

Onderwerp **Ontwikkelperspectief Bleizo-West**

Portefeuillehouder Simon Fortuyn
Registratienummer BR2100076
Datum Raad 28 oktober 2021

Gevraagde beslissing:

1. Het ontwikkelperspectief 'PROEFtuin Bleizo' (T21.06706) vast te stellen als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de locatie Bleizo-West naar een gemengd woonwerkgebied met bandbreedtes van 4.000 tot 6.000 woningen en 100.000 tot 150.000 m² aan bedrijven en voorzieningen.
2. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied de volgende vijf kernwaarden van het ontwikkelperspectief als vertrekpunt te hanteren:
 - Poort tot de regio
 - Aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen
 - Verbonden en bereikbaar
 - Verbindend in kennis en innovatie
 - Gezonde en duurzame leefomgeving
3. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied het ruimtelijk raamwerk van het ontwikkelperspectief als vertrekpunt te hanteren, met de volgende kenmerken:
 - Veel groen in het gebied, zowel in de openbare ruimte als op gebouwniveau
 - Kwalitatief hoogwaardige langzaam verkeer verbindingen in het gebied en met de omgeving
 - Voldoende afstand en afscherming van hinder gevende omgevingsfactoren
4. Het college een ontwikkelstrategie en Programma van Eisen uit te laten werken in samenwerking met gemeente Zoetermeer en in 2022 ter besluitvorming voor te laten leggen aan de gemeenteraad.

0. Samenvatting

'PROEFtuin Bleizo' biedt een wenkend perspectief voor een adaptieve en gefaseerde gebiedsontwikkeling, binnen de context van een groot aantal regionale maatschappelijke en ruimtelijke opgaven, zoals woningbouw, mobiliteit, landschap, energie en economie. Vertrekkend vanuit de potentie van de directe ligging aan een momenteel onderbenutte multimodale vervoersknoop, biedt het gebied een kansrijke omgeving voor een duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling met een unieke mix van wonen, werken en voorzieningen. De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer kunnen daarmee op elkaar aansluiten, door vanuit Bleizo-West zowel programmatisch als ruimtelijk verbinding te leggen met de omgeving.

Vijf kernwaarden staan centraal voor de ontwikkeling van Bleizo-West:

- Poort tot de regio
- Aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen

- Verbonden en bereikbaar
- Verbindend in kennis en innovatie
- Gezonde en duurzame leefomgeving

Het onderscheidende karakter van de gebiedsontwikkeling ligt in de combinatie van 'technologie' en 'groen'. Onder de noemer 'PROEFtuin Bleizo' wordt nadrukkelijk verbinding gezocht met het aangrenzende glastuinbouwgebied van de innovatieve horti science, het naastgelegen Dutch Innovation Park en bedrijventerreinen Lansinghage en Bleizo/Hoefweg. Groen en de versterking van de landschappelijke structuur zijn hierbij tevens van belang in het kader van goede vestigingsvoorwaarden. Er liggen kansen voor aansluiting op het nabijgelegen landschapspark De Rotte en het Van Tuylpark, het zichtbaar maken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied en het verbeteren van ecologische verbindingen en groene doorgaande en verbindende routes met de omgeving.

Het programma en ruimtelijk raamwerk zijn opgesteld in lijn met de kernwaarden. Het raamwerk vormt een adaptief model dat op hoofdlijnen de ruimtelijke structuur voor de gebiedsontwikkeling omvat: bebouwingszones, hoofdgroenstructuur, hoofdverkeersontsluiting en routes.

Het ruimtelijk raamwerk biedt ruimte aan een bandbreedte van zo'n 4.000 tot 6.000 woningen en in totaal maximaal zo'n 150.000 m² vloeroppervlakte voor werken en voorzieningen. Hiermee kan een mix in het woningaanbod worden gerealiseerd, zowel qua woningtype en doelgroep als qua huur/koop en prijs (50% betaalbaar: sociaal en middensegment).

Binnen het omvangrijke gebied bestaat de mogelijkheid een diversiteit aan woon- en leefmilieus te realiseren. Rondom het station leidt dit tot een levendig stedelijk karakter, andere delen zijn rustiger. In het gehele gebied komt een compacte bebouwing met een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen.

Voor het werkprogramma wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid dat zich laat mengen met woningen. Er is in de regio veel behoefte aan bedrijfsruimte voor de MKB-sector/maak-industrie. Meerwaarde wordt gezien in bedrijven en kennisinstellingen die aansluiten, of een aanvulling vormen op bestaand programma op de naburige terreinen, zodat gewerkt wordt aan een toekomstbestendig economisch ecosysteem.

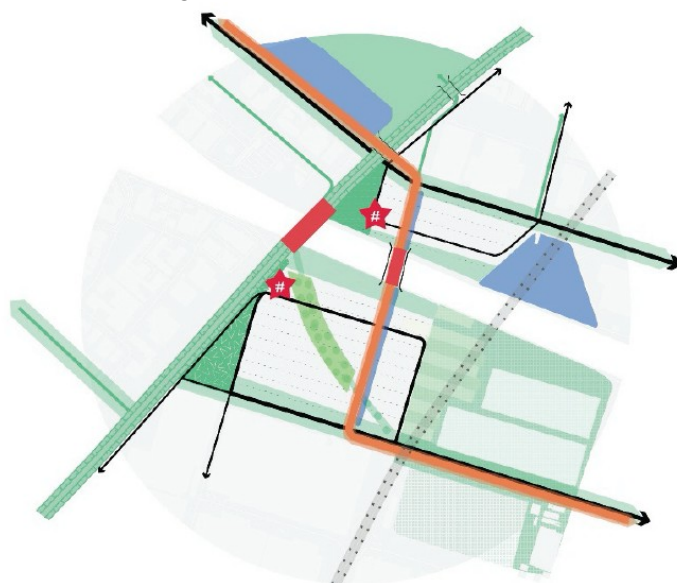
Zowel de openbare ruimte als voorzieningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren in het tot stand brengen van ontmoetingen en sociale interactie. Wat betreft voorzieningen gaat het met name om dagelijkse voorzieningen die nodig zijn voor een prettige leefomgeving, zoals winkels, horeca, basisscholen, sport, huisartsen, en overige medische voorzieningen. De openbare ruimte krijgt nadrukkelijk een groen karakter, waarvoor ook ruimte is met de inzet op een autoluwe omgeving en nadruk op actieve mobiliteit (lopen en fietsen).

Voor een stevige inbedding in de omgeving wordt voorgesteld het noordelijk en zuidelijk deel met elkaar te verbinden met een extra brug over de A12 en het spoor. In aanvulling op de bestaande verbinding die het stationsviaduct al biedt, kan hiermee een nieuwe langzaam verkeersroute gerealiseerd worden tussen Bleiswijk en Zoetermeer.

Het ontwikkelperspectief toont onderbouwd aan dat een ontwikkeling naar wonen en werken op Bleizo-West kansrijk en financieel haalbaar is. Het ontwikkelperspectief voorziet in een gebiedsontwikkeling met een onderscheidend karakter binnen Lansingerland.



Dutch Innovation Park - Horti Science park



Ruimtelijk raamwerk

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Onderzoek ontwikkelrichtingen

In 2019 heeft TwynstraGudde, in opdracht van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, drie ontwikkelrichtingen voor het gebied Bleizo-West onderzocht:

- Een modern bedrijventerrein met kantoren, horeca en leisure;
- Een logistiek bedrijventerrein;
- Een plan met woningbouw aangevuld met voorzieningen en mogelijk andere functies.

In het rapport (november 2019) is de optie met woningbouw als voorkeursvariant benoemd. TwynstraGudde adviseert de gemeenten deze optie nader uit te werken. Op de gezamenlijke radenbijeenkomst van 29 januari 2020 zijn de aanwezige raadsleden met elkaar in gesprek gegaan over de uitkomsten van dit onderzoek en wat dit betekent voor de ontwikkelopgave voor dit gebied. De belangrijkste conclusies uit die gesprekken:

- Het HOV-knooppunt biedt kansen voor een ontwikkeling met een hoge vervoerswaarde. Ook wonen is daarbij een optie;

- Verdere ‘verdozing’ is op deze plek ongewenst;
- Qua functies wordt gedacht aan een mix van bedrijven / wonen / voorzieningen / onderwijs en leisure. De mogelijkheden voor de verschillende functies en menging daarvan moeten verder worden onderzocht;
- Sluit daarbij aan bij de profielen van de beide gemeenten;
- Maak snelheid, doch weloverwogen en neem geen onomkeerbare beslissingen voor dit gebied.

Bestuurlijke opdracht ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie

De colleges van Lansingerland en Zoetermeer hebben op basis hiervan in maart 2020 besloten tot een bestuurlijke opdracht voor het opstellen van een ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie voor Bleizo-West. De eerste fase is het opstellen van een ontwikkelperspectief. In de bestuurlijke opdracht is dit als volgt verwoord:

Het perspectief dient gericht te zijn op een multifunctioneel samenhangend en uitvoerbaar concept, dat:

- Bijdraagt aan de vervoerswaarde en doorontwikkeling van de OV-knoop;
- Aansluit bij de omgeving en de kansen die dit biedt.

Functies die aansluiten bij de bedrijvigheid en het innovatieve karakter van het omliggende gebied/de regio alsmede woningbouw maken onderdeel uit van dit concept.

Dit moet nader uitgewerkt worden tot een totale functiemix. Logistiek maakt geen onderdeel uit van het concept.

In een brief van 29 mei 2020 (U20.03391) en tijdens een gezamenlijke radenbijeenkomst op 9 juli 2020 zijn de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer geïnformeerd over de bestuurlijke opdracht.

Ontwikkelperspectief

Na een aanbestedingsprocedure is in december 2020 opdracht verleend aan een consortium van APPM, Bura Urbanism, Goudappel Coffeng en Stadskwadraat voor het opstellen van een ontwikkelperspectief.

Op 27 mei en 9 september 2021 zijn beeldvormende avonden georganiseerd voor beide gemeenteraden over het vast te stellen ontwikkelperspectief.

Ontwikkelstrategie

Het ontwikkelperspectief geeft het richtinggevende kader voor de ontwikkeling van de locatie Bleizo-West naar een gemend gebied van wonen en werken.

De volgende fase is het opstellen van een ontwikkelstrategie voor het daadwerkelijk tot ontwikkeling brengen van het gebied. Dit vraagt cruciale keuzes rond investeringen, de rol van

de gemeenten en marktstrategie. In het opgeleverde ontwikkelperspectief worden hiervoor een aantal bouwstenen aangereikt die verder uitgewerkt moeten worden. Parallel aan de ontwikkelstrategie worden de inhoudelijke uitgangspunten van het ontwikkelperspectief vertaald naar concrete randvoorwaarden (Programma van Eisen).

Tijdslijn



2. Maatschappelijk effect

- Vergroten van het aanbod en de diversiteit aan woningen en werkgelegenheid
- Doorgroeimogelijkheden economische pijlers Lansingerland en Zoetermeer
- Uitbreiden mobiliteitsnetwerk en vergroten vervoerwaarde station
- Versterken programmatische en ruimtelijke verbinding met de omgeving

3. Argumenten

1.1 Het ontwikkelperspectief geeft invulling aan lokale en regionale opgaven

Het ontwikkelperspectief biedt grote kansen om invulling te geven aan belangrijke lokale maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Het ontwikkelperspectief verzilvert de potentie van de vervoerwaarde van het recent opgeleverde station en draagt bij aan de kansrijkheid van een ZoRo-lightrail. De bereikbaarheid van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer en de verbinding met de verdere Randstad wordt hiermee aanzienlijk verbeterd. Bleizo-West is ook de locatie voor Lansingerland om haar aandeel sociale woningbouw binnen de regio op niveau te brengen. Bovendien geeft het ontwikkelperspectief een impuls/doorgroeimogelijkheid voor de belangrijkste economische pijlers van Lansingerland en Zoetermeer: de innovatieve horti science en het Dutch Innovation Park.

Ook regionaal is de ontwikkeling van Bleizo-West naar een gemengd woon-werkgebied van betekenis. Er is een grote vraag naar woningen. In de zuidelijke Randstad zijn ca. 240.000 woningen nodig. Naast de bestaande woningbouwlocaties zijn er vooral mogelijkheden om te verstedelijken nabij hoogwaardig openbaar vervoersknooppunten. Ook is er behoefte aan kwalitatief goede en gemengde bedrijventerreinen. De locatie Bleizo-West is dan ook bij uitstek een geschikte locatie om bij te dragen aan deze regionale opgaven.

1.2 Het ontwikkelperspectief sluit goed aan bij het Toekomstperspectief Lansingerland

Het Toekomstperspectief Lansingerland heeft als doel een krachtige samenleving voor onze inwoners. Dit perspectief bestaat uit tien samenhangende opgaven die worden uitgewerkt in meerjarig beleid en uitvoeringsprogramma's, mede als voeding voor de Omgevingsvisie.

Het ontwikkelperspectief voor Bleizo-West sluit goed aan bij de opgaven 'wonen', 'mobiliteit', 'duurzaamheid', 'economie', 'horti science' en 'kwaliteit van de leefomgeving'. Hieronder benoemen we aantal van deze punten.

Wonen

Een plek voor iedereen, dat is het krachtige uitgangspunt van de recent vastgestelde Woonvisie 2021-2025. Dit vraagt om aandacht voor betaalbare woningen. Het ontwikkelperspectief voor Bleizo-West biedt ruimte om doelgroepen in de knel een passende woning te bieden. Starters, jongeren en mensen met lage- en middeninkomens kunnen op Bleizo-West een plek vinden. Door in te zetten op betaalbaar en gelijkvloers wonen bieden we deze mensen niet alleen een mooie plek om te wonen, maar zorgen we ook voor een goede doorstroming en wooncarrière in Lansingerland. Bleizo-West is ook uitermate geschikt voor studenten, expats en mensen die werkzaam zijn in de aangrenzende glastuinbouwbedrijven en logistieke bedrijven.

Met de ontwikkeling van Bleizo-West, direct aan de hoogwaardige OV-knoop van station Lansingerland-Zoetermeer, sluiten we ook aan bij het voornemen uit de Woonvisie om vooral te verdichten en uit te breiden rondom knooppunten. Hierbij houden we voortdurend oog voor de kracht en identiteit van Lansingerland, met aandacht voor de groenblauwe omgeving, ruimte om in een veilige en gezonde omgeving te ontmoeten en bewegen, en de toekomstbestendigheid van de woningen.

Mobiliteit

Door de ontwikkeling van Bleizo-West verzilveren we de vervoerspotentie van ons nieuwe station Lansingerland-Zoetermeer. Deze versterking van de vervoerswaarden versterkt ook onze plannen voor de komst van de ZoRo-rail waarmee we de verbondenheid van Lansingerland in de regio sterk kunnen verbeteren.

Voor Bleizo-West zien we in fietsen en lopen de belangrijkste vervoerwijzen. Hierbij is een fijnmazig netwerk essentieel. De extra verbinding over de A12 draagt daaraan bij. Binnen het ruimtelijk raamwerk is ingezet om het fietsnetwerk, en dan met name de historische en recreatieve structuren, te benutten (bijvoorbeeld routes richting de Rotte) en aan te sluiten op de interne structuur van Lansingerland en Zoetermeer. De directe nabijheid een hoogwaardige OV-knoop maakt het mogelijk te kiezen voor een ambitieuze mobiliteitsstrategie met lagere parkeernormen en deelmobiliteit. Dit zorgt voor een verschuiving van auto naar fiets en OV.

Duurzaamheid / kwaliteit van de leefomgeving

De omgevingsfactoren van de locatie Bleizo-West vragen aandacht teneinde te zorgen voor een aangenaam woon-, werk- en leefklimaat. Het ruimtelijk raamwerk zet hier nadrukkelijk op in. De gebiedsontwikkeling biedt volop kansen om op ambitieuze wijze invulling te geven aan de gemeentelijke duurzaamheidsthema's energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie.

Economie / Horti Science

We gaan op Bleizo-West voor een sterke mix van wonen en werken. Met 100.000 tot 150.000 m² voor werken voorziet Bleizo-West in de grote behoefte aan bedrijfsruimten en wordt veel extra werkgelegenheid geboden. Extra ruimte en mogelijkheden voor innovatieve bedrijvigheid, zoals nu gevestigd op het Dutch Innovation Park en Horti Science Park, is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Hierbij sluiten we aan bij de Horti Science Visie die momenteel wordt opgesteld. Door voor Bleizo-West te kiezen voor een gemengd gebied van wonen en werken, ontstaat ook woonruimte voor mensen die werkzaam zijn in de aangrenzende glastuinbouwbedrijven en logistieke bedrijven.

Versterken van onze positie in de regio

De verbondenheid van Lansingerland met de Metropool is een van de drie pijlers waarop onze Omgevingsvisie op dit moment gebouwd wordt. Door Bleizo-West te ontwikkelen bieden we toekomstige bewoners een kwalitatieve woonomgeving met een snelle verbinding met de drukte en dynamiek van de Zuidelijke Randstad.

De komst van Bleizo-West versterkt onze positie in de regio. Met de bouw van 4.000 - 6.000 woningen draagt Lansingerland substantieel bij aan de grote woningbouwopgave waar de provincie Zuid-Holland voor staat. Bovendien zorgen we er met 50% betaalbare woningen ook voor dat de gemeente Lansingerland laat zien haar opgave voor Meer Evenwicht serieus te nemen en wordt navolging gegeven aan de eerder dit jaar verstuurde brief aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

1.3 Het ontwikkelperspectief toont onderbouwd aan dat een ontwikkeling naar wonen en werken kansrijk en financieel haalbaar is.

Programma wonen

Het ruimtelijk raamwerk biedt ruimte aan een bandbreedte van zo'n 4.000 tot 6.000 woningen. Hiermee kan een mix in het woningaanbod worden gerealiseerd, zowel qua woningtype en doelgroep als qua huur/koop en prijs (50% betaalbaar: sociaal en middensegment). Er is variatie in grondgebonden (10 tot 15%) en appartementen, zowel koop als huur. Ook de woninggrootte zal variëren zodat er een mix ontstaat van verschillende soorten woonconcepten voor verschillende doelgroepen. Het gebied is omvangrijk en leent zich daarmee goed voor het ontwikkelen van verschillende woonmilieus. Rond het station zal bijvoorbeeld in hogere dichtheden gebouwd gaan worden dan de gebieden op afstand van het station. Dat leidt tot een andere woonbeleving met ieder eigen kwaliteiten en kenmerken.

Stec Groep heeft advies uitgebracht over het programma wonen (zie bijlage 2). Kansrijke doelgroepen voor Bleizo-West zijn stedelijk en groenstedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en tussen de 35 en 65 jaar. Voor deze huishoudens is de bereikbaarheid van de locatie een belangrijk en onderscheidend pluspunt. Dit komt door de ligging nabij station 'Lansingerland-Zoetermeer' en de A12. Stec ziet een jaarlijkse lokale marktvraag vanuit deze

kansrijke doelgroepen van 500 tot 650 woningen. Daarnaast stelt Stec dat voor de locatie Bleizo-West rekening kan worden gehouden met een bovengemiddelde instroom vanuit de regio (20% bovenop de reguliere instroom vanuit de regio).

In het ontwikkelperspectief wordt uitgegaan van 10-15% aan grondgebonden woningen. Stec geeft aan dat de vraag naar grondgebonden woningen hoger is (20-40%), maar dat hierop kan worden geanticipeerd door ook in te zetten op hybride woonvormen, zoals gestapelde woningen met een grondgebonden uitstraling. Ook constateert Stec dat in de praktijk een deel van de doelgroep die wil verhuizen naar een grondgebonden woning toch kiest voor een appartement.

Stec wijst er tenslotte op dat prioritering en fasering in relatie tot andere woningbouwplannen (lokaal en regionaal) nodig is. Dit om te voorkomen dat er teveel woningen op hetzelfde moment op de markt komen. Voordeel hierbij is dat Bleizo-West voorziet in een ander woonmilieu dan de overige woningbouwlocaties in Lansingerland.

De ondergrens van 4.000 woningen is niet alleen ingegeven door de behoefte aan woningen, maar is ook nodig om voldoende draagvlak te hebben voor de realisatie van dagelijkse voorzieningen in het gebied.

Programma werken en voorzieningen

Ook het programma voor werken en voorzieningen is afgestemd op advies dat Stec Groep heeft uitgebracht (zie bijlage 3). Het werken en de voorzieningen beslaan samen maximaal 150.000 m² van het totale programma.

Voor het werkprogramma wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid dat zich laat mengen met woningen. Deze plek biedt de unieke kans om bedrijven en kennisinstellingen die gevestigd zijn op het Dutch Innovation Park en het Horti Science Park aan elkaar te verbinden. Er is ruimte voor nieuwe bedrijven in deze economische sectoren om zich te vestigen op Bleizo-West. Ook kan gedacht worden aan bijzondere voorzieningen zoals een vergaderfaciliteit of 'showcases' van innovatieve voedselproductie of technologie in de plint van gebouwen. Bedrijven die nu gevestigd zijn op Lansinghage kunnen uitbreiden of verplaatsen. Daarnaast is er in de regio veel behoefte aan bedrijfsruimte voor de MKB-sector/maakindustrie waar Bleizo-West in kan voorzien. Ook aan de vestiging van 1 of 2 bedrijfsverzamelgebouwen met kantoorachtige functies en flexwerken is behoefte en zou hier goed passen.

De voorzieningen in het gebied (25.000 - 35.000 m²) betreffen met name de dagelijkse voorzieningen die nodig zijn voor een prettig woon- en leefmilieu. Dat zijn bijvoorbeeld basisscholen, huisartsen, winkels, horeca, sportfaciliteiten en medische voorzieningen.

Financiële haalbaarheid

Het ontwikkelperspectief biedt de mogelijkheid voor een ontwikkeling van ca. 4.000 tot 6.000 woningen. Daarbij worden in beide scenario's (4.000 en 6.000 woningen) 150.000 m² bvo en gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd. De businesscases van de ontwikkelsenario's zijn afzonderlijk berekend en bieden beide voldoende financiële haalbaarheid (zie bijlage 4). De m² tussen wonen en werken zijn binnen deze bandbreedtes inwisselbaar. Het toetscriterium van de berekening is op dit moment om minimaal een saldoneutraal resultaat te halen in vergelijking tot het resultaat van de grondexploitatie van de GR Bleizo.

Een grote gebiedsontwikkeling als Bleizo-West heeft, naast het resultaat op de grondexploitatie, ook invloed op de begroting van de gemeente (toename OZB, lasten beheer en onderhoud, kapitaallasten van maatschappelijke voorzieningen e.d.). Bij het opstellen van de ontwikkelstrategie wordt in beeld gebracht welke mogelijke financiële effecten de ontwikkeling van Bleizo-West heeft op de gemeentelijke begroting.

2.1 De kernwaarden waarborgen het onderscheidende karakter van de gebiedsontwikkeling

De uitzonderlijke situatie van de omvangrijke beschikbare ruimte, direct gelegen aan het multimodale station Lansingerland-Zoetermeer, biedt de kans voor een duurzame en integrale ruimtelijke ontwikkeling met een gemengd programma. Om een stevige basis te hebben voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied zijn een vijftal kernwaarden opgesteld. Zij vormen het vertrekpunt voor planvorming en bieden richting aan de uitdagingen in het gebied.

Poort tot de regio

Het gebied ligt op de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied, direct aan de infrastructuur van de snelweg A12 en spoorverbindingen. Het multimodale station vormt tevens een knooppunt dat de basis vormt voor een goede OV-ontsluiting tot de gehele Zuidelijke Randstad. Vanwege deze strategische ligging vormt de locatie een interessante plek voor een ontwikkeling met een gemengd stedelijk programma.

Aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen

Een levendige omgeving waarin mensen op een prettige manier wonen, werken en samenleven. De mix van een gemengd programma zorgt voor ontmoeting, interactie en uitwisseling. Zowel het gebouwde programma als de buitenruimte dragen bij aan het karakter van de PROEFtuin. Qua voorzieningen wordt in ieder geval voorzien in de dagelijkse behoefte. Denk daarbij bijvoorbeeld aan onderwijs, sportvoorzieningen en een supermarkt.

Verbonden en bereikbaar

Het gebied is gelegen aan de A12 en met het multimodale station al goed bereikbaar vanuit de regio. In de toekomst kan de knoop uitgroeien tot een soepel functionerende mobiliteitshub die tevens op lokaal niveau een plek wordt voor het aanbieden van deelmobiliteit (auto's, fietsen, steps, scooters). Er wordt ingezet op een mobiliteitsgebruik en aanbod waarin tevens actieve mobiliteit centraal staat. Het station, een gemengd programma en een groene omgeving zijn

leidend om tevens te werken aan een autoluwe leefomgeving. Essentieel zijn daarmee ook goede routes en verbindingen met de bestaande kernen en directe omgeving voor de fietser en wandelaar.

Verbindend in kennis en innovatie

De PROEFtuin Bleizo ligt te midden van verschillende gebieden waar innovatie en kennisontwikkeling centraal staan. Aan de ene zijde biedt het Dutch Innovation Park de context waarop aangesloten wordt, aan de andere zijde is dat de glastuinbouw (horti science) en de bedrijvigheid op Lansinghage en van de A12-corridor. Met onderwijs- en kennisinstellingen als de Haagse Hogeschool en de aanwezigheid met een dependance van de Wageningen Universiteit is het tevens kansrijk om technologische en nieuwe ontwikkelingen onderdeel te maken van de gebiedsontwikkeling en toepassingen live in het gebied te gaan toelaten. Gedachtes over living labs sluiten aan bij het concept van de PROEFtuin Bleizo. Het gebied biedt daarmee de ruimte om een plek te worden waar het ecosysteem van het werkprogramma wordt versterkt. Tevens biedt het gebied al aan het begin van de ontwikkeling plek voor placemaking, waarin buitenruimtes ook in de definitieve vorm plek kunnen bieden voor showcases van ondernemers en kennisinstellingen. Op deze wijze kan worden gebouwd aan een aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen dichtbij het station.

Gezonde en duurzame leefomgeving

Een prettige werk- en leefomgeving is de essentie van PROEFtuin Bleizo. Het is een plek waar mensen graag komen, wordt gesport, gewoond, gewerkt én een positieve bijdrage wordt geleverd aan ecologie en biodiversiteit. Bleizo kan zich onderscheiden met een goede en duurzame mix van bijvoorbeeld houtbouw, groene gevels en daken, demontabel bouwen, klimaatadaptatie en streven naar een energieleverende wijk.

De locatie wordt beïnvloed door verschillende omgevingsfactoren. Een gezonde en duurzame leefomgeving zijn randvoorwaardelijk voor een succesvolle ontwikkeling van Bleizo-West. Naast aansprekende aspecten van de ligging aan het station en bijvoorbeeld de nabijheid van de Rotte, zijn ook thema's als luchtkwaliteit en geluid van belang. Zorg en aandacht voor een goede aansluiting op de omgeving is cruciaal. Ten aanzien van milieu en leefbaarheidskwesties zijn zowel binnen het gebied, als in aansluiting met de omgeving, maatregelen nodig die op verschillende niveaus geïmplementeerd kunnen worden, van planologisch tot stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch.

3.1 Het raamwerk biedt houvast voor de verdere ontwikkeling

Het ruimtelijk raamwerk geeft op hoofdlijnen het ruimtelijk kader voor een geleidelijke transformatie van Bleizo-West als geheel. Als adaptief ruimtelijk kader kan het verschillende vormen van programmatische invulling verdragen. De belangrijkste ruimtelijke structuren worden indicatief weergegeven en zullen in een vervolgstap nader moeten worden uitgewerkt. Deze structuur helpt bij de opbouw van het netwerk van openbare ruimten, een functioneel mobiliteitssysteem en een robuust groen en water netwerk. Samen zorgt het voor de verbinding

en aansluiting met de omgeving buiten het plangebied. Tegelijkertijd wordt er voortgebouwd op de historische landschapsstructuur en de bestaande (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur.

4.1 Een gebiedsontwikkeling als Bleizo-West vraagt om een strategische aanpak en een duidelijk Programma van Eisen

Het ontwikkelperspectief is een richtinggevend kader voor de ontwikkeling van Bleizo-West. Realisatie van het omvangrijke programma kent al snel een doorlooptijd van ca. 15 jaar. Dit vraagt cruciale keuzes rond investeringen, de rol van de gemeenten en marktstrategie. Ook is een uitwerking van de inhoudelijke uitgangspunten in de vorm van Programma van Eisen nodig, voordat een aanbesteding richting marktpartijen kan starten. In de tweede helft van 2022 worden de ontwikkelstrategie en het Programma van Eisen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

4. Kanttekeningen

1.1 Het ontwikkelperspectief is niet volledig in overeenstemming met het huidige provinciale beleid

Het huidige provinciale beleid gaat voor de locatie Bleizo-West uit van de functie bedrijventerrein. Daarnaast maakt Bleizo-West deel uit van een gebied waarvoor de gemeente Lansingerland een inspanningsverplichting heeft voor het realiseren van windenergie.

Door wethouder Simon Fortuyn is ingesproken bij Gedeputeerde Staten (april 2021) en Provinciale Staten (juni 2021) over het omgevingsbeleid van de provincie. Dit heeft geleid tot een toezegging van gedeputeerde Anne Koning dat zij bij de komende herziening (januari 2022) een integrale afweging maakt over de toekomstige mogelijkheden op Bleizo-West. Het onderbouwde ontwikkelperspectief geeft inzicht in de potentie van Bleizo-West als woon-werkgebied. Dit sluit bovendien aan bij de afspraak die vanuit de samenwerking Corridor A12 is gemaakt, namelijk dat voor Bleizo-West niet wordt ingezet op logistieke bedrijven, maar andere functies (zoals wonen) worden onderzocht. Een keuze voor het ontwikkelperspectief Bleizo-West heeft automatisch tot gevolg dat op deze locatie niet voorzien kan worden in windenergie. In overleg met de provincie zal het college andere locaties voor windenergie of andere vormen van duurzame energieopwekking onderzoeken. Dit laatste kan ook goed gecombineerd worden met de ontwikkeling van Bleizo-West naar wonen en werken.

1.2 Regionale afstemming woningbouwlocaties

Er zijn verschillende regiogemeenten die met extra woningbouw willen voorzien in het regionale tekort. Dit vraagt om regionale afstemming met gemeenten en provincie. Van belang is dat Bleizo-West relatief snel in ontwikkeling kan worden genomen. De gronden zijn immers volledig in eigendom van beide gemeenten en zijn onbebouwd. Ook is de stikstofproblematiek hier niet aan de orde.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Voor het opstellen van een ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie is vanuit GR Bleizo budget beschikbaar gesteld. De opdracht aan het consortium en de interne uren van medewerkers van Lansingerland en Zoetermeer worden hieruit gedekt.

6. Juridische aspecten

Op het ontwikkelperspectief 'PROEFTuin Bleizo' zelf zijn geen juridische aspecten van toepassing. Na vaststelling van het ontwikkelperspectief door de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van Bleizo-West, wordt dit verwerkt in de Omgevingsvisie en later in een omgevingsplan. Op de instrumenten omgevingsvisie en omgevingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

7. Duurzaamheid

Eén van de vijf kernwaarden voor de ontwikkeling van Bleizo-West is een 'gezonde en duurzame leefomgeving'. De gebiedsontwikkeling biedt volop kansen om op ambitieuze wijze invulling te geven aan de gemeentelijke duurzaamheidsthema's energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Gedurende het traject van het opstellen van het ontwikkelperspectief zijn vier ateliers georganiseerd waarbij diverse stakeholders in de gelegenheid zijn gesteld inbreng te leveren. Deelnemers aan deze ateliers waren vertegenwoordigers van bedrijven uit de omgeving (Greenport, Wageningen Universiteit Research, Dutch Innovation Park), woningbouwcorporaties, onderwijsinstellingen, MRDH en de provincie. Daarnaast is gesproken met een aantal geïnteresseerde marktpartijen. Dit heeft geleid tot waardevolle input voor het ontwikkelperspectief met kansen voor de betrokken sectoren.

9. Verdere procedure

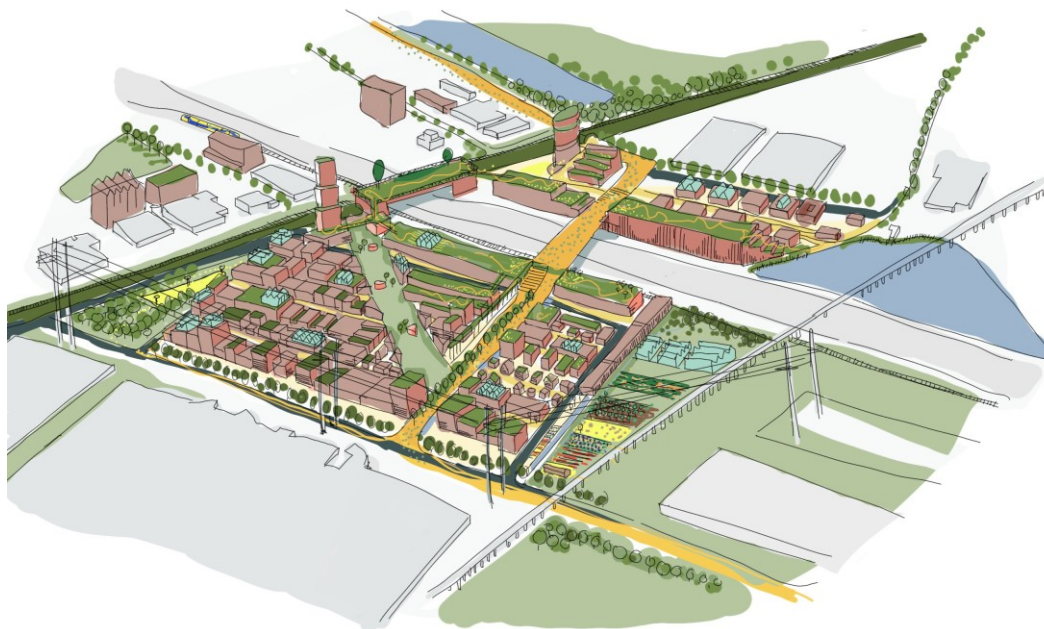
Na vaststelling door de gemeenteraden van het ontwikkelperspectief als kader voor de ontwikkeling van Bleizo-West, wordt een ontwikkelstrategie opgesteld voor de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsontwikkeling. Ook wordt een inhoudelijk Programma van Eisen opgesteld.

Het ontwikkelperspectief wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau besproken met de provincie, teneinde het provinciaal beleid hierop te laten aansluiten.

De ontwikkelstrategie en het Programma van Eisen worden in de tweede helft van 2022 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bijlagen

1. Ontwikkelperspectief 'PROEFtuin Bleizo' (T21.06706)
2. Onderzoek woonprogramma (T21.06707)
3. Onderzoek werkprogramma (T21.06708)
4. Memo financiële haalbaarheid (T21.06709) (geheim) - in iBabsmap geheime stukken voor de raad
5. Memo Financiële haalbaarheid - publieksversie (T21.07778)
6. Memo mobiliteit (T21.06710)



Impressie Bleizo-West

Datum Raad 28 oktober 2021

Registratienummer BR2100076

Onderwerp **Ontwikkelperspectief Bleizo-West**

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- het ontwikkelperspectief geeft invulling aan lokale en regionale maatschappelijke en ruimtelijke opgaven;
- het ontwikkelperspectief sluit goed aan bij het Toekomstperspectief Lansingerland;
- het ontwikkelperspectief toont onderbouwd aan dat een ontwikkeling naar wonen en werken op Bleizo-West kansrijk en financieel haalbaar is.

Besluit(en)

1. Het ontwikkelperspectief 'PROEFtuin Bleizo' (T21.06706) vast te stellen als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de locatie Bleizo-West naar een gemengd woon-werkgebied met bandbreedtes van 4.000 tot 6.000 woningen en 100.000 tot 150.000 m² aan bedrijven en voorzieningen.
2. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied de volgende vijf kernwaarden van het ontwikkelperspectief als vertrekpunt te hanteren:
 - Poort tot de regio
 - Aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen
 - Verbonden en bereikbaar
 - Verbindend in kennis en innovatie
 - Gezonde en duurzame leefomgeving
3. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied het ruimtelijk raamwerk van het ontwikkelperspectief als vertrekpunt te hanteren, met de volgende kenmerken:
 - Veel groen in het gebied, zowel in de openbare ruimte als op gebouwniveau
 - Kwalitatief hoogwaardige langzaam verkeer verbindingen in het gebied en met de omgeving
 - Voldoende afstand en afscherming van hinder gevende omgevingsfactoren
4. Het college een ontwikkelstrategie en Programma van Eisen uit te laten werken in samenwerking met gemeente Zoetermeer en in 2022 ter besluitvorming voor te laten leggen aan de gemeenteraad.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 oktober 2021,

de griffier,

Bert Schouten