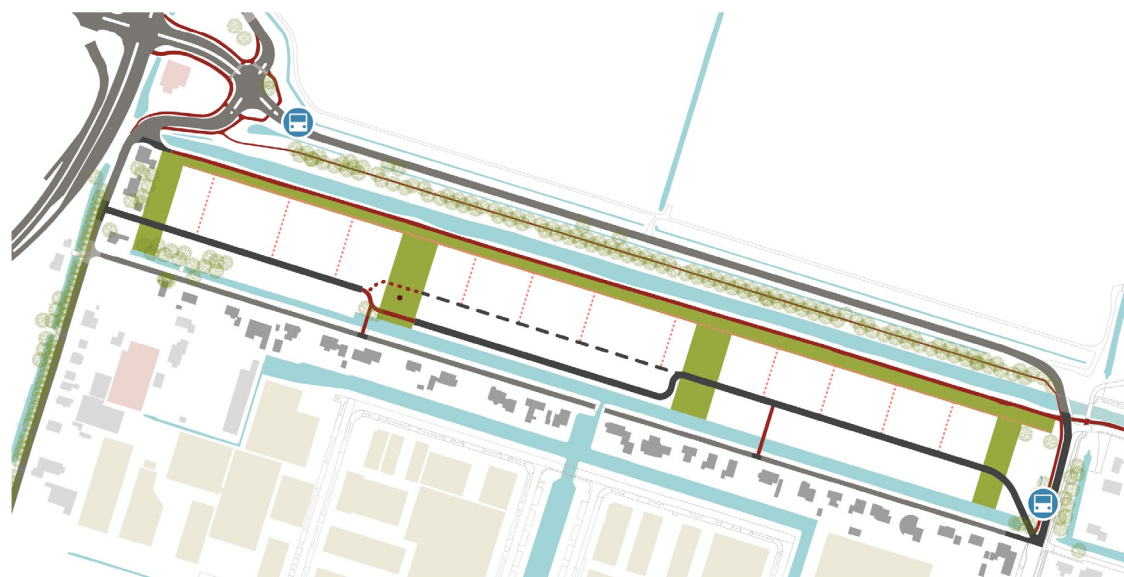
Via de bruggen ontstaat ook voor voetgangers een verbinding met de Korenmolenweg. Vanuit het nieuwe woongebied wordt ook de dijk bereikbaar gemaakt voor voetgangers. Intern in het plangebied maken brede trottoirs langs de woningen het wandelen comfortabel.

Openbaar vervoer

Over de Edisonlaan en de Heulslootweg loopt een buslijn, waarbij twee bushaltes op loop- en fietsafstand bereikbaar zijn vanuit Lange Vaart. De bushaltes worden goed bereikbaar gemaakt door middel van korte en comfortabele loop- en fietsroutes. Bij de bushaltes wordt gezorgd voor voldoende fietsparkeerplekken. De busverbinding heeft een hoge frequentie en relatief hoge haltedichtheid, en biedt meer dan voldoende capaciteit om de nieuwe wijkbewoners te vervoeren.



Afbeelding 3.3: Groenblauw raamwerk Lange Vaart



Afbeelding 3.4: Ontsluitingsprincipe Lange Vaart

Hoofdontsluiting autoverkeer

De woningbouwlocatie krijgt één centrale weg (erftoegangsweg, 30 km/uur) in oostwestelijke richting, evenwijdig aan de Korenmolenweg en Lange Vaart. Ter plaatse van de groene ruimte waar de schoorsteen staat wordt er een knip in de weg gelegd.

Deze weg sluit aan de oostzijde aan op de Edisonlaan. De Edisonlaan is een van de hoofdontsluitingswegen van Bleiswijk (50 km/uur) en vormt de hoofdroute naar het dorp. Naar het noorden is, via de Heulslootweg, de provinciale weg N209 bereikbaar.

Aan de westzijde sluit de nieuwe weg aan op de Hoefweg (30 km/uur). De knip zorgt voor een verdeling van het verkeer via de Hoefweg (minder verkeer) en de Edisonlaan (meer verkeer). Langzaam verkeer kan wel van west naar oost door het gebied, evenals hulpdiensten.

In noodsituaties kan de knip tijdelijk worden opengesteld en fungeren als een nooduitgang. Ook kunnen in geval van nood de bruggen naar de Korenmolenweg worden gebruikt.

De Korenmolenweg blijft behouden in de huidige vorm en zal ter ontsluiting blijven dienen van de bestaande woningen.

Ondanks de verdeling van het verkeer wordt het op enkele plekken drukker dan voorheen. Bijvoorbeeld op de fietsoversteek Lange Vaart / Edisonlaan en de Hoefweg ter hoogte van de sluis, hier worden aparte maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Parkeren

De weg die door het nieuwe woongebied aan de Lange Vaart loopt heeft geen entreefunctie voor het dorp, zoals dat bij de locatie Merenweg wel het geval is. Parkeren zal deels langs deze weg plaatsvinden, maar ook geclusterd in parkeerkoffers. Bij de appartementengebouwen vindt parkeren bij voorkeur onder de woningen plaats, zodat zoveel mogelijk groene openbare ruimte blijft behouden. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen wordt op eigen terrein geparkeerd.

3.3. Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofddopzet van de gebiedsontwikkeling volgt de onderliggende polderstructuur. Vanwege het mogelijk maken van doorzichten vanaf de Korenmolenweg richting de dijk zijn er groene ruimtes geïntroduceerd in de noord- zuidrichting die deels langs de flanken en deels centraal in het gebied liggen. Om zoveel mogelijk openheid in het gebied te krijgen in de noord- zuidrichting is de verkavelingsstructuur hierop gebaseerd.

Op deze manier ontstaan er drie bouwvelden: een westelijk, een centraal en een oostelijk bouwveld. Gezien de ligging van de locatie tussen de dijk en het water worden er in hoofdzaak twee verschillende woonmilieus onderscheiden:

- Wonen aan de dijk
- Wonen tegenover de Korenmolenweg

De nieuwe weg volgt de polderstructuur en loopt in de langsrichting door het gebied. In het centrale bouwveld zijn er twee mogelijkheden. De basisvariant is om de weg hier langs het water te laten lopen. De andere optie is om de weg centraal door te trekken in het gebied. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt de definitieve ligging bepaald. De keuze is mede afhankelijk van de vraag welke invulling de particuliere kavels aan de bovenzijde van het centrale bouwveld krijgen. In het verleden heeft de gemeente de bereidheid getoond medewerking te verlenen aan twee ruime kavels met vrijstaande woningen. Indien hieraan invulling wordt gegeven is de basisvariant het uitgangspunt. Indien op deze kavels toch appartementen en rijwoningen worden gerealiseerd, is een centrale ontsluiting het meest voor de hand liggend.

Het wonen tegenover de Korenmolenweg beantwoordt in maat en schaal aan de bestaande woningen. Afhankelijk van de ligging van de weg zijn in de oriëntatie van de nieuwe woningen meerdere opties mogelijk.



Afbeelding 3.5: Ruimtelijke hoofdstructuur Lange Vaart



Legenda structuurkaarten Lange Vaart

De woningen zijn met de voorzijde richting het water georiënteerd of ze hebben een privétuin aan het water.

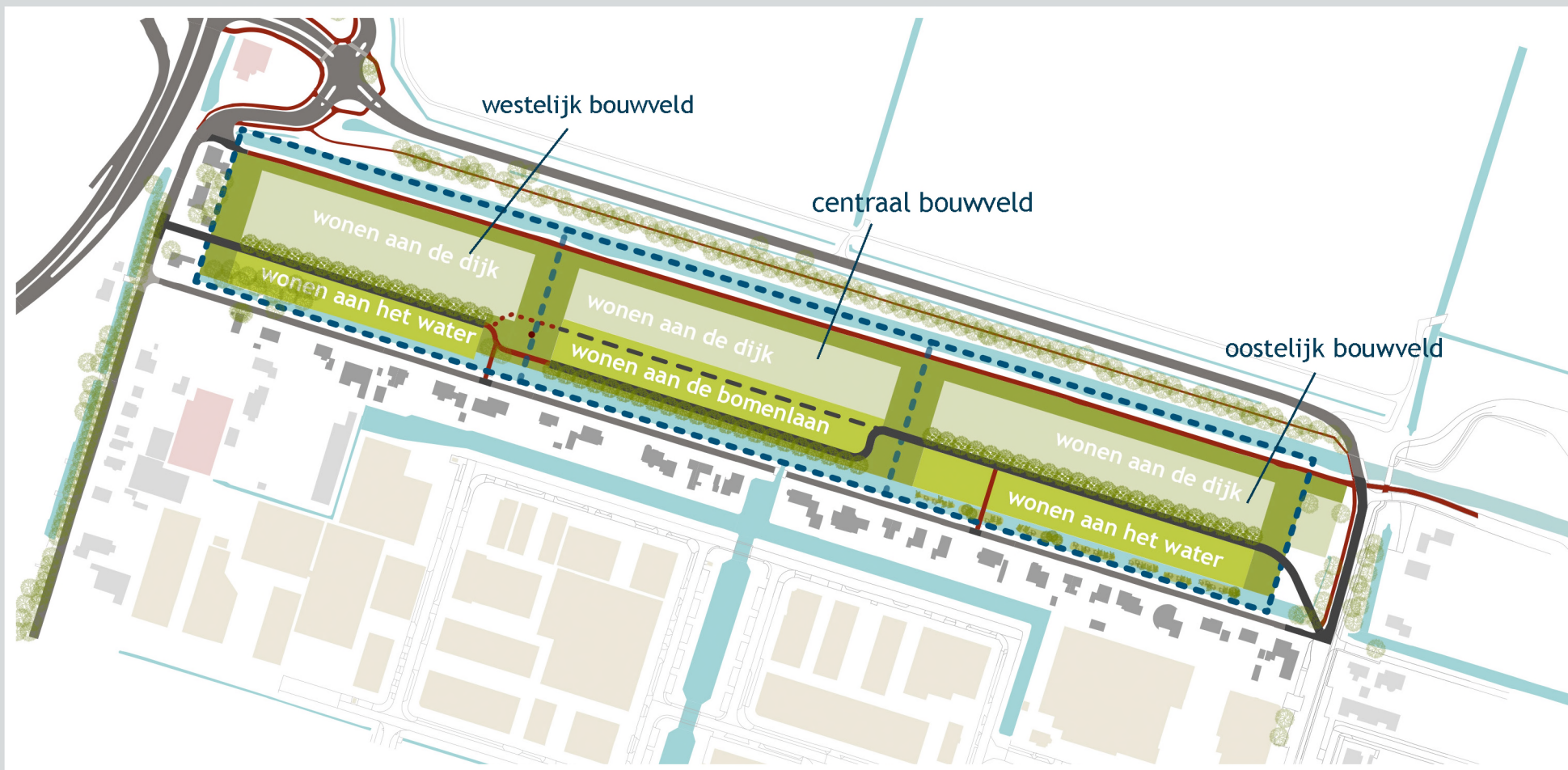
De bestaande watergang langs de Korenmolenweg wordt verbreed. Dit heeft met de watercompensatie te maken, maar het creëert ook afstand tot de bestaande woningen aan de Korenmolenweg. De bouwvelden waar de woningen met de privétuinen aan het water grenzen verdienen extra aandacht bij de inpassing. Hier wordt een groene bufferzone gerealiseerd in het water, dit komt verder aan de orde in hoofdstuk 3.5.

Aan de noordzijde, langs de dijk, komen de appartementen en rijwoningen met de kopgevels richting de dijk te liggen. Het talud krijgt een openbaar groen karakter met een wandelpad. De kopgevels van de woningen en de appartementen verdienen extra aandacht in de beeldkwaliteit.

De groene zones die centraal in het gebied liggen zijn circa 30 meter breed en de groene zones die langs de flanken liggen zijn circa 20 meter breed. Deze zones blijven groen en vrij van woningbouw en hebben naast een gebruiksfunctie de functie van een doorzicht richting het open landschap ten noorden van de locatie. Deze zones kunnen worden ingericht als een landschappelijk park met een hoge verblijfskwaliteit. Er kan bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin en/of speel- en ontmoetingsruimte worden gerealiseerd. Bovendien kunnen deze groene zones een bijdrage leveren aan de waterberging (in de vorm van een wadi) en de biodiversiteit.

De monumentale karakteristieke schoorsteen vormt een bijzonder stedenbouwkundig accent en een markeringspunt voor zowel het nieuwe woongebied als voor Bleiswijk. Door de knip in de weg krijgt deze openbare ruimte meer gebruikswaarde.

In het Ontwikkelplan voor de Rottemeren is de Lange Vaart genoemd als één van de groen-blauwe ribben die het recreatiegebied Rottemeren verbindt met de omgeving. Het groene dijkprofiel met hoogteverschil blijft dominant aanwezig en zichtbaar vanuit beide richtingen. De groene zones staan in verbinding met de dijk zodat er meer routes ontstaan voor voetgangers richting het recreatiegebied.



Afbeelding 3.6: Ruimtelijke hoofdstructuur Lange Vaart met bouwvelden

3.4. Stedenbouwkundig kader

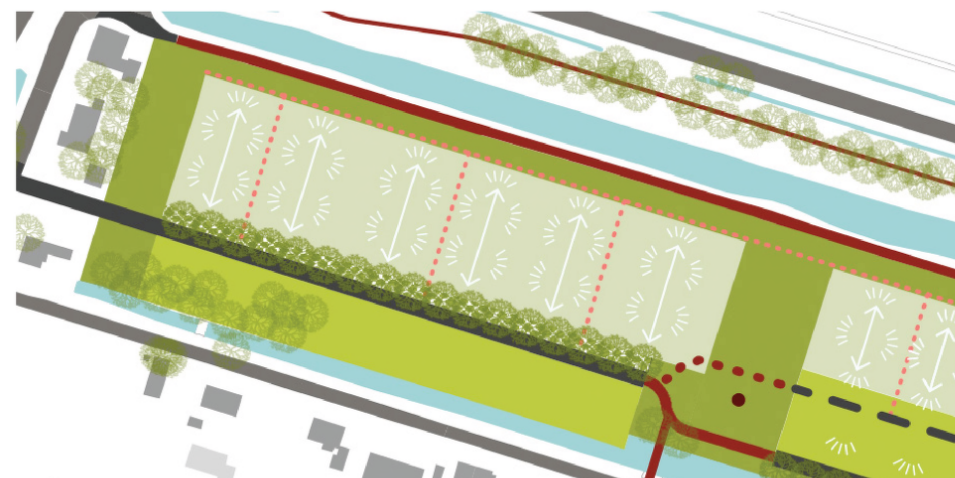
Bouwvelden

De groene zones delen de ontwikkellocatie aan de Lange Vaart op in drie bouwvelden: een westelijk veld, een centraal veld en een oostelijk veld. De woningen aan de noordzijde van elk bouwveld, bestaan voornamelijk uit rijwoningen of appartementen die haaks op de dijk staan. De zuidelijke woningen worden in maat afgestemd op de woningen aan de Korenmolenweg. De centrale ontsluitingsweg verbindt de drie bouwvelden met elkaar.

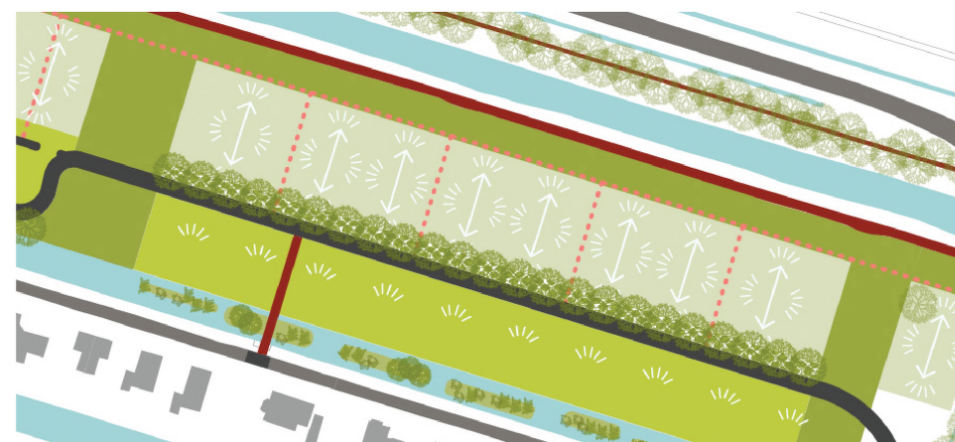
In deze paragraaf wordt beknopt de hoofdopzet van de drie bouwvelden in Lange Vaart beschreven. Ook is door middel van principeprofielen de inpassing weergegeven. Samen met referentiebeelden vormen zij het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van het gebied.

Het westelijk en oostelijk bouwveld

Het uitgangspunt is dat er appartementen en rijwoningen aan de Lange Vaart komen en vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen tegenover de Korenmolenweg. In het westelijk en het oostelijk bouwveld loopt de nieuwe weg tussen de woningen langs de dijk en de woningen langs het water door. Voor de woningen aan de dijk is het belangrijk dat er aandacht wordt besteed aan de kopgevels, danwel eindwoningen omdat deze aan openbaar gebied grenzen. Een wand van gesloten gevels langs de dijk is ongewenst.



Afbeelding 3.7: Westelijk bouwveld



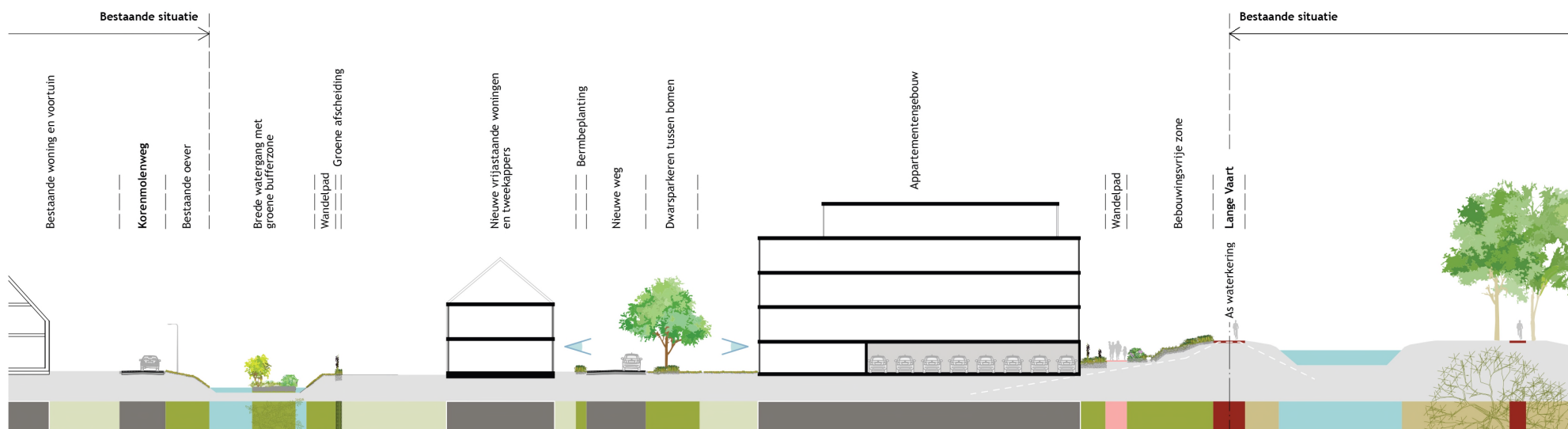
Afbeelding 3.8: Oostelijk bouwveld

De woonstraatjes, haaks op de weg die het gebied van oost naar west doorkruist, worden afgeschermd door de dijk. Dit biedt de kans om een semi-openbaar, intern woonmilieu te realiseren waar zo min mogelijk wordt geparkeerd. Eventueel kan er een hof met een binnentuin worden gerealiseerd.

In het geval dat er appartementen tegenover rijwoningen staan dan dient hier in de programmering van de begane grond rekening mee te worden gehouden. Parkeren ten behoeve van de appartementen geschiedt bij voorkeur op de begane grond van het appartementengebouw, onder de woningen. Het parkeren op maaiveld vindt deels langs de weg en deels in koffers plaats.

In het oostelijk bouwveld worden aan de zuidzijde van de weg vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd die een privétuin krijgen aan het water. Deze woningen sluiten in maat, schaal en hoogte aan op de bestaande bebouwing. Om een goede zichtrelatie te waarborgen wordt het water hier verbreed, worden er groene erfafscheidingen toegepast en wordt er een groene bufferzone aangelegd in het water.

Op deze manier hebben de nieuwe bewoners een mooie begrenzing van hun achtertuin en krijgen de bestaande bewoners zicht op het water en de oeverbeplanting.

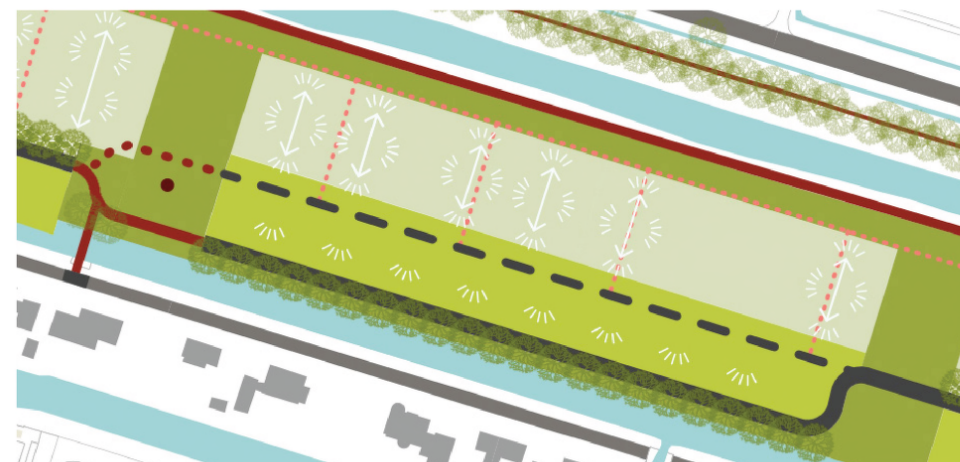


Afbeelding 3.9: Principeprofiel oostelijk bouwveld Lange Vaart

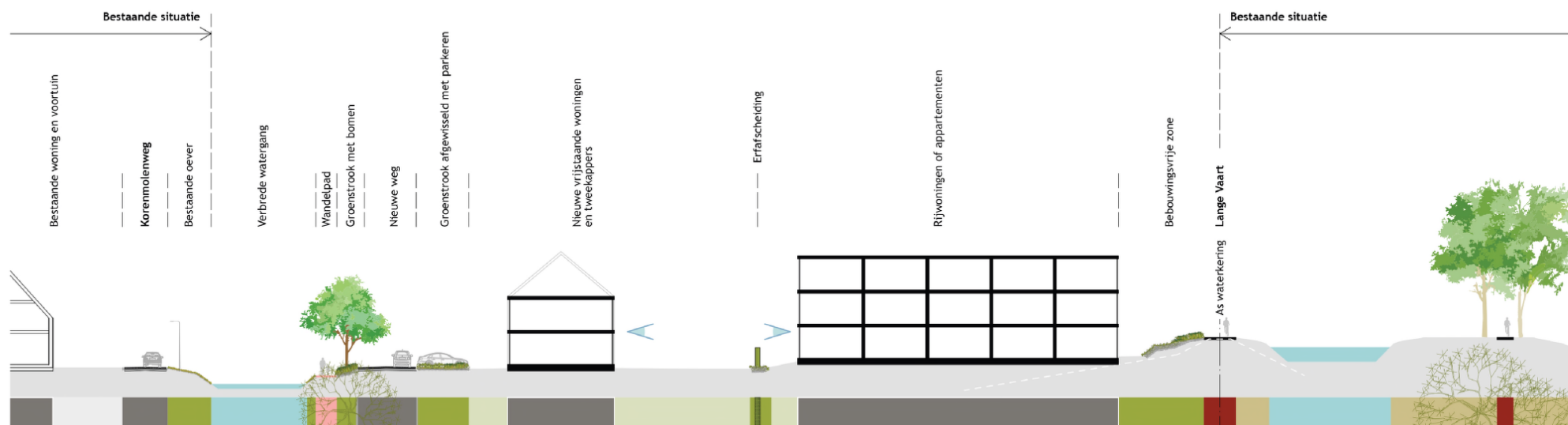
Het centrale bouwveld

Het centrale bouwveld ligt ingeklemd tussen twee watergangen: de Lange Vaart en de verbrede watergang langs de Korenmolenweg. Vooral nog wordt hier uitgegaan van de optie dat de weg afbuigt en langs het water komt te liggen. De voorkanten van de woningen komen zodoende richting de Korenmolenweg te liggen. De oever is openbaar en hier ontstaat de mogelijkheid voor een wandelroute langs het water. De verbrede watergang met de bomenrij zorgt voor een afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen en het vormt tevens de begrenzing van het woongebied. De oever met het wandelpad krijgt hierdoor een meer openbaar karakter.

In het gedeelte tegenover de Korenmolenweg zijn zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen mogelijk, mits zorgvuldig afgestemd op de maat en schaal van de bestaande woningen aan de Korenmolenweg.



Afbeelding 3.10: Centraal bouwveld



Afbeelding 3.11: Principeprofiel centraal bouwveld Lange Vaart

Aan de dijk worden rijwoningen afgewisseld met appartementen, zorgvuldig afgestemd op de bestaande dijkwoningen.

Parkeren voor de woningen aan de Lange Vaart geschiedt in koffers of onder de woningen. Het parkeren voor de woningen tegenover de Korenmolenweg geschiedt op eigen terrein.

In het geval dat in dit bouwveld de weg toch in het midden komt te liggen, dan ontstaat op deze plek een vergelijkbaar woonmilieu als in het oostelijk bouwveld.

3.5. Beeldkwaliteit

Bebouwing

Wonen tegenover de Korenmolenweg

Tegenover de Korenmolenweg worden vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen gebouwd met een individueel karakter, vergelijkbaar met de schaal en korrelgrootte van de bestaande woningen aan de Korenmolenweg.

In bouwhoogte wordt uitgegaan van een tweelaagse bebouwing met een kap of een drielaagse bebouwing met een plat dak. De diversiteit van de woningen kan ook tot uitdrukking komen in de bouwstijl.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

- In beeldkwaliteit is een grote diversiteit mogelijk;
- Het individuele karakter is belangrijk en kan tot uitdrukking komen in verspringende rooilijnen, tussenruimte tussen de bouwwerken en hoofdvorm;
- Er is een vrije materiaalkeuze mogelijk mits afgestemd op de omgeving, gebruik van terughoudende, tertiaire kleuren;
- In massa en uitstraling van de woning kan gekozen worden voor een moderne hoofdvorm of een traditionele hoofdvorm zonder historiserend te zijn;
- Een dichte wand van bebouwing is ongewenst, hiertoe dienen de woningen in de lengterichting noord-zuid te worden gepositioneerd zodat er voldoende ruimte blijft behouden tussen de woningen of tweekappers en de transparantie wordt gewaarborgd;
- Erfafscheidingen worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd.

Referentiebeelden Wonen aan de Lange Vaart



De Warande - Waddinxveen - Houweling architecten



Finest of Ockenburgh - Kijkduin - MIX architectuur



Finest of Ockenburgh - Kijkduin - MIX architectuur



Tweekapper - Eindhoven - FAAM architects



Beukenhof - Bergeijk - Van der Sande Architecten



Dekwoningen - Groningen - Onix NL

Wonen aan de dijk

De bebouwing aan de dijk vormt het gezicht van Bleiswijk richting de omgeving. De stedenbouwkundige hoogte-accenten kunnen hier worden gerealiseerd tot een maximum van vijf lagen, afgewisseld met vier laagse bebouwing. Bij een vijf laagse bebouwing is de vijfde laag terughoudend en wordt bij voorkeur terugliggend gemaakt. Het maximum van 5 bouwlagen sluit goed aan op de hoogte van de bomenrij op de dijk.

De bebouwing aan de Lange Vaart bestaat uit grotere bouwvolumes dan de bebouwing aan de Korenmolenweg. Hier worden appartementen afgewisseld met grondgebonden rijwoningen. De schaal van dit bouwveld vraagt om een samenhang tussen de verschillende bouwvolumes omdat ze een sterkere onderlinge relatie, de expressie van de individuele woning is hier ondergeschikt aan. Het leent zich voor een stedenbouwkundig ontwerp met verschillende ensembles.

Ondanks dat de bouwvolumes verschillend zijn in korrelgrootte en bouwhoogte en hun eigen accenten zullen kennen, zal de totale ontwikkeling herkenbaar zijn als geheel.

Omdat de bouwblokken en rijtjes met de kopgevels aansluiten op het openbare gebied wordt er aandacht besteed aan het ontwerp van de kopgevels en worden de erfafscheidingen als onderdeel van de architectuur integraal meegenomen in het planontwerp. De kopgevels zijn niet gesloten en krijgen ook een gezicht naar de dijk door middel van een verbijzondering in de uitwerking en detaillering.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

- Horizontale geleiding verdient de voorkeur, dit benadrukt het horizontale karakter van de dijk en brengt samenhang in het project;
- Voorkeur gaat uit naar een plat dak;
- Het aanbrengen van onderscheid in de verdiepingen verdient de voorkeur zodat er meer gelaagdheid komt in de bebouwing en de transparantie wordt benadrukt;
- Het groene talud en de dijk met de bomenlaan is dominant aanwezig, de architectuur dient hier in beeldkwaliteit op te worden afgestemd;
- Hout en glas met de materiaaleigen kleuren zijn passend in deze omgeving;
- Diversiteit in hoogte en tussenruimte tussen de volumes voorkomt wandwerking aan de Lange Vaart.

Referentiebeelden Wonen aan de Lange Vaart



Landgoed Klingelbeek - Arnhem - Dyvik Kahlen Architects



14 logementes - Parijs - MARS architectes



CPO rijwoningen - Nijmegen - 8A architecten



Beukenhof - Bergeijk - Van der Sande Architecten



Moray Mews - Londen - Peter Barber Architects

Openbare ruimte

Groene zones

De groene zones hebben een royale maat die ruimte kan bieden aan een divers programma. Het is belangrijk dat deze groene ruimtes een openbaar karakter behouden, het programma wordt daarop afgestemd. Vanwege de vorm van de locatie, die erg ondiep en langgerekt is, is het belangrijk dat de openbare groene ruimte ook daadwerkelijk zo open mogelijk wordt ingericht en dat er geen bebouwing of parkeren wordt toegevoegd. Openbare speelgelegenheden en ontmoetingsplekken worden vormgegeven met gebruik van 'natuurlijke' elementen.



Tuinderschoorsteen - Korenmolenweg
- Bleiswijk



Lafayette park - Detroit - Ludwig Mies van der Rohe



Afbeelding: 3.12: Principeprofiel openbare ruimte

Referentiebeelden Openbare ruimte Lange Vaart



Meubilair in de openbare ruimte



De Lange Vaart - Bleiswijk



Dakpark - Rotterdam - Buro Sant en Co



Groene ruimte voor alle doelgroepen



Beukenhof - Bergeijk - Van der Sande Architecten



Klein Kadoelen - Amsterdam - Houben Van Mierlo/DELVA

Parkeren

Parkeren op maaiveld

Op de locatie Lange Vaart wordt deels geparkeerd langs de weg in de vorm van haaks- of langsparkeren. En er komen parkeerkoffers tussen de woningen waarbij aandacht is voor de groene inpassing ervan.

Het parkeren voor de woningen die tegenover de Korenmolenweg liggen, geschiedt op eigen terrein.



Referentie groene inpassing parkeervakken



Referentie groene inpassing parkeervakken



Rooi Hartenpark - Tilburg - DAT architecten

Parkeren onder appartementen

Vanwege de 'incourante' vorm van de locatie lijkt het gebied sneller verzadigd in vergelijking tot de locatie aan de Merenweg. Daarom wordt er bij de locatie Lange Vaart voor gekozen om het parkeren voor de appartementen (deels) op de begane grond van de appartementengebouwen te situeren.

Dit heeft als voordeel dat er niet onevenredig veel parkeerplaatsen in de openbare ruimte gemaakt moeten worden. Bovendien kunnen de eerste woningen op het niveau van de dijk worden gerealiseerd zodat de nieuwe bewoners uitzicht hebben op de omgeving. Ook bestaat de mogelijkheid voor een gemeenschappelijke buitenruimte op dijkniveau.



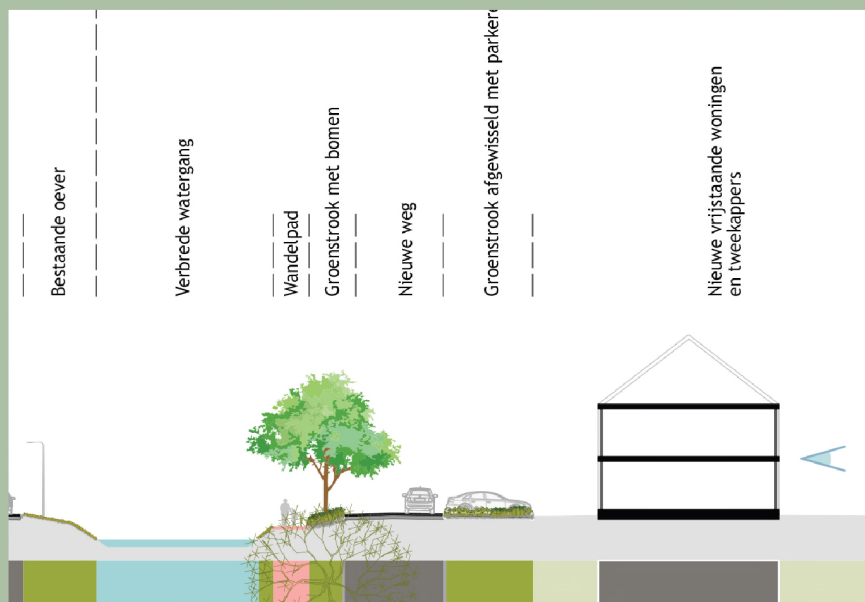
Referentie parkeren in talud onder appartementen

Oevers

Openbare oevers

De bestaande hoofdwatgang langs de Korenmolenweg wordt verbreed en de nieuwe noordelijke oevers krijgen deels een openbare inrichting.

In het centrale bouwveld lopen de ontsluitingsweg en het wandelpad direct langs het water. Het wandelpad ligt lager zodat er een directe relatie ontstaat met de watgang en het wandelpad op een prettige en logische manier wordt gescheiden van de hoofdrijbaan. De route wordt aantrekkelijk gemaakt door gebruik van natuurlijke materialen.



Afbeelding 3.13: Principeprofiel openbare oevers



Referentie openbaar wandelpad langs het water

Oevers die grenzen aan privétuinen

Het oostelijk bouwveld heeft een groene bufferzone in het water. Hiermee worden de achterkanten van de nieuwe woningen afgeschermd van de bestaande woningen aan de Korenmolenweg en er ontstaat een mooie groene bebouwingsovergang langs het water. Een groene bufferzone zorgt tevens voor een hoge biodiversiteit en groene impuls van het gebied. Hier kunnen bijvoorbeeld zogenoemde 'floatlands' met waterbeplanting voor worden gebruikt. Voor een goede doorstroming dient de bufferzone zich buiten het profiel van de hoofdwatgang te bevinden.



Afbeelding 3.14: Principeprofiel ecologische bufferzone



Referentie drijvende beplanting in het water



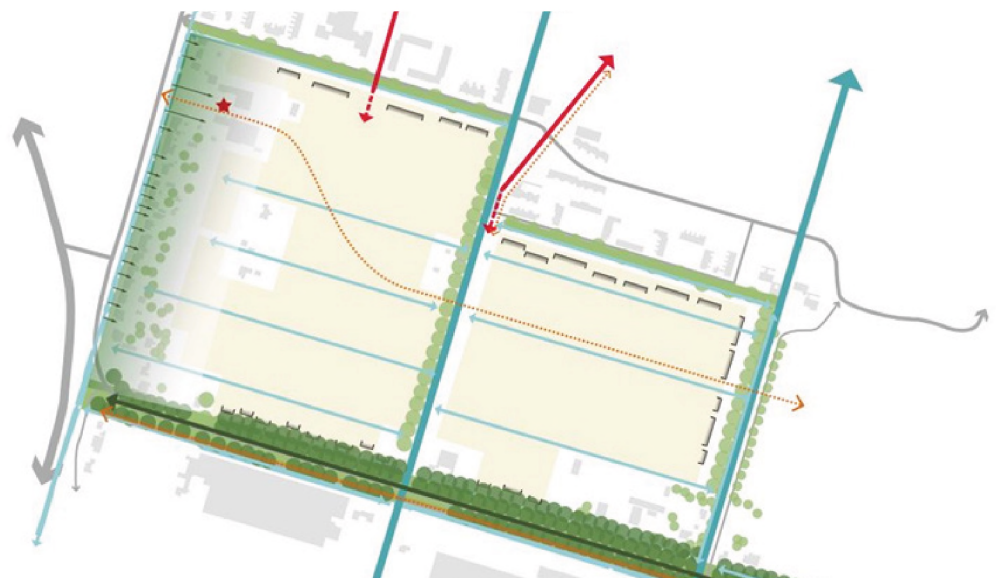
Referentie drijvende beplanting in het water

4



A photograph of a lush green landscape. In the foreground, there is a grassy area with some yellow wildflowers. A large, dense green bush or hedge runs across the middle ground. Behind the bush, several tall trees with green foliage are visible. To the left, a wooden fence and a small building with a red roof can be seen through the trees. The sky is overcast.

MERENWEG



Afbeelding 4.1: Schema Merenweg uit de Nota van Uitgangspunten, december 2020



Afbeelding 4.2: Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig raamwerk Merenweg

4. Hoofdstructuur Merenweg

De locatie aan de Merenweg ligt tegen de zuidrand van de bestaande kern Bleiswijk. Aan de westzijde ligt het Bleiswijkse lint en de N209, aan de oostzijde de sportvelden en de Rottemeren. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Lijsterlaan, waar verschillende voorzieningen aanwezig zijn. Aan de zuidzijde ligt het agrarisch kassengebied met verspreid enkele woningen. De locatie bestaat momenteel nog grotendeels uit (voormalig) kassengebied, grasland en volkstuinten. De structuur van poldersloten en tochten is nog goed zichtbaar in het landschap, waardoor het gebied een sterk landschappelijk karakter heeft.

Deze woningbouwlocatie vormt de zuidelijke begrenzing van het dorp. Daarmee biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om de bestaande route naar de N209 te optimaliseren, alsmede een goede ontsluiting te verzorgen voor het gebied. De landschappelijke en groene uitstraling vormt hierbij het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Merenweg.

Belangrijke aandachtspunten op deze locatie zijn de aansluiting op de achterzijde van de Hoekeindseweg en een zorgvuldige aansluiting op de bestaande dorpsrand. De bestaande dubbele bomenrij langs de Merenweg heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit die moet worden behouden én versterkt. Het voortzetten van deze laanstructuur is een belangrijke ambitie voor deze ontwikkeling.

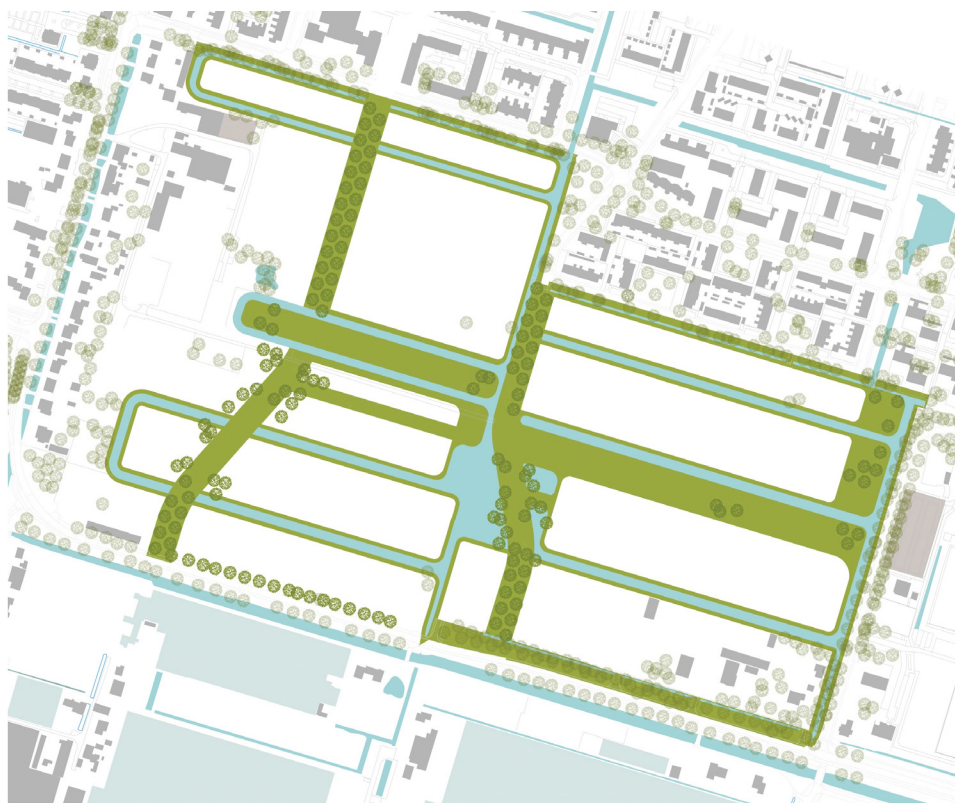
De verbinding met het dorp behoeft aandacht. Vanwege de schaal van het gebied is het mogelijk om goede langzaam verkeerverbindingen te faciliteren vanuit het dorp richting de sportvoorzieningen, de Rottemeren en de omliggende scholen. Ook kent de locatie een wateropgave, die zorgvuldig dient te worden ingepast met behoud van de landschapsstructuur.

4.1. Groenblauw raamwerk

Net als aan de Lange Vaart vormt ook op deze locatie de onderliggende polderstructuur de basis voor het groenblauwe raamwerk van het nieuwe woongebied. De schaal van het gebied vraagt om een robuust raamwerk, met centrale groenvoorzieningen en hoge kwaliteit. De huidige waterstructuur wordt verbreed en de Eerste Tocht, die dwars door Bleiswijk loopt, krijgt een grote waterpartij centraal in het gebied. Daarnaast wordt een centraal park aangelegd in de oost-west richting. Dit park heeft zowel niet alleen voor de bewoners van de locatie Merenweg, maar voor heel Bleiswijk een hoge gebruiks- en beleavingswaarde. Hier worden ook speel- en ontmoetingsruimtes in opgenomen.

De bestaande watergangen worden verbreed en met elkaar verbonden zodat er een waternetwerk ontstaat dat mede zorgt voor de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Het centrale park wordt via het groenblauw raamwerk aan de oostzijde verbonden met het groen en water in het bestaande dorp.



Afbeelding 4.3: Groenblauw raamwerk Merenweg

4.2. Mobiliteit

Fietsstructuur

De locatie Merenweg wordt dooraderd met een netwerk van comfortabele vrijliggende en solitaire fietspaden dat het nieuwe woongebied met de omliggende voorzieningen verbindt. Deze fietsroutes geven nieuwe mogelijkheden voor de bewoners van omliggende wijken en voor bezoekers van buiten Bleiswijk.

Met de fiets is vaak sneller dan met de auto omdat de fietsroutes via kortere en directere routes op de voorzieningen zijn gericht.

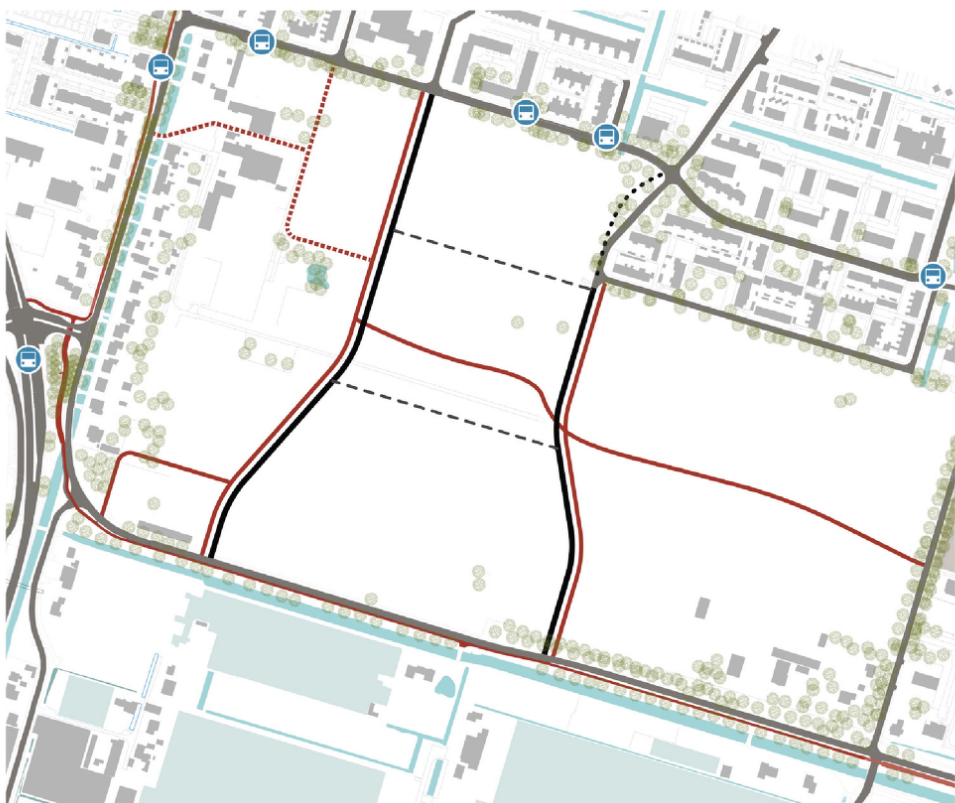
Twee noord-zuid routes lopen langs de nieuwe auto-ontsluitingsstructuur tussen de Merenweg en de Lijsterlaan en worden halverwege onderling met elkaar verbonden. Aan de oostzijde loopt deze dwarsverbinding helemaal door tot aan de Götzenhainsingel richting de sportvelden en het recreatiegebied. Dit biedt een goed alternatief voor de smalle fietsroute langs de Merenweg richting de sportvelden en het recreatiegebied.

Aan de westzijde is het zeer wenselijk de dwarsverbinding te verlengen tot aan de Hoekeindseweg en de Lijsterlaan, zoals op afbeelding 4.4 staat aangegeven. Dit zorgt voor een kortere route naar het centrum van Bleiswijk, het openbaar vervoer en de middelbare school Blesewic. Bovendien wordt het een volwaardiger alternatief voor de fietsroute langs de Hoekeindseweg. Dit is een verkeersveiliger alternatief en draagt ook bij aan doorstroming voor het autoverkeer richting de N209.

Deze aansluitingen lopen over particuliere gronden. In de verdere planontwikkeling wordt de uitvoerbaarheid hiervan onderzocht.

Wandelen

Er komt een fijnmazig netwerk van wandelinfrastructuur. Naast de trottoirs die de bereikbaarheid van de woningen waarborgen, is het op veel plekken mogelijk ook langs de fietsinfrastructuur te wandelen. Er komen op verscheidene plekken verbindingen met het bestaande gebied rondom de wijk. Deze zijn met name gericht op de sportvoorzieningen, bushaltes en scholen.



Afbeelding 4.4: Ontsluitingsprincipe Merenweg

Openbaar vervoer

De buslijn loopt via de Hoekeindseweg en de Lijsterlaan langs de wijk aan de Merenweg. Afhankelijk van de plek in de wijk zijn er vier bushaltes binnen loop- en fietsafstand. Waar mogelijk worden korte doorsteken gemaakt om sneller bij een bushalte te kunnen komen te voet of op de fiets.

Hoofdontsluiting autoverkeer

Door de directe ligging langs de N209 biedt de ontwikkeling aan de Merenweg de kans om met een goede ontsluiting van het nieuwe woongebied ook de ontsluiting van het bestaande dorp te optimaliseren.

Een goede verkeersontsluiting is essentieel voor het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat. De nieuwe woongebieden moeten goed bereikbaar zijn zonder dat de bestaande wegenstructuur van het dorp verder onder druk komt te staan qua verkeersveiligheid, leefbaarheid en doorstroming.

De Merenweg (50 km/uur) vormt de hoofdroute voor de nieuwe bewoners naar de N209. Hier komen twee wijkontsluitingswegen (30 km/uur) die de Merenweg verbinden met het bestaande wegennet. Via de Leeuwerikstraat en Nachtegaallaan zijn het centrum en het noorden van Bleiswijk bereikbaar. Zo wordt het nieuwe woongebied op logische plekken aangesloten op de bestaande kern.

De functie van de Merenweg transformeert van een toegangsweg naar het sport- en het recreatiegebied naar een gebiedsontsluitingsweg voor de kern Bleiswijk. Dit heeft ruimtelijke consequenties voor de weginrichting omdat de weg binnen de bebouwde kom wordt gelegd en de maximum snelheid naar beneden wordt bijgesteld tot 50 km/uur.

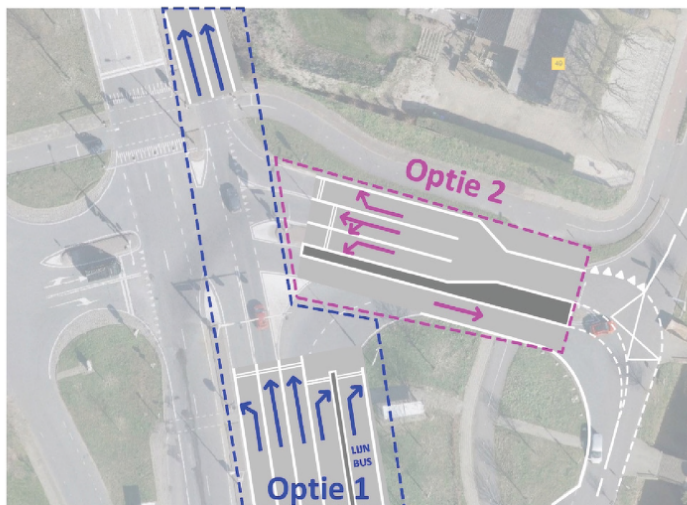
Ondanks de verdeling van het verkeer wordt het op enkele plekken drukker dan voorheen. Wanneer de N209 beter doorstroomt in de toekomst wordt het bijvoorbeeld drukker in de Leeuwerikstraat, naast de daar gelegen basisschool. Om deze reden heeft deze weg een lage capaciteit, hier worden aparte maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te waarborgen.



Afbeelding 4.5: Ruimtelijke hoofdstructuur Merenweg

-  openbaar groen
-  uitgeefbare grond
-  water
-  wijkontsluitingen
-  zone voor appartementen max. 4 lagen hoog
-  zone voor appartementen max. 5 lagen hoog
-  wijkontsluitingsweg
-  interne verbindingsweg optie
-  fietsstructuur
-  fietsstructuur optie
-  groen ter begeleiding van ontsluitingsweg

Legenda structuurkaarten Merenweg



Afbeelding 4.6: Opties N209 met voorrangssituatie

Provinciale weg / N209

Met name tijdens reguliere spitsperioden is de huidige aansluiting van Bleiswijk Zuid op de N209 erg druk. Er ontstaat filevorming op de Hoekeindseweg en de N209, wat leidt tot langere wachttijden en andere ongewenste verkeerssituaties. Met de komst van de nieuwe woningen wordt het drukker op de Merenweg naar de kruising met de N209. Daarom zijn er aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk om de doorstroming te verbeteren. Uit een eerste verkenning blijkt dat met een extra rijstrook op de N209 richting de A12 of met een tweede linksafstrook vanuit de Hoekeindseweg de filevorming kan worden verminderd (zie afbeelding 4.6).

Om de benodigde aanpassingen in beeld te brengen en uit te voeren, is een gezamenlijke en integrale aanpak noodzakelijk. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Lansingerland werken daarom gezamenlijk aan een oplossing voor het verbeteren van de doorstroming op de kruising van de N209 en de aansluitende wegen. Hierbij draait het niet alleen om doorstroming voor het autoverkeer, maar ook om verkeersveilige oversteekplaatsen voor langzaam verkeer.

Fysieke aanpassing van de kruising en de opstelstroken is onvermijdelijk. Op de kruising nabij de N209, waar de opstelstroken voor het verkeerslicht beginnen, is een voorrangssituatie nodig om de toe- en afstroom naar het verkeerslicht te sturen en de verkeersveiligheid te verhogen. Het verkeer van en naar de Merenweg krijgt voorrang op het verkeer van en naar de Hoekeindseweg. Tevens helpt deze voorrangssituatie bij het aantrekkelijke ontsluiting via de Merenweg, in plaats van de Hoekeindseweg.

Parkeren

De wijkontsluitingswegen op de locatie Merenweg vormen deels de nieuwe entrees van Bleiswijk en krijgen een groene kwaliteit. Langs deze wegen worden geen parkeervakken gerealiseerd. Parkeren vindt plaats in de woonstraten, onder appartementengebouwen of op eigen terrein.



Afbeelding 4.7: Ruimtelijke hoofdstructuur Merenweg met zonering

4.3. Ruimtelijke hoofdstructuur

Het groenblauwe raamwerk en de nieuwe ontsluitingswegen delen het gebied in verschillende bouwvelden die allen een andere context hebben. Voor de bouwvelden langs de randen van het gebied is afstemming met de bestaande dorpsranden belangrijk. Voor de invulling van de bouwvelden die meer centraal in het gebied liggen, is meer vrijheid mogelijk.

In hoofdlijnen kan onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande dorpsranden en het binnengebied en is de volgende zonering voor de Merenweg van toepassing:

- Zone langs de Lijsterlaan en de Buizerdstraat, waar beantwoord wordt aan de bestaande bebouwing aan de overzijde van de locatie;
- Zone Hoekeindseweg, waar een zorgvuldige afstemming nodig is op de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Hoekeindseweg;
- Zone langs de Merenweg, tegenover het kassengebied waar een meer intern woonmilieu wordt gerealiseerd;
- Binnengebied, waar meer vrijheid mogelijk is.

Intern in het gebied kunnen nieuwe woonwijken worden gerealiseerd met een eigen karakter, waar groen en waterrijk wonen en wonen aan het park belangrijke thema's zijn.

De locatie aan de overzijde van de Lijsterlaan, waar een nauwe relatie is met het dorp, is een geschikte plek voor gelijkvloerse woningen voor senioren vanwege de bestaande voorzieningen die in de nabijheid liggen. Mits zorgvuldig afgestemd met de bestaande dorpsrand kunnen hier appartementen worden gerealiseerd van maximaal vier lagen hoog.

Meer centraal in het gebied, langs het park, het water en de infrastructuur, is plaats voor de stedenbouwkundige hoogteaccenten in de vorm van appartementen van maximaal vijf lagen hoog.

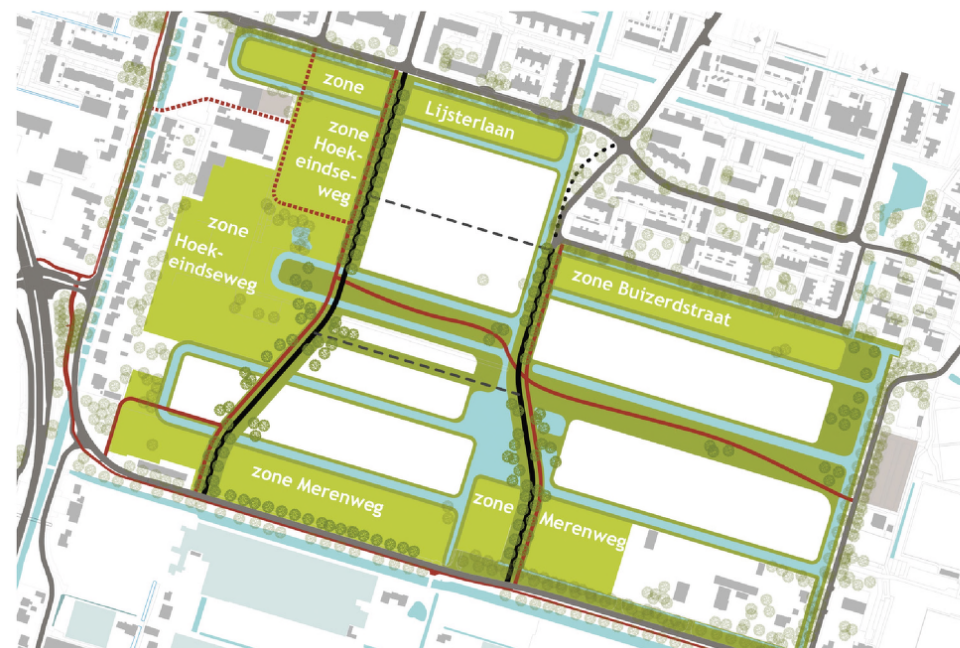
4.4. Stedenbouwkundig kader

Zonering

Het toekomstige woongebied aan de Merenweg krijgt een groen en waterrijk karakter met een verscheidenheid aan woonbuurten. Uitgangspunt is dat er een overkoepelende beeldkwaliteit is met nuances langs de bestaande dorpsranden. Het groenblauwe raamwerk vormt de drager van het plan en samen met de infrastructuur bepaalt dit in hoofdzaak waar de accenten liggen.

Aan de randen vindt zorgvuldige aansluiting plaats op de bestaande bebouwing, dit geldt ook voor bestaande percelen die midden in het gebied liggen.

Aan het park of de waterpartij en langs de wijkontsluitingswegen is ruimte voor hoogteaccenten en meer expressie in de beeldkwaliteit.



Afbeelding 4.8: Zones die aansluiten op de bestaande dorpsranden

4.5. Beeldkwaliteit

Aansluiten op bestaande dorpsranden

Zone Lijsterlaan en Buizerdstraat

De zones langs de Lijsterlaan en de Buizerdstraat hebben een nauwe relatie met het bestaande dorp. De bebouwing dient in maat, schaal en oriëntatie te worden afgestemd op de bestaande dorpsranden.

Het gebied aan de Lijsterlaan is op loopafstand van bestaande voorzieningen waaronder een zorghotel, buurtcentrum De Leeuwerik en een voorziening voor inwoners met GGZ-problematiek. Daarom is dit een geschikte locatie voor seniorenwoningen, collectieve woonvormen en geclusterd wonen voor inwoners met een woonzorgvraag. Hier kunnen appartementengebouwen van drie lagen, met incidenteel een vierde laag, worden gerealiseerd met kleine en middelgrote gelijkvloerse woningen. Meer oostwaarts kunnen de appartementengebouwen worden afgewisseld met grondgebonden rijwoningen. Tegenover de Anne Frankschool aan de Lijsterlaan bestaat de mogelijkheid om een groter volume te realiseren voor collectieve woonvormen.

Tegenover de Buizerdstraat is ruimte voor een meer divers milieu bestaande uit appartementen (maximaal drie lagen), rijwoningen en vrijstaande woningen.

Zone Hoekeindseweg

De bebouwing achter de Hoekeindseweg sluit aan op de bestaande achtertuinen van de woningen aan het lint en de agrarische bebouwing. Het is belangrijk dat de privacy van de bestaande bewoners wordt gerespecteerd en er zorgvuldige afstemming plaatsvindt op de bestaande achtertuinen.

De bebouwing kan zeer gevarieerd en informeel zijn, gepositioneerd in een groene erfopstelling. Dit gedeelte biedt plaats voor tal van woningtypes maar appartementen zijn hier niet passend. Als basis wordt uitgegaan van een één tot tweelaagse bebouwing met een kap.

Een erfopstelling van bebouwing past goed binnen dit deelgebied en de typologie van een 'schuur' of 'boerderij' met kap is goed voorstelbaar. Deze zone biedt mogelijkheden voor collectieve woonvormen.

Zone Merenweg

De Merenweg dankt haar bijzondere ruimtelijke kwaliteit met name aan de dubbele bomenrij. Het versterkt de entree naar het recreatiegebied en het schermt de nieuwe bewoners af van de kassen aan de overzijde. Zoals ook in het Ontwikkelplan voor de Rottemeren wordt beoogd wordt de dubbele bomenrij voortgezet langs het westelijk deel van de weg. In dit deelgebied is in principe meer vrijheid mogelijk aangezien het uit de buurt van bestaande percelen ligt. Bovendien is het een markering van één van de nieuwe entrees van het gebied en biedt het dus ook plaats voor een stedenbouwkundig accent. Zodoende zijn hier alzijdige appartementengebouwen (maximaal vijf lagen hoog) goed mogelijk.

Echter, vanwege de kassen die aan de overzijde liggen, is het ook goed voorstelbaar een naar binnen gericht woonmilieu te realiseren. Erven en combinaties met kasconstructies zijn hierbij interessante oplossingen.

Referentiebeelden Merenweg - Aansluiten op bestaande dorpsranden



Zorg- en ouderenwoningen - Den Bosch - Hilberinkbosch Architecten



Park Bijdorp - Rotterdam



Stainhoes - Meerstad - VdP architecten



Woonerven in het groen - Meerstad - De Unie architecten



Verandawoningen - Almere - Onix NL



Schuurwoning



Referentie schuurwoningen



Dorp van de toekomst - Denemarken - Karres+Brands

Wonen in het binnengebied

Het binnengebied aan weerszijden van het park bestaat uit bebouwing met een sterke relatie met het groenblauwe karakter. Hier kan een diversiteit aan woningtypes en -groottes worden gerealiseerd. Deze gebieden bieden ruimte voor meer flexibiliteit en alle beoogde doelgroepen en woningtypes kunnen hier een plek krijgen. Naast de infrastructuur en langs het park is in dit gebied ruimte voor appartementen van maximaal vijf lagen hoog.

De schaal en ligging van dit deelgebied vraagt om een stedenbouwkundig ontwerp met verschillende ensembles of bouwvelden waar de openbare en collectieve ruimte op wijkniveau onderdeel van uitmaakt. De diversiteit aan bebouwing is groot. Vanwege de vrijheid in de positionering van de bebouwing is de onderlinge relatie belangrijk om een goede woonkwaliteit te realiseren, met aandacht voor het openbare karakter van het gebied. Accenten worden aangebracht op specifiek uitgekozen plekken zoals aangegeven op de ruimtelijke hoofdstructuur.



Afbeelding 4.9: Wonen in het binnengebied

Referentiebeelden Merenweg - Wonen in het binnengebied



Klein Kadoelen - Amsterdam - Houben Van Mierlo/DELVA



Klein Kadoelen - Amsterdam - Houben Van Mierlo/DELVA



Eilandenrijk De Bron - Vathorst - Amersfoort



Zuidpolder - Eemnes - Wissing B.V.



Natuurlijk spelen - Nanda Sluijsmans



Vakantiewoningen - Zoutelande - BuroSALT



Tweede Stationsstraat - Zoetermeer - Schippers Architecten



Marmalade Lane - Cambridge - Mole architects



Villa - Almere - Jules Zwijsen

Wonen aan park en water (onderdeel van het binnengebied)

Appartementen

De zones die centraal in het gebied liggen aan het park en aan de waterpartij en temidden van infrastructuur, lenen zich voor appartementengebouwen van maximaal vijf lagen hoog met een diversiteit aan woninggroottes. Parkeren in het gebouw op de begane grond heeft de voorkeur. Wanneer het parkeren in de openbare ruimte tussen de gebouwen plaatsvindt, dan wordt het zoveel mogelijk ingepast in het groen.

Appartementen worden zodanig vormgegeven dat ze een relatie aangaan met de openbare ruimte met aandacht voor de begane grond verdieping. Omdat de appartementen voornamelijk aan het park en het water staan, op zichtbare plekken, is het belangrijk dat de architectuur geen gesloten karakter heeft, maar schaal en transparantie brengt in het gebied.

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen die langs de parkrand staan vormen gezamenlijk een gezicht naar de omgeving. Het is belangrijk om de overgang naar het park goed vorm te geven. Erfafscheidingen zijn een integraal onderdeel van het planontwerp en dienen zoveel mogelijk te worden opgenomen in het landschap.



Afbeelding 4.10: Plekken voor appartementen aan het park, het water en de infrastructuur

Referentiebeelden Merenweg - Wonen aan park en water



Park Luistruik - Nuenen



Boszoom - Pijnacker



Klapwijkse Pier - Berkel en Rodenrijs - Wurck



Zuidpolder - Eemnes - Wissing B.V.



Woonwerf Wiarda - Leeuwarden - DAAD architecten



Zuidpolder - Eemnes - Wissing B.V.



De Woerd - Leidse Rijn - VLUGP architecten



Cronenburgh - Loenen aan de Vecht - West 8



Overtoomse Veld - Amsterdam - Geurst & Schulze architecten

Stedenbouwkundige accenten

De wens is om een woongebied te maken voor een brede doelgroep. Appartementen zijn hiervoor een belangrijk type omdat deze voor iedereen goed te gebruiken zijn. Bovendien brengt het diversiteit in het gebied en het zorgt voor markeringen en accenten. Stedenbouwkundige accenten kunnen afwijkend zijn in hoogte, architectuur, detaillering, materiaal en/of kleur. Op de locatie Merenweg wordt een aantal plekken gemarkeerd waar ruimte is voor stedenbouwkundige hoogteaccenten tot vijf lagen. Het gaat om plekken die grenzen aan de infrastructuur, het park of het water. Plekken op afstand van bestaande woningen en die zich vanwege de zichtbaarheid hiervoor goed lenen.



Housing & Nursery - Zwitserland - Bonhôte Zapata architectes



Referentie appartementen

Openbare ruimte

Centraal park

Het park loopt van west naar oost door het plangebied en rijgt de verschillende deelgebieden aan elkaar. Het verbindt de bestaande randen en de bestaande woonpercelen in het gebied met de nieuwe woonvelden. Het karakter van dit park is gebaseerd op de open polderstructuur met langgerekte boom- en waterpartijen, afgewisseld met bijzondere solitaire bomen en speelplekken. Het fietspad en de wandelpaden zorgen ervoor dat dit park voor iedereen bereikbaar is.

De positie van het fietspad wordt in de uitwerking nader bekeken en kan bijvoorbeeld nog naar één van de randen worden verschoven.

Aan de noordoostzijde wordt het nieuwe woongebied via het park en de watergang verbonden met het bestaande dorp.

Het park brengt lucht en openheid in het gebied en het faciliteert nieuwe recreatieve fiets- en wandelroutes naar bijvoorbeeld sportvelden en het recreatiegebied. Zodoende heeft het park zowel een gebruikswaarde voor de nieuwe bewoners als voor de huidige bewoners van Bleiswijk. Er is voldoende ruimte om verschillende sociale en klimaatadaptieve functies te combineren, zoals bijvoorbeeld een wateropvang met een natuurspeeltuin en een ontmoetingsruimte. Bovendien biedt het ruimte voor een openbaar paviljoen.



Afbeelding 4.11: Centrale openbare ruimte



Dijkstuin - Van der Zalm Tuinen



Referentie vrijliggende fietspaden



Zuidpolder - Eemnes - Wissing B.V.



Klein Kadoelen - Houben Van Mierlo/DELVA



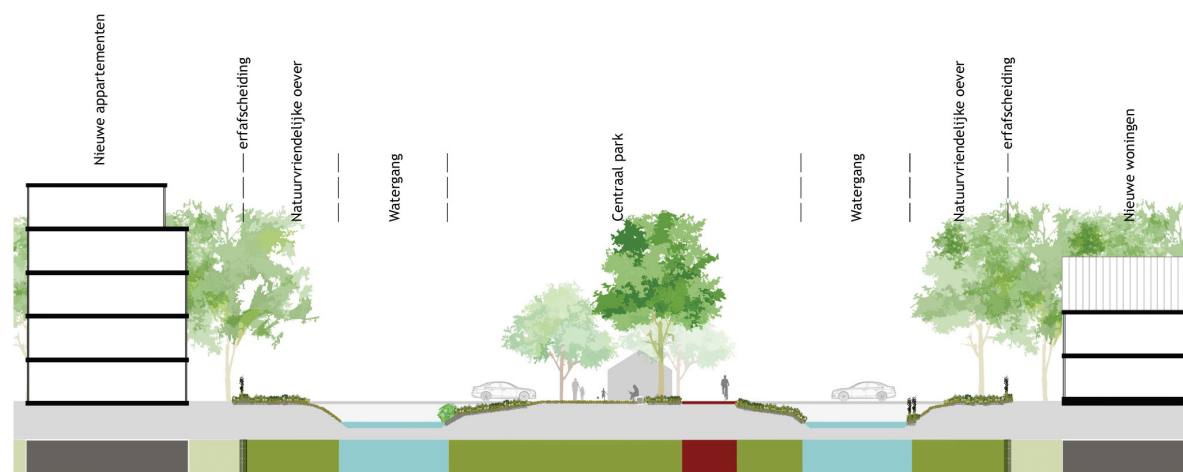
Xuhui Runway Park - Shanghai - Sasaki



Wickelhofpark - Mijdrecht - BNO



Wickelhofpark - Mijdrecht - BNO



Afbeelding 4.12: Principeprofiel Merenweg - centraal park westzijde

Centraal park Westzijde

Aan de westzijde is het park smal en langgerekt, en ligt tussen twee watergangen in en biedt bijvoorbeeld ruimte voor een wandelpad langs het water. Centraal in het gebied mondt de Eerste Tocht uit in een grote waterpartij als onderdeel van het park, wat bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Bovendien kan het dienst doen als ruimte voor gezamenlijke activiteiten zoals het onderhouden van een moestuin voor de wijk.



Frederik Hendrikplantsoen - Amsterdam - Carve



Natuurlijk spelen - Nanda Sluijsmans



Afbeelding 4.13: Principeprofiel Merenweg - centraal park oostzijde

Centraal park Oostzijde

Het park heeft meerdere functies. Het vormt het hart van het nieuwe woongebied Merenweg. Het is een park voor de nieuwe bewoners en voor de bestaande bewoners van Bleiswijk. Deze locatie ligt tussen het centrum van Bleiswijk, het recreatiegebied en de sportvelden. Het park biedt een mooie wandel- en fietsroute vanuit het centrum richting de Rottemeren en de sportvelden.

Het oostelijk profiel van het park is breder en wordt aan de noordzijde verbonden met de bestaande groenstructuur die parallel ligt aan de Buizerdstraat en de IJsvogellaan. Op deze wijze wordt op een natuurlijke wijze de relatie gelegd met het bestaande dorp.



Referentie natuurlijke elementen in het park

Openbare oevers

Het verdient de voorkeur om de oevers aan de openbare zijden van het water als natuurlijke oevers in te richten met een talud van tenminste 1 op 4. Er is aandacht voor voldoende ruimte voor beheer en onderhoud. Dit betekent onderhoudsstroken langs het water of voldoende bereikbaarheid en inlaatplekken vanaf de oevers met ruimte voor tijdelijke plaatsing van materiaal en groenafval.



Referentie openbare oevers - Streksingel - Rotterdam



Referentie openbare oevers - Streksingel - Rotterdam

Parkeren

Parkeren kan op allerlei manieren. Hoven, pockets, langs de weg en onder de appartementengebouwen. In de openbare ruimte wordt niet geparkeerd langs de wijkontsluitingswegen, maar in parkeerkoffers, hoven of op eigen terrein. Het parkeren in koffers en hoven wordt afgewisseld met en ingepast in het groen.



Bosrijk - Eindhoven - MIX architectuur



Referentie openbare oevers - Streksingel - Rotterdam

Openbare ruimte in de verschillende buurten

Het formaat van de locatie Merenweg deelt het gebied in verschillende buurten met een ander karakter.

Naast het openbare park dat een functie heeft voor de nieuwe bewoners van de hele woningbouwlocatie en het bestaande dorp heeft elke afzonderlijke buurt ook een eigen openbare ruimte. Dit kan een formele openbare groene ruimte zijn, bijvoorbeeld bij een complex van seniorenwoningen, maar denk ook aan een speelplek waar gezinnen met kinderen wonen, of een informeel pleintje nabij de parkeerplaatsen.

Er is ook aandacht voor hondenuitlaatplaatsen, wandelrondjes, bankjes en verblijfsplekken.



Referentie omsloten tuin



Woonwijk Venning - Kortrijk - B2Ai architects



Zuidpolder - Eemnes - Wissing B.V.



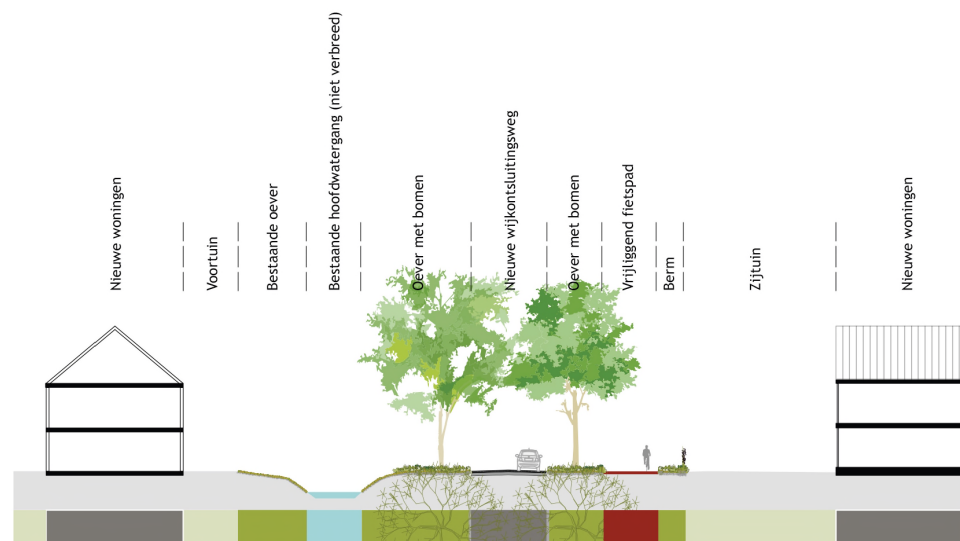
De Bron - Vathorst - Amersfoort

Wijkontsluitingswegen

De wijkontsluitingswegen worden ingericht als groene bomenlanen, waaraan niet wordt geparkeerd. Bij de entrees van het gebied aan de noord- en zuidzijde staan de bomen op gelijkmatige afstand van elkaar en op gelijke afstand tot de weg. Centraal in het gebied krijgen de bomen een lossere positionering en waar deze wegen het park doorkruisen, breekt de structuur open en wordt er zicht geboden op het park. Ook de bestaande dubbele bomenrij langs de Merenweg wordt in westelijke richting voortgezet. De fietspaden parallel aan deze wegen zijn vrijliggend.



Referentie bomenlaan - Zwartewaterallee - Zwolle



Afbeelding 4.14: Principeprofiel Merenweg - wijkontsluitingsweg



Referentie losse positionering bomen

Waterpartij

De Eerste Tocht ten oosten van de Hoekeindseweg loopt centraal in de noordzuidrichting door het gebied, in feite vormt dit de landschappelijke drager van het gebied. Het vormt de ruggengraat van de waterstructuur, aangezien de overige watergangen die centraal in het gebied liggen, in de oostwestrichting lopen. In het centrum van het gebied, waar meerdere watergangen samenkomen, wordt een waterpartij aangelegd aan weerszijden van deze tocht. Dit is nodig voor de watercompensatie en het geeft het gebied een ruimtelijke kwaliteit. Het geeft openheid in de structuur, waardoor de mogelijkheid ontstaat voor stedenbouwkundige accenten.



Geerpark - Vlijmen - Wissing B.V.



Afbeelding 4.15: Principeprofiel Merenweg - waterpartij

5



5. Duurzaamheid

De woongebieden aan de Lange Vaart en de Merenweg krijgen een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van het bestaande dorp. Een duurzaam woon- en leefgebied waar de Bleiswijker zich in herkent en thuisvoelt. De ambitie is een gezond leefklimaat waarin wordt gebouwd met duurzame materialen, met respect voor kringlopen en zoveel mogelijk hergebruik. De woningen zijn energiezuinig, de inrichting van de wijk stimuleert een bewuste levensstijl en oplossingen voor klimaat worden hiermee zichtbaar.



Referentie zonnepanelen

5.1. Energie

Voor de Lange Vaart en Merenweg geldt energieneutraliteit op gebouwniveau. Ontwikkellende partijen bouwen Nul-op-de-Meter woningen. Als dit aangetoond niet mogelijk is, dan wordt gebouwd met een vastgestelde gemiddelde GPR-score van minimaal 8,0.

Woningen krijgen een koelbehoefte. Afhankelijk van de schaal is een energiesysteem dat zowel (collectieve) warmte als koude kan leveren nader te onderzoeken op haalbaarheid.

Energiebesparing is een collectieve opgave voor de gemeente, ontwikkelende partijen en toekomstige bewoners. Dit krijgt zijn beslag in een set aan technische maatregelen, maar er wordt ook ingezet op bewustwording door proactief te informeren over het huidige energiegebruik en de invloed van de gebruikers.

Op gebiedsniveau

Bij de locatie Merenweg zijn goede mogelijkheden voor een collectieve lokale warmtebron met WKO, waarmee ook de mogelijkheid ontstaat voor de levering van collectieve koude. Voor de locatie Lange Vaart is een collectief systeem gezien het aantal woningen minder geschikt. Een individuele warmtepomp op kavelniveau is daar de meest voor de hand liggende oplossing. Voor beide locaties zijn er daarnaast goede maatregelen mogelijk om maximaal gebruik te maken van zonne-energie en het besparen van energie.

Op gebouwniveau

Bij een Nul-op-de-Meter woning (NOM-woning) wekt de woning tenminste evenveel energie op als deze nodig heeft voor het verwarmen van het huis, warm tapwater en huishoudelijk verbruik. Bij een gemiddeld verbruik staat de energiemeter aan het eind van het jaar dan op nul. Uiteraard is niet elk huishouden hetzelfde en daarom kan dit zowel positief als negatief afwijken. Dat is onder meer afhankelijk van de weersomstandigheden en het gebruiksgedrag. Met genoemde maatregelen wordt ingezet op het beperken van de energievraag en het stimuleren van gebruik van duurzame energie.

Op gebruikersniveau

Bijna alle bewoners die een NOM-woning betrekken zijn na de lage energierekening verrast door het comfort. Goede instructie en voorlichting vanuit de gemeente en ontwikkelende partijen helpen bij het energiezuinig houden van de woning.

Overzicht maatregelen energie - gebiedsniveau

Doel	Maatregel
Duurzame warmte	- Collectieve warmtebron met WKO (Merenweg) - Onderzoek naar duurzaam en betaalbaar eigendom collectieve bron en distributienet - Individuele warmtepomp (Lange Vaart)
Duurzame koude	WKO voor warmte en koelen
Maximaal zonne-energie	- Optimaal zongerichte oriëntatie daklandschap - Locatie van bomen zorgvuldig gekozen
Energie besparen	- Stimuleren en faciliteren fiets en OV-verbinding - EV Laadvoorzieningen parkeerplaatsen - Openbare verlichting altijd LED - Onderzoek naar mogelijke kansen en voordelen SEG (Smart Electric Grid)

Overzicht maatregelen energie - gebouwniveau

Doel	Maatregel
Energiezuinige NOM-woning (of indien aangetoond niet mogelijk: GPR 8)	- Energiezuinig ontwerp - PV krijgt de ruimte
Koele woning	- Platte (berging) daken zijn groene daken - Slim woningontwerp - Koeling door warmtepompsysteem of WKO-bron
Energie besparen	- Aanbod optionele energiebespaarders zoals: - Smart-home met o.a. bewegingsdetectie - Gebruiks display energie - Hotfill-aansluiting - LED-verlichting - Laadvoorzieningen voor E-auto en E-fiets op eigen terrein

Overzicht maatregelen energie - gebruikersniveau

Doel	Maatregel
Energie besparen	- Goede instructies gebouwinstallatie - Stimuleren aanschaf energiezuinige apparatuur - Stimuleren fiets- en OV-gebruik

5.2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het klimaat verandert. Voor de Lange Vaart en Merenweg wordt aandacht besteed aan de thema's wateroverlast, droogte en hitte. De ambitie is om op droogte te anticiperen door het hemelwater zo lang mogelijk vast te houden binnen het plangebied (sponswerking en/of waterberging) en vertraagd af te voeren of weer beschikbaar te stellen bij droogte. Dit krijgt zijn beslag op het particuliere deel en in het openbare gebied. Daarnaast worden bij de aanleg inheemse plantsoorten gekozen die meer resistent zijn tegen droogte en passend bij de habitat voor (inheemse) dieren die onder druk staan.

Separaat aan droogte zal door extreme buien meer hemelwater per tijdseenheid vallen. Ook dan is het accumulerende vermogen van groenblauwe daken, tuinen en parken, al dan niet verrijkt met technische oplossingen essentieel. De acceptatie van 'af en toe water op de straat' vraagt een zorgvuldig gekozen dwarsprofiel en hoogtes van straat en woningpeil.

Op gebiedsniveau

Groen en biodiversiteit zijn essentieel voor het dorpsleven, de toekomstbestendigheid van het dorp en voor onze gezondheid. Streekkeigen gezonde flora zorgt voor meer fauna.

Lange Vaart en Merenweg krijgen met minstens 20% beleefbaar groen, 10% water en de aanplant van bomen in het openbare gebied goede condities om hittestress te voorkomen. Door de inzet van ondermeer wadi's bieden deze groene en blauwe elementen de ruimte om te anticiperen op droogte en wateroverlast.

Overzicht maatregelen klimaat en biodiversiteit - gebiedsniveau

Doel	Maatregel
Hittestress voorkomen	– Minstens 20% groen en 10% water in het openbare gebied
Anticiperen op droogte	– Hemelwater vasthouden en vertraagd afvoeren – Wadi's voor buffering van hemelwater – Droogtetolerante inheemse planten
Anticiperen op wateroverlast	– Hemelwater vasthouden en vertraagd afvoeren – Groen en blauwe elementen zijn onderdeel van ecologische structuur – Wadi's voor buffering van hemelwater – Acceptatie van "af-en-toe-water-op-sstraat" – Waterdoorlatende verharding en/of halfverhardingen voor wegen, fiets- en wandelpaden – Voorkomen wateroverlast door zorgvuldig gekozen peilhoogtes
Biodiversiteit vergroten	– Streekkeigen flora zorgt voor meer streekkeigen fauna – Groen en blauwe elementen zijn onderdeel van ecologische structuur – 50% van de oevers zijn natuurlijk – Terughoudend maaibeeld voor bermen, parken en waterkanten
Anticiperen op overstroming	– Toets op overstromingsrisico en geplande noodzakelijke waterkerende ambitie

Overzicht maatregelen klimaat en biodiversiteit - gebouwniveau

Doel	Maatregel
Hittestress voorkomen	– Passieve koeling door isolatie, overstekken, zonwering – Actieve koeling door zomernachtventilatie en/of warmtepomp of KWO – Erfafscheidingen van blijvend groene, droogtetolerante heggen en hagen.
Anticiperen op droogte	– Groene daken houden water vast
Anticiperen op wateroverlast	– Groene daken verlagen de kans op wateroverlast
Biodiversiteit vergroten	– Natuur inclusief bouwen (www.bouwnatuurinclusief.nl)

Overzicht maatregelen klimaat en biodiversiteit - gebruikersniveau

Doel	Maatregel
Hittestress voorkomen	– Tuin van de toekomst met veel groen
Anticiperen op droogte	– Tuin van de toekomst met inheemse droogtetolerante beplanting
Anticiperen op wateroverlast	– Tuin van de toekomst waterdoorlatende terrassen en bestrating en buffercapaciteit
Biodiversiteit vergroten	– Tuin van de toekomst met veel groen en nestgelegenheid voor vogels, bijen, vleermuizen

Deze elementen maken onderdeel uit van de dorpsstructuur en wijkstructuur in een ecologische samenstelling van parken, groencorridors, tuinkamers en recreatieve verbindingen met o.a. de Rottemeren. De waterkanten worden voor een deel zo ingericht en onderhouden, dat er goed oeverplanten kunnen gaan groeien. Begroeide oevers zorgen op een natuurlijke manier voor verbetering van de waterkwaliteit en biodiversiteit. Ook zien deze natuurlijke oevers er weelderig uit en kunnen (water)dieren er goed in schuilen, eten vinden en opgroeien. Een terughoudend maaibeleid van wegbermen, parken en waterkanten in de groei en bloeiperiode voorkomt ongewenste schade aan fauna.

Op gebouwniveau

Door invulling van veel groen en water is de omgeving meer hittebestendig. Maar hete zomers geven ook een belangrijk risico op hoge temperaturen in de goed geïsoleerde woningen. Naast een zorgvuldig woningontwerp met overstekken, goede glas-gevel-verhoudingen en zomernachtventilatie kan duurzame koeling door warmtepompen en/of een WKO een comfortabele bijdrage leveren in het voorkomen van hittestress.

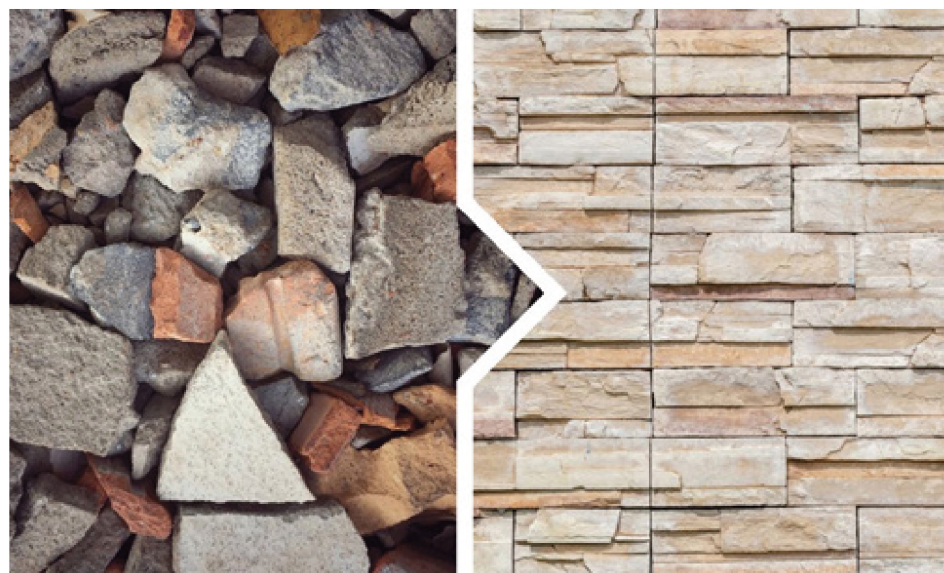
Erfafscheidingen worden ingevuld met groene, droogtolerante heggen en hagen. Groene platte daken vergroten het thermisch accumulerende vermogen van de woning en houden ook nog eens regenwater vast en verruimen daarmee de afvoercapaciteit. Nest- en foerageplekken in, om en aan de gebouwen houdt dorpen in de toekomst leefbaar.

Op gebruikersniveau

Een groot deel van het bebouwd oppervlak wordt eigendom van private partijen. Met de aanleg van groene, weinig verharde tuinen kunnen bewoners bijdragen aan het afvangen van fijnstof, geluidsreductie, het tegengaan van hittestress en het vergroten van biodiversiteit. We stimuleren bewoners hun tuinen te vergroenen door voorlichting en campagnes.



Referentie wadi



Referentie circulariteit

5.3 Circulariteit

Door het toepassen van circulaire en natuurlijke materialen in het ontwerp en de aanleg van infrastructuur van wegen, paden en inrichting worden zo min mogelijk grondstoffen uit de aarde gehaald en door natuurlijke materialen te gebruiken wordt er minder druk uitgeoefend op de biosfeer. Onnatuurlijke stoffen hoeven niet af te breken en het vraagt minder van de natuur om te herstellen.

Op gebiedsniveau

Voorafgaand aan het bouwrijp maken vindt onderzoek en inventarisatie plaats om te beoordelen of de bestaande bebouwing, gebouwonderdelen of materialen zinvol ingepast kunnen worden. De inzet is om alle wegen en infrastructurele voorzieningen zodanig te realiseren dat, aan het einde van de levensduur, de onderdelen eenvoudig zijn her te gebruiken. De fundatie van wegen en paden bestaat ook bij eerste aanleg zoveel mogelijk uit gebroken puin van (bij voorkeur lokaal) gesloopte panden.

Op gebouwniveau

Het is van belang dat de woningen zodanig worden ontworpen dat toekomstige aanpassing eenvoudig uit te voeren is zonder grote destructieve aanpassingen. Een materialenpaspoort geeft inzicht in de gebruikte materialen.

Op gebruikersniveau

De gebruikers van de ontwikkelingslocaties worden gestimuleerd secundaire en biobased materialen te gebruiken bij het inrichten van hun tuin en terras. In de woongebieden worden biodiverse voorbeeldtuinen aangelegd. De materialen van de gesloopte gebouwen worden tegen kostprijs aan de bewoners aangeboden. De gemeente en ontwikkelende partijen wijzen de bewoners op de mogelijkheden van deeleconomie, want alles wat we lenen wordt beter en langer gebruikt en voorkomt onnodige productie.

Overzicht maatregelen circulariteit - gebiedsniveau

Doel	Maatregel
Hergebruik en levensduurverlenging bestaande gebouwen	– Alle bestaande gebouwen worden beoordeeld op herbruikbaarheid. – Gebouwen met herbruikbaarheid worden stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast.
Hergebruik gebouwonderdelen en materialen	– Alle materialen en gebouwonderdelen van bestaande gebouwen worden gedocumenteerd (paspoort). – Ontwerpers van buitenruimte putten inspiratie en verkennen de mogelijkheden van materialen uit de database / materialendepot. – Fundatie van wegen en paden bestaan uit gebroken puin van (bij voorkeur lokaal) gesloopte panden. – Wegen en infrastructuur zijn "losmaakbaar" ontworpen zodat materialen aan het einde van de levensduur eenvoudig het te gebruiken zijn.

Overzicht maatregelen circulariteit - gebouwniveau

Doel	Maatregel
Hergebruik en levensduurverlenging bestaande gebouwen	– Alle gebouwen worden beoordeeld op herbruikbaarheid. Gebouwen met herbruikbaarheid worden stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast
Hergebruik gebouwonderdelen en materialen	– Alle materialen en gebouwonderdelen van bestaande gebouwen worden gedocumenteerd (paspoort) – Ontwerpers van gebouwen putten inspiratie en verkennen de mogelijkheden van materialen uit de database / materialendepot
Verantwoord bosbeheer	– 100% van het hout komt uit duurzaam beheerde bossen
Losmaakbaar	– Gescheiden bouwconstructie en afbouw
Aanpasbaar en uitbreidbaar	– Het gebouw is zodanig ontworpen dat het zonder grote destructieve verbouwing kan worden aangepast en/of uitgebreid.

Overzicht maatregelen circulariteit - gebruikersniveau

Doel	Maatregel
Hittestress voorkomen	– Tuin van de toekomst met veel groen
Anticiperen op droogte	– Tuin van de toekomst met inheemse droogtetolerante beplanting
Anticiperen op wateroverlast	– Tuin van de toekomst waterdoorlatende terrassen en bestrating en buffercapaciteit
Biodiversiteit vergroten	– Tuin van de toekomst met veel groen en nestgelegenheid voor vogels, bijen, vleermuizen

6



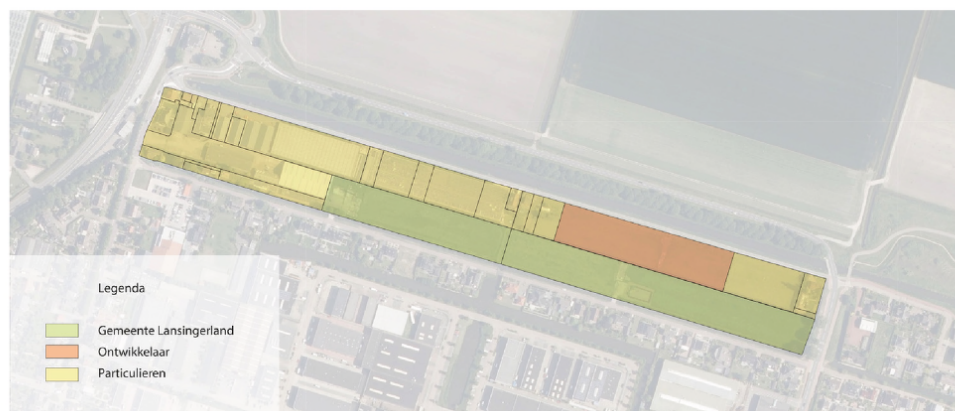
6. Vervolg

In dit masterplan zijn de ruimtelijke hoofdstructuur en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties Lange Vaart en Merenweg vastgelegd. Met het masterplan als onderlegger wordt gestart met het opstellen van het ruimtelijk plan en beeldkwaliteitsplan. Parallel daaraan wordt de ontwikkelstrategie en fasering uitgewerkt.

6.1. Omgevingsplan en beeldkwaliteitplan

Rekening houdend met de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2022, wordt voor de beoogde ontwikkeling geen bestemmingsplan, maar een omgevingsplan opgesteld. Het omgevingsplan bevat regels voor de fysieke leefomgeving en vormt het toetsingskader voor de uitwerking van de bouwvelden.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte beschreven en vertaald naar toetsbare criteria. Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan het omgevingsplan.



Afbeelding 6.1: Eigendomssituatie Lange Vaart



Afbeelding 6.2: Eigendomssituatie Merenweg

6.2. Ontwikkelstrategie

De eigendommen van de gronden van beide ontwikkelgebieden zijn als volgt verdeeld (circa):

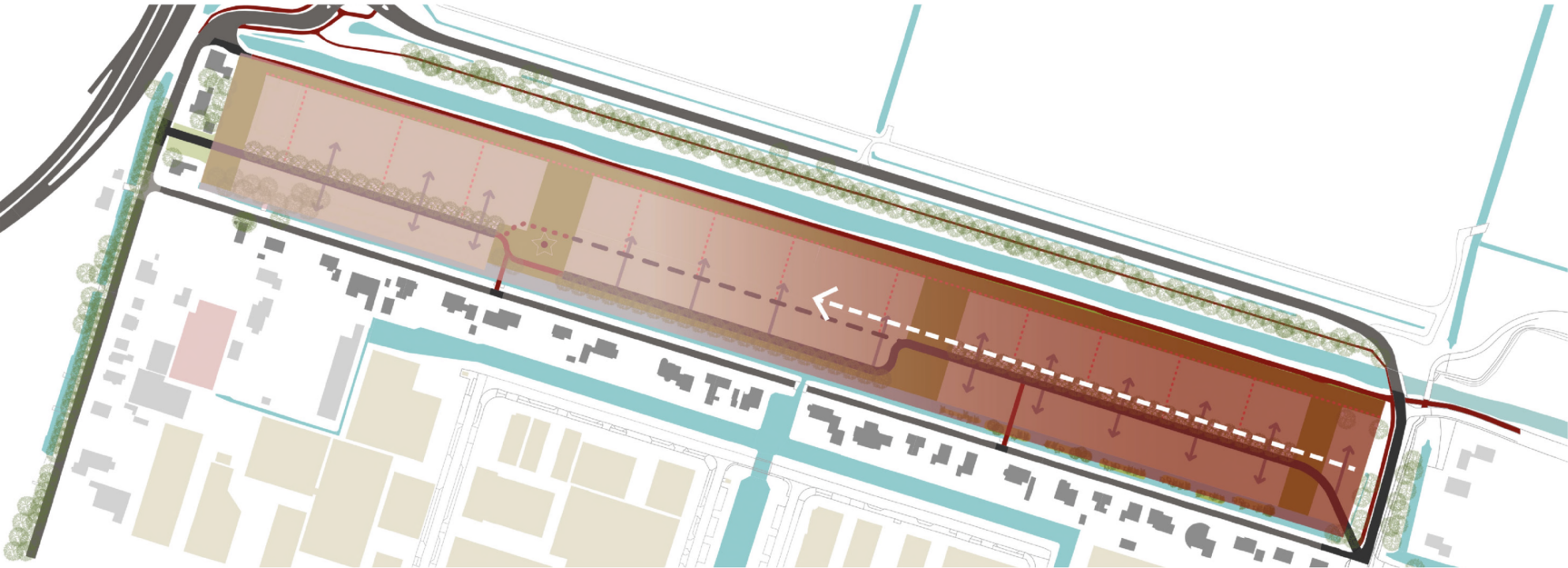
	Lange Vaart	Merenweg
Gemeente	35%	25%
BPD		60%
Ontwikkelcombinatie BPD/ Ledro	15%	
Particulieren	50%	15%

Dit betekent dat de gemeente niet de volledige zeggenschap heeft over de ontwikkeling. Samenwerking (actief of faciliterend) met ontwikkelaars en particuliere grondeigenaren is noodzakelijk om het gewenste eindbeeld van het masterplan te realiseren. De gemeente kan zelf haar gronden in ontwikkeling brengen of kiezen voor een publiek-private samenwerking met andere grondeigenaren.

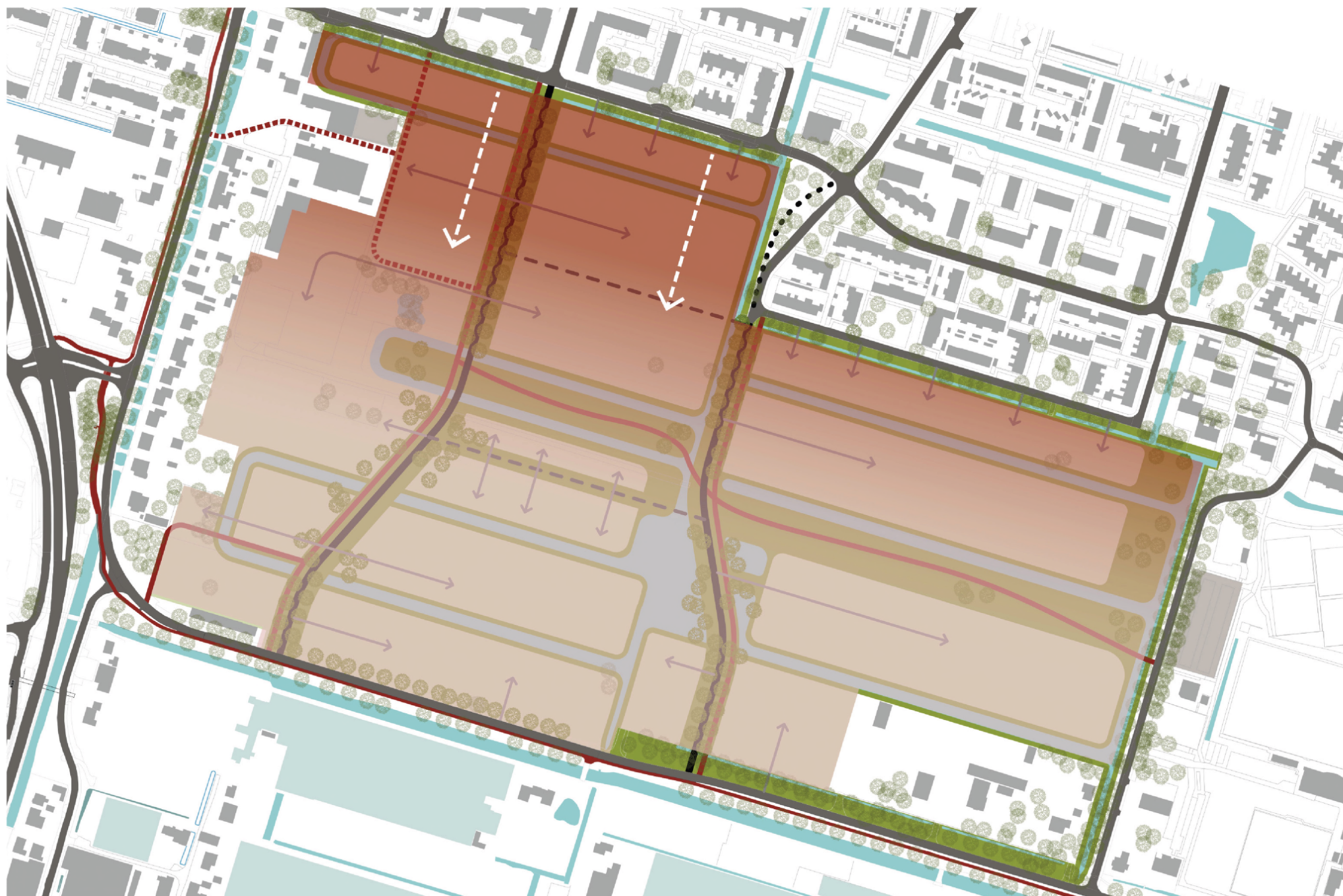
Een aantal particuliere eigenaren wil op korte termijn niet tot ontwikkeling van hun gronden overgaan. Dit staat een start van de ontwikkeling op beide locaties echter niet in de weg. De betreffende particuliere eigenaren kunnen op een later moment alsnog beslissen hun gronden in ontwikkeling te (laten) nemen, uiteraard binnen de visie van het masterplan.

6.3. Fasering

De verwachting is dat op korte termijn (eind 2023, begin 2024) een start kan worden gemaakt op beide locaties. Aan de Lange Vaart wordt gestart vanaf de Edisonlaan, aan de Merenweg vanaf de Lijsterlaan.



Afbeelding 6.3: Fasering Lange Vaart



Afbeelding 6.4: Fasering Merenweg

