

(Woningbouw)ontwikkeling in Bleiswijk

Richtinggevende notitie



14 januari 2020

T20.00639



Inhoud

Algemeen	3
Inleiding.....	4
Structuur en identiteit van Bleiswijk.....	5
Structuur.....	5
N209	5
Cultuurhistorische en landschappelijke structuur.....	5
Ontsluiting	6
Planologisch juridisch.....	6
Identiteit.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Woningbehoefte	8
Woningbehoefteonderzoek.....	8
Draagvlak voorzieningen	9
Woningbouwlocaties in Bleiswijk	10
Nieuwe locaties.....	10
Merenweg.....	10
Lange Vaart.....	11
Herontwikkeling	11
Conclusie.....	12
Vervolg	13
Bijlage:.....	14

Algemeen

Gelegen op het grensvlak van de woningmarktregio's Rotterdam en Haaglanden, in het hart van de Metropoolregio, neemt Lansingerland een unieke positie in: op korte afstand van de grote steden zijn meer dan 300.000 banen met het OV binnen 45 minuten bereikbaar.

Goede bereikbaarheid, samen met een rustig, aantrekkelijk woonmilieu, met veel voorzieningen en omgeven door groen- en recreatiegebieden maken Lansingerland tot een geliefde plek om te wonen. Het beleid is er op gericht om deze unieke positie te behouden. Door een bijdrage te leveren aan de Randstedelijke woningbouwbehoefte en gelijktijdig in te zetten op maatregelen die ook in de toekomst een goede bereikbaarheid moeten garanderen houden we regie op de ontwikkeling van onze gemeente.

De zuidelijke Randstad staat voor een enorme bouwopgave. Voor de woningmarktregio's Rotterdam en Haaglanden gaat het om een bouwproductie van 230.000 woningen. Ruim 100.000 woningen tot 2025 en 130.000 woningen in de periode 2025-2040.

Lansingerland draagt daar aan bij. De ambitie van Lansingerland om te groeien, is in het coalitie-akkoord vertaald naar een bouwopgave van 4.000 tot 7.000 woningen. Van ruim 23.000 woningen in 2019 groeien we naar circa 30.000 woningen in 2030.

Door te bouwen op locaties in de directe omgeving van hoogwaardig openbaar vervoer en ons, samen met onze partners in de regio, sterk te maken voor intensivering en uitbreiding van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer-netwerk houden we de gemeente bereikbaar.

Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs hebben nog een grote post Vinex-opgave. Wilderszijde, de voltooiing van Westpolder/Bolwerk en locaties als Hordijk en Driehoek Noordpolder bieden deze kernen de komende jaren nog ruime bouwcapaciteit.

Bleiswijk, dat geen Vinex opgave had, is de afgelopen decennia bescheiden gegroeid.

In een tempo en met een programma dat voor een belangrijk deel was afgestemd op de specifieke behoeften van de inwoners van Bleiswijk zijn De Tuinen en een aantal particuliere initiatieven ontwikkeld.

Deze notitie geeft richting aan de verdere (woningbouw)ontwikkeling van Bleiswijk.

Inleiding

In 2018 is het woningbouwproject De Tuinen min of meer voltooid. Voor Bleiswijk was De Tuinen een grote woningbouwontwikkeling. In een tempo van gemiddeld 60 woningen per jaar zijn vanaf 2002 tot 2017 bijna 900 woningen gebouwd.

De afgelopen jaren zijn ons ook particuliere herontwikkelingsinitiatieven voorgelegd. Enkele daarvan zijn gerealiseerd. Zo is onlangs een project van 34 appartementen aan de Rembrandtlaan opgeleverd.

Ondanks dat woningbouw in Bleiswijk, na het gereedkomen van De Tuinen, niet op slot is komen te staan, neemt de druk op een meer structurele woningbouwontwikkeling toe. Door de gemeenteraad zijn vragen gesteld over de woningbehoefte in Bleiswijk en het in ontwikkeling brengen van woningbouwlocaties. Ook ontwikkelaars -met een grondpositie- en makelaars dringen aan op woningbouw, niet alleen ingegeven door de autonome woningbehoefte maar ook door de kansen die de enorme vraag naar woningen biedt. In de Kadernota 2020 is opgenomen dat een visie wordt gemaakt “op de ontwikkeling van mogelijke woningbouwlocaties in Bleiswijk”.

Deze notitie geeft daaraan invulling.

Na een inleiding over de structuur en het karakter van Bleiswijk gaat de notitie in op het resultaat van het woningbehoefteonderzoek dat onlangs beschikbaar is gekomen. De notitie geeft een aanzet voor een woningbouwprogramma en brengt dat in verband met mogelijke locaties voor woningbouw in Bleiswijk. De notitie eindigt met het voorstel om voor de potentiële nieuwbouwlocaties een nota van uitgangspunten op te stellen.

Structuur en identiteit van Bleiswijk

Structuur

Binnen de stedenbouwkundige structuur van Lansingerland is Bleiswijk als dorpskern duidelijk herkenbaar. Anders dan Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs, die naar elkaar toe zijn gegroeid en op meerdere plekken infrastructureel en functioneel met elkaar zijn verbonden, heeft Bleiswijk een eigen, duidelijk begrensde plek binnen de gemeente.

Bleiswijk is gelegen tussen een aantal ruimtelijk structurerende elementen:

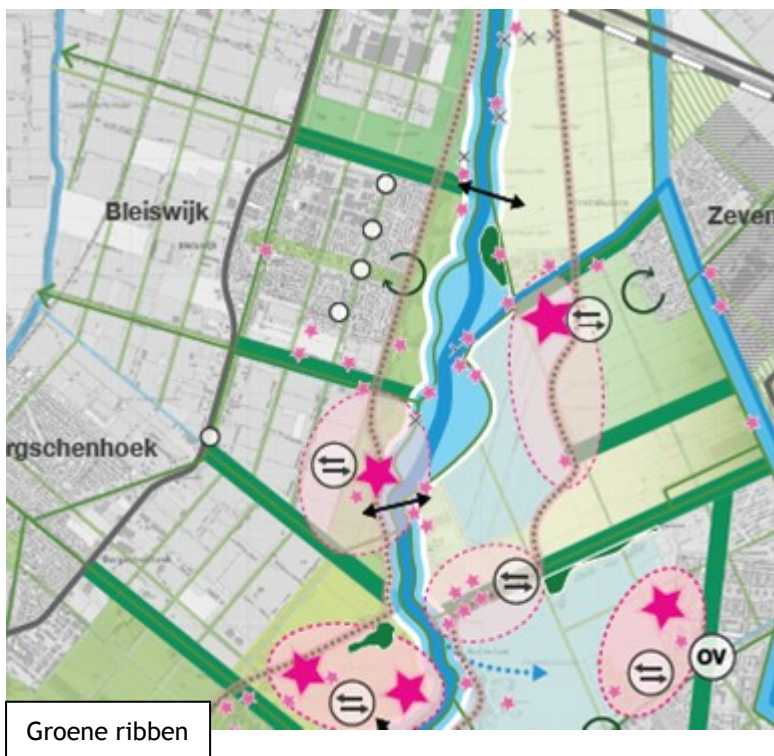
N209

De N209, die in het verleden door de oude dorpskern liep, is om het dorp gelegd en vormt een strakke grens aan de westzijde.

Cultuurhistorische en landschappelijke structuur

De ontstaansgeschiedenis van de drie kernen van Lansingerland komt tot uitdrukking in de cultuurhistorische structuur. De belangrijkste elementen daarvan zijn de drie lange noord-zuid lopende linten en de kortere oost-west lopende tochten. Bleiswijk is aan de oostkant van de bebouwde kom opgerukt tot aan de grens van een van de linten: de Rotte met het recreatiegebied Rottemeren. De Lange Vaart aan de noordzijde van Bleiswijk en de Derde Tocht langs Merenweg (zuidzijde) maken eveneens deel uit van de historische structuur en zijn door hun ligging herkenbare grenzen van de bebouwde kom.

Onlangs stelde de gemeenteraad het Kader voor de Rottemeren vast. Het Kader legt een aantal voor het recreatiegebied belangrijke landschappelijke structuren vast: de groene ribben van het recreatiegebied. De Lange Vaart (aan de noordzijde van de kern Bleiswijk) en de Merenweg (aan de zuidzijde) behoren daartoe.



Ontsluiting

De Lange Vaart en de Merenweg ontsluiten Bleiswijk en zijn dus ook in hun infrastructurele functie structuurbepalend voor Bleiswijk. De Heulslootweg (direct ten noorden van de Lange Vaart) is de verbindingsweg vanuit de nieuwbouwwijken van Bleiswijk naar het noorden. De Lange Vaart is een belangrijke recreatieve fietsroute. Hetzelfde geldt voor de Merenweg. De Merenweg verbindt Bleiswijk aan de zuidkant met de N209, geeft toegang tot het recreatiegebied en is belangrijk voor het recreatief en utilitair -vooral schoolgaand- fietsverkeer.

Planologisch juridisch

De kern Bleiswijk is ook planologisch juridisch duidelijk begrensd. De moderne en duurzame glastuinbouwgebieden ten westen van de N209 en ten zuiden van de Merenweg zijn van belang voor het functioneren van het glastuinbouwcluster. Overeenkomstig provinciaal en gemeentelijk beleid hebben deze gebieden een glastuinbouwbestemming. Met een recreatieve bestemming voor het Recreatiegebied Rottemeren is de kern Bleiswijk ook aan de oostzijde duidelijk planologisch begrensd.



Het akkerland ten noorden van de Lange Vaart (tussen de Lange Vaart en de kassen langs de Chrysantenweg) ligt buiten de structuur van de kern van Bleiswijk en is landschappelijk van betekenis. Het is een van de weinige nog “open” gebieden van Lansingerland en de enige plek die vanaf de hoofdinfrastructuur zicht biedt op het recreatiegebied Rottemeren.

Het open karakter is planologisch geborgd. De Visie Ruimte en Milieu van de provincie geeft aan het gebied een landschappelijke betekenis: Beschermingscategorie 2 “Recreatiegebied”. Dat wil zeggen dat alleen ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die passen bij de gebiedsidentiteit. Wijzigingen op structuurniveau zijn niet toegestaan.

Onze structuurvisie duidt het gebied aan als “studiezone groen en recreatie”. Het bestemmingsplan “Schil om Bleiswijk” geeft het gebied de bestemming agrarische doeleinden en conserveert het daarmee.

Karakter

De structuur maakt dat de kern van Bleiswijk in planologisch opzicht duidelijk herkenbaar is. Het symboliseert tevens in zekere mate het besloten karakter en de eigenheid van Bleiswijk.

Bleiswijk laat zich anders karakteriseren dan Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs.

De afgelopen 20 jaar hebben Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs een enorme schaa sprong gemaakt: van afgerond 11.500 naar 18.500 inwoners in Bergschenhoek en van 16.500 naar 31.000 in Berkel en Rodenrijs. Voor Bleiswijk geldt dit niet of in beperkte mate. Bleiswijk groeit organisch, min of meer aansluitend op de eigen woningbehoefte. In dezelfde periode waarin Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs (samen) zijn gegroeid van 28.000 naar 49.500 inwoners, is Bleiswijk gegroeid van 10.000 naar 12.000 inwoners. De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens met 600 toegenomen. De ontwikkeling van woonwijk De Tuinen heeft daar het meest aan bijgedragen.

Bleiswijk kan worden gekarakteriseerd als een hechte gemeenschap, krachtig verenigingsleven, actieve kerkgemeenschap en veel vrijwilligers.

Waar Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs van oorsprong georiënteerd zijn op Rotterdam, was Bleiswijk van oudsher meer gericht op Gouda. Tot enkele decennia terug maakte Bleiswijk deel uit van het Samenwerkingsorgaan Midden-Holland en gingen middelbare scholieren vanuit Bleiswijk in Gouda naar school.

De historische elementen in de dorpskern en de concentratie van voorzieningen, detailhandel en horeca langs de Dorpsstraat dragen sterk bij aan het beeld en het gevoel van een traditioneel lintdorp.

De Dorpsstraat, een kwalitatief sterke winkelstraat, is welhaast symbolisch voor Bleiswijk: zelfvoorzienend, een breed en sterk assortiment met een karakteristieke uitstraling die past bij het karakter en het schaalniveau van Bleiswijk.

Twee jaar geleden is de pilot project Omgevingsvisie kern Bleiswijk gestart met een intensief participatieproces. Dat proces was mede gericht op de kernwaarden en identiteit van Bleiswijk. Het resultaat van dit proces is opgetekend in de notitie “krachten en aandachtspunten van de kern Bleiswijk”. Bovenstaande schets van Bleiswijk stemt overeen met het resultaat van het participatietraject.

Bleiswijk kent een sterke maatschappelijke en sociale structuur, zelfvoorzienend, gesitueerd in een prettige groene woonomgeving; een hechte gemeenschap met een eigen plek en karakter binnen Lansingerland.

Woningbehoefte

Woningbehoefteonderzoek

Om een goed beeld te krijgen van de wensen en behoeften van met name starters en senioren in Bleiswijk is aan de STEC Groep opdracht gegeven een woningbehoefteonderzoek uit te voeren, specifiek gericht op Bleiswijk. Het onderzoeksrapport, dat eind afgelopen jaar is opgeleverd, geeft de volgende inzichten.

Voor geheel Lansingerland wordt het komend decennium een sterke verdere groei van het aantal huishoudens verwacht. Sinds het ontstaan van de gemeente Lansingerland is het aantal huishoudens gegroeid van 17.890 (in 2007) naar 23.320 (in 2018). Een toename van 5430 huishoudens. Deze huishoudensgroei zet de komende jaren verder door: tot 2029 met circa 5450 woningen.

In dezelfde periode is in Bleiswijk het aantal huishoudens met 630 toegenomen.

Anders dan voor Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs, blijft het aantal huishoudens in Bleiswijk het komend decennium vrijwel stabiel: op basis van demografische gegevens neemt het aantal huishoudens in de komende tien jaar met ongeveer 30 (in totaal) toe. Daarna treedt een lichte daling op.

Omdat het grootste deel van de woningvoorraad gericht is op gezinnen, ligt voor Bleiswijk de uitdaging dus niet in uitbreiding van het aantal grondgebonden eengezinswoningen. Bleiswijk staat voor een andere uitdaging: een demografische transitie. Het aantal 75-plus huishoudens in Bleiswijk neemt de komende tien jaar toe van 645 naar 860. Dit zijn voornamelijk huishoudens die nu al in Bleiswijk wonen, maar de aankomende jaren in een andere leeftijdscategorie terecht komen. Het grootste deel van de huidige woningvoorraad is geschikt voor gezinnen, maar nog beperkt (levensloop) geschikt voor ouderen.

Uit het onderzoek is gebleken dat Bleiswijkers een sterke verhuisrelatie met hun eigen kern hebben. De meeste verhuizingen vinden plaats binnen Bleiswijk. Bijna 90% van de in het kader van het onderzoek geënquêteerde inwoners geven aan in Bleiswijk te willen blijven wonen. Dit betekent dat de grootste kwalitatieve opgave voor Bleiswijk voor de middellange termijn (10/20 jaar) gericht zou moeten zijn op het realiseren van meer appartementen en grondgebonden gelijkvloerse woningen, geschikt voor ouderen. Het aantal appartementen en gelijkvloerse woningen in Bleiswijk is lager dan gemiddeld in Lansingerland. Door appartementen en gelijkvloerse woningen te bouwen ontstaat doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor komen de gezinswoningen, waar de 50- tot 75-plus huishoudens nu wonen, vrij voor andere doelgroepen die een gezinswoning willen kopen of huren.

Naast een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen is er, zeker op korte termijn, behoefte aan betaalbare woningen voor starters. Hieraan is een tekort in Bleiswijk. Dit tekort komt door de hoge marktdruk van dit moment maar ook door de samenstelling van de woningvoorraad: relatief veel dure, ruime gezinswoningen. Deze woningen komen vrij als oudere huishoudens doorstromen. Dus meer van deze woningen toevoegen biedt voor starters geen soelaas. Om jonge twee-verdieners te huisvesten zouden enkele (betaalbare rijtjeswoningen of appartementen) aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd.

NB: Stec geeft tot 2029 een indicatieve behoefte aan van in totaal:

- 20 tot 30 starterswoningen;
- circa 300 tot 400 levensloopbestendige woningen in verschillende huur- en kooprijsklassen.

Dit impliceert een bouwstroom van 30 tot 40 woningen per jaar.

Draagvlak voorzieningen

Een recent gehouden capaciteitsonderzoek, gericht op binnen- en buitensportaccommodaties levert voor Bleiswijk een neutraal beeld op. Dat wil zeggen dat geen grote veranderingen van het ledenbestand van de sportverenigingen worden voorzien. Er zijn geen signalen vanuit de middenstand bekend, die aangeven dat behoefte is aan uitbreiding van het aantal woningen.

Niettemin, is er een tendens zichtbaar dat Bleiswijk, meer dan de andere kernen van Lansingerland, vergrijst. Om het krachtige verenigingsleven en de sterke sociale structuur in stand te houden is het belangrijk om voldoende “jonge” aanwas te hebben.

Dit betekent dat ook aandacht moet zijn voor het in stand houden van het voorzieningenniveau.

Dat kan door het woningaanbod eveneens te richten op jonge huishoudens van buiten Bleiswijk. Door woningtypologie en wijze van werving kan gestuurd worden op behoud van het karakter van Bleiswijk.

Woningbouw in Bleiswijk is -vanuit de woningbehoefte- geen kwantitatieve opgave maar een kwalitatieve, vooral gericht op het vergroten van het woningaanbod voor senioren en starters. Voor de vitaliteit van Bleiswijk is daarnaast ook instroom van jonge gezinnen gewenst. Dit gebeurt deels door doorstroming van senioren, maar ook in de bouwopgave moet er ruimte zijn voor woningen voor jonge gezinnen.

De “Bleiswijkse mix” bestaat uit een bouwopgave, gericht op de specifieke behoeften van inwoners van Bleiswijk en een -in aantallen- nader te bepalen instroom van jonge gezinnen.

Woningbouwlocaties in Bleiswijk

Nieuwe locaties

Binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van Bleiswijk, aan de randen van de kern, liggen twee potentiële woningbouwlocaties: Merenweg en Lange Vaart. Beide locaties zijn als “lange termijn woningbouwlocaties” opgenomen in de Structuurvisie Lansingerland. Deze gebieden hebben nu - in hoofdzaak - nog een agrarische bestemming (glastuinbouw) maar zijn niet meer als zodanig in gebruik.

Merenweg

De locatie Merenweg, aan de zuidkant van Bleiswijk, heeft een capaciteit van 500 tot 700 woningen. De eigendomssituatie is versnipperd. De gemeente heeft eigendom, maar ook enkele particulieren en ontwikkelaars.

Voor deze locatie geldt een aantal specifieke -locatie overstijgende- aandachtspunten, die vooral de infrastructuur betreffen:

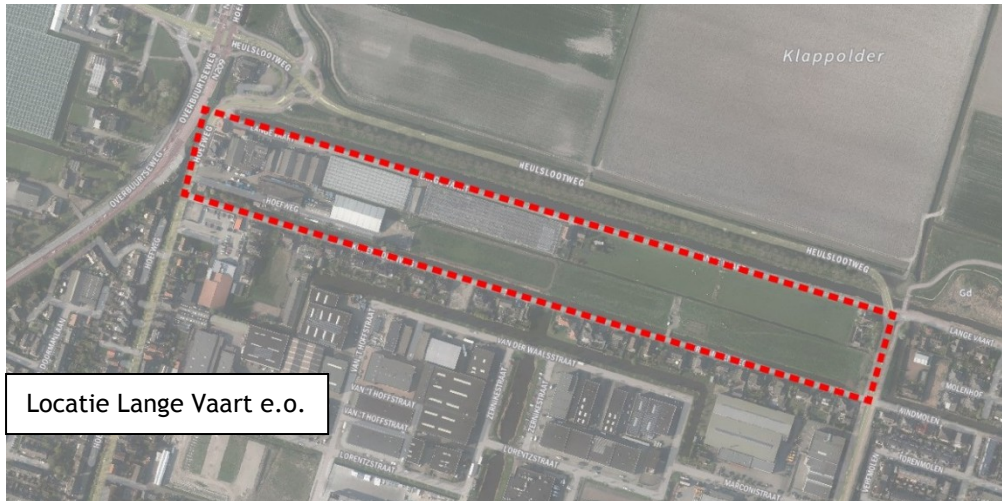
- verbetering van de verbinding met het Rottemerengebied;
- de capaciteit van de aansluiting van de Merenweg en de Hoekeindseweg op de N209;
- de fietsveiligheid.



Lange Vaart

De Lange Vaart ligt tussen de Lange Vaart en de Korenmolenweg. Het gebied bestaat uit twee lange en smalle dijkpercelen. Het gebied wordt ontsloten door de Heulslootweg, die direct ten noorden van de kern van Bleiswijk aansluit op de N209 en de Korenmolenweg. Er kunnen ongeveer 200 woningen worden gebouwd. Het grondbezit is verdeeld over een aantal particulieren, een ontwikkelaar en de gemeente. Recent is ons gevraagd om op een gedeelte van het perceel dat langs de Langevaart is gelegen, twee vrijstaande woningen te bouwen.

Voor delen van deze locatie geldt een bodemsaneringsopgave.



Herontwikkeling

Ook in de komende jaren zullen er herontwikkelingsinitiatieven zijn. We zijn in overleg over een herontwikkeling in het centrum van Bleiswijk waarin 20 appartementen zijn opgenomen. Over enkele andere locaties vinden oriënterende gesprekken plaats. Deze inbreidingsinitiatieven dragen bij aan de ruimtelijke vitaliteit van Bleiswijk en kunnen voorzien in de behoefte van ouderen om, in de nabijheid van voorzieningen, gelijkvloers te wonen.

Conclusie

Bleiswijk heeft een ander karakter dan Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs: een hechte gemeenschap met een sterke sociaal maatschappelijke binding. De verhuisgeneigdheid is beperkt. Bleiswijkers willen in hun eigen dorp blijven wonen. Bouwen voor de regio, zoals in Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs, past niet bij Bleiswijk. Bovendien leidt dit op termijn tot uitputting van de bouwmogelijkheden voor de inwoners van Bleiswijk.

Uit het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte in Bleiswijk beperkt is. Bleiswijk kent vooral een kwalitatieve vraag. Toevoegingen aan de woningvoorraad dienen vooral gericht te zijn op huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen, met name gericht op de bouw van appartementen, woningen voor senioren en starters. Voor de vitaliteit van Bleiswijk is een beperkte instroom van jonge gezinnen wenselijk.

Binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Bleiswijk zijn er meer dan voldoende mogelijkheden om de Bleiswijkse mix, de kwalitatieve behoefte van de inwoners van Bleiswijk en een beperkte toevoeging, gericht op de instroom van jonge gezinnen, te kunnen accommoderen.

Vervolg

Voor beide locaties geldt dat er niet “zomaar” gebouwd kan worden. De aandachtspunten voor zowel Merenweg als Lange Vaart zijn complex en vragen om nader onderzoek en studie. Maar dat niet alleen, zoals voor de ontwikkeling van dergelijke locaties te doen gebruikelijk, is een proces van onderzoek, visievorming, overleg met mede grondeigenaren en andere stakeholders nodig om de uitgangspunten voor ontwikkeling en de wijze van samenwerking op te stellen.

Voorgesteld wordt om:

- een nota van uitgangspunten op te stellen. De nota van uitgangspunten formuleert voor beide locaties onder meer het woningbouwprogramma en -tempo, de kwalitatieve doelstellingen, onderzoeksvragen en de wijze van samenwerking met andere grondeigenaren;
- op basis van de nota van uitgangspunten en afhankelijk van zaken als complexiteit, capaciteit, het tempo waarin een locatie tot ontwikkeling kan worden gebracht en het woningbouwaanbod van herontwikkelingsinitiatieven, te besluiten welk van de twee nieuwbouwlocaties als eerste in ontwikkeling wordt gebracht;
- periodiek -dat wil zeggen eens per vier tot vijf jaar- voor Bleiswijk een woningbehoefte-onderzoek te houden om het woningbouwprogramma actueel en aangesloten te houden op de specifieke behoefte van de inwoners van Bleiswijk.

Een nota van uitgangspunten is integraal (1) en heeft betrekking op het geheel van de -in dit geval twee- locaties (2). Dat wil zeggen dat:

1. in een nota van uitgangspunten tevens -noodzakelijke of wenselijke- doelstellingen vanuit beleidsterreinen als sport, onderwijs en duurzaamheid zijn opgenomen;
2. vanwege onder meer de programmatische, stedenbouwkundige en verkeerskundige samenhang en het maken van een zorgvuldige en logische fasering, het niet wenselijk is om, vooruitlopend op een integraal ontwikkelperspectief, delen van een locatie in ontwikkeling te brengen.

Bijlage:

1. Woningbehoefteonderzoek.