

Intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving

Nota Koersbepaling



Intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving

Nota koersbepaling



identificatie	planstatus	
identificatiecode:	datum:	status:
21212.15082.01	21 april 2011	definitief
opdrachtleader:	opdrachtgever:	Inhoudelijk akkoord
ir. R.A. Sips	Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bleizo, namens gemeente Lansingerland en Zoetermeer	Gemeente Lansingerland: K. Verhoeff, H. Koornneef Gemeente Zoetermeer: S. Duynmaer van Twist, J. van Nuland
auteur(s):		
ing. J. Jansen		

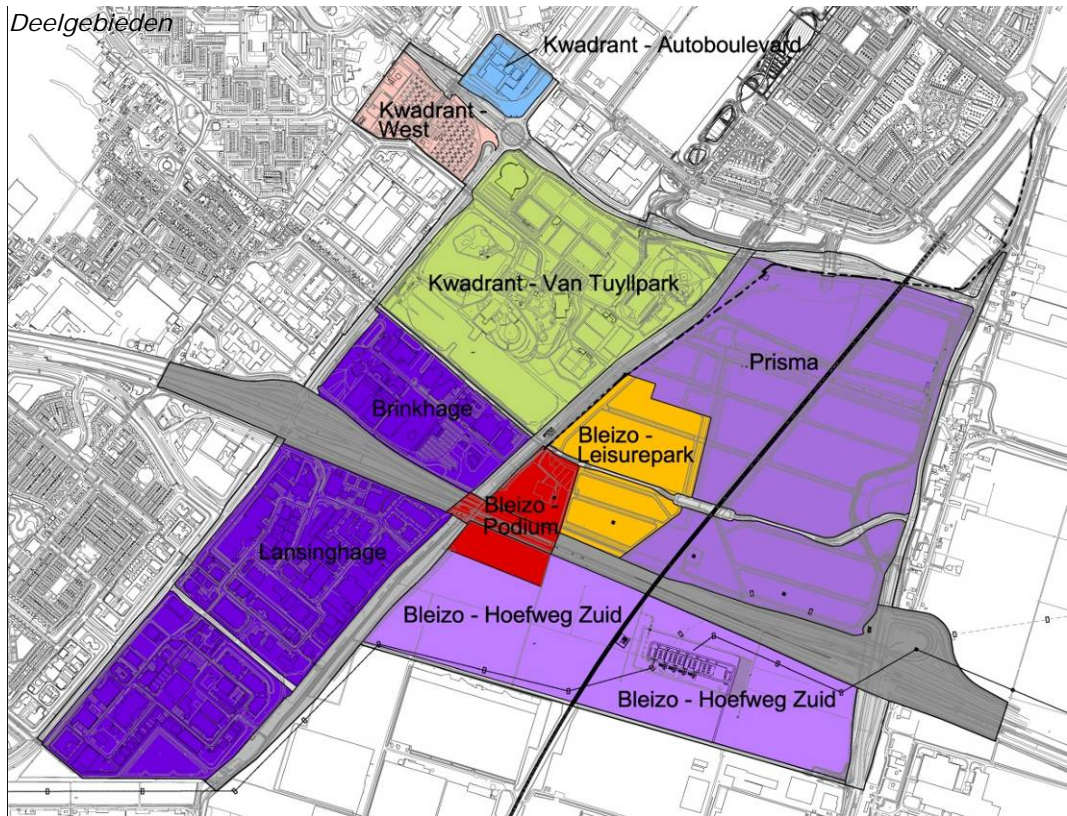


Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doel structuurvisie	4
1.3. Werkproces en communicatie	5
1.4. Opbouw structuurvisie	7
2. Speelveld	9
2.1. Positionering	9
2.2. Beleidskader	10
2.3. Milieuruimte	11
2.4. Ambities Masterplan Bleizo	12
2.5. Ambities Het Kwadrant	15
2.6. Ambities overige omgeving	18
2.6.1. Ambities Prisma bedrijvenpark	18
2.6.2. Ambities bedrijventerrein Brinkhage en Lansinghage	18
3. Koers	19
3.1. Visie op de ontwikkelingen	19
3.2. Programmatische uitgangspunten	21
3.3. Ruimtelijke randvoorwaarden	23
3.4. Duurzaamheid	23
3.5. Ontwikkelingsstrategie	24
3.5.1. Flexibiliteit	24
3.5.2. Fasering	24
3.5.3. Programma in relatie tot planologische procedures	26
4. Beleidsinventarisatie en projecten	29
4.1. Beleidsinventarisatiekaart	29
4.2. Opzet projectenprogramma	31
Bijlage 1. Beleidskader	34
Bijlage 2. Programma	42



Centraal in de zuidvleugel van de Randstad



De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer werken samen aan plannen voor de gebiedsontwikkeling 'Bleizo' aan de oostkant van Zoetermeer en de noordkant van de gemeente Lansingerland. Het gaat om een grootschalige ontwikkeling rond een nieuw vervoersknooppunt op de grens van beide gemeenten. Aansluitend aan Bleizo ontwikkelt de gemeente Zoetermeer plannen voor "Het Kwadrant". Daarnaast wordt in de gemeente Lansingerland het Prisma bedrijvenpark ontwikkeld. De intergemeentelijke structuurvisie heeft betrekking op Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving en vormt de volgende stap in de planvorming. De beoogde plannen moeten een (juridische) verankering krijgen, zodat de gebiedsontwikkeling van het nieuwe vervoersknooppunt, de uitbouw van het leisurepark en de omliggende bedrijventerreinen daadwerkelijk gestalte kunnen krijgen. In deze Nota koersbepaling staan de uitgangspunten voor de structuurvisie.

1.1. Aanleiding

De twee belangrijkste aanleidingen voor deze structuurvisie zijn de ontwikkeling van 'Bleizo' en 'Het Kwadrant'. Het nieuwe vervoersknooppunt 'Bleizo' op de grens van Zoetermeer en Lansingerland moet een belangrijke bijdrage gaan leveren aan de bereikbaarheid van de Randstad. Het vervoersknooppunt is eveneens de basis voor nieuwe economische ontwikkelingen. Hierbij wordt gedacht aan kantoren, hoogwaardige innovatieve bedrijven, uitbreiding van leisure in aansluiting op het Van Tuylpark en eventueel woon-werk units en short-stay verblijven ('aparthotel'). Daarnaast heeft de ontwikkeling positieve invloed op het omliggende werkgebied, waardoor hoogwaardige bedrijvigheid aangetrokken kan worden.

Het vervoersknooppunt met het stedelijk gebied rondom de knoop krijgt een eigen identiteit. Met het Masterplan Bleizo staan voor het beoogde vervoersknooppunt de ambities op de kaart. Rond het Kwadrant zijn diverse ontwikkelingen voorzien, waaronder uitbreiding van leisure en een autoboulevard. Voor de leisureontwikkelingen in het Van Tuylpark heeft de gemeente Zoetermeer een planconcept uitgewerkt. Het Masterplan Bleizo en de stedenbouw kundige schets en ambities voor het Van Tuylpark zijn richtinggevend voor de intergemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling van Bleizo is in belangrijke mate verbonden met de ontwikkeling van het Van Tuylpark.



Bij het uitwerken moeten ontwikkelingen in beide gebieden steeds goed op elkaar afgestemd worden, alsmede de afstemming in regionaal verband. De structuurvisie wordt voorbereid door de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bleizo, een publiekrechtelijk samenwerkingsverband van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer. De structuurvisie zal door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld worden.

1.2. Doel structuurvisie

Het primaire doel van het totale project is het zo snel mogelijk bieden van de integrale planologische basis voor de ontwikkelingen rond het beoogde knooppunt Bleizo en de functies van Het Kwadrant. Het omliggende (werk)gebied is beheersgebied of ontwikkelingsgebied zonder veranderingen ten aanzien van het vastgestelde beleid. De intergemeentelijke structuurvisie en bijbehorende PlanMER zijn een eerste stap hiertoe. Voor het gebied worden in een later stadium een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) opgesteld. Parallel hieraan of vooruitlopend hierop worden enkele projectprocedures opgestart (waaronder voor de realisatie van de Laan van Mathenesse).

Met een structuurvisie beschikken de gemeente Zoetermeer en Lansingerland over gebiedsdekkend beleid voor het plangebied. De aard van de structuurvisie wordt deels flexibel en deels concreet. Flexibel in verband met onzekerheden. Concreet waar dat kan en wenselijk/noodzakelijk is. Bijzonderheden van het project zijn de meervoudige mer-(beoordelings)plicht en de uiteindelijke uitvoerbaarheid die nog niet op alle onderdelen verzekerd is. Voor delen moet rekening worden gehouden met onzekerheden op diverse terreinen: financiële, planologische, milieutechnische en programmatische haalbaarheid.

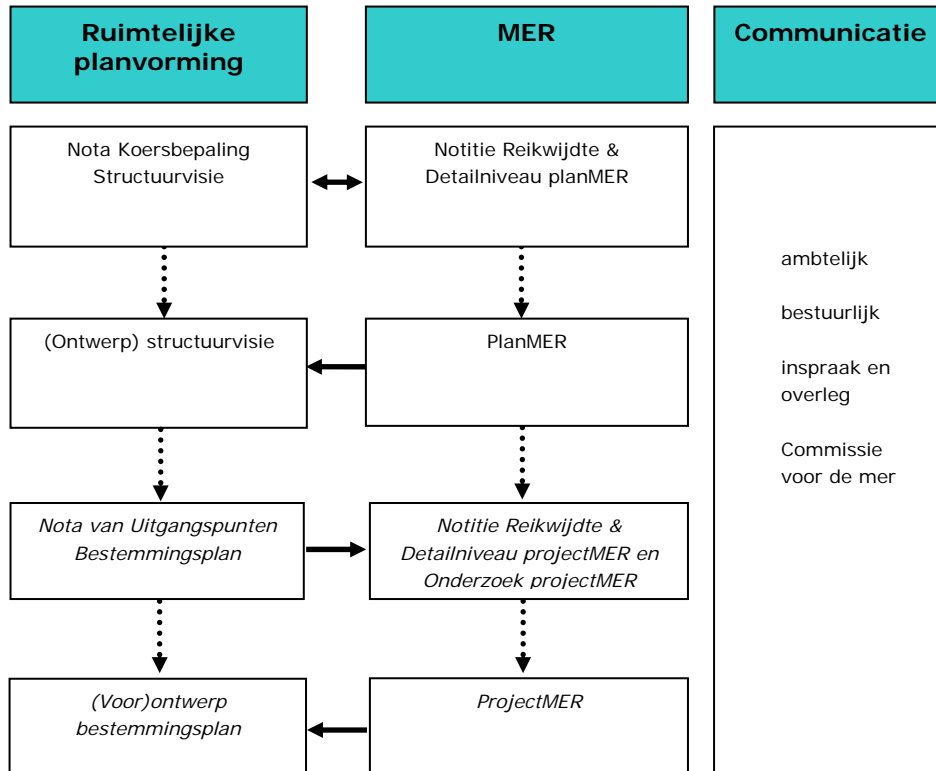
De structuurvisie heeft de volgende kenmerken:

- koersbepaling (vastleggen wat wel en wat niet mogelijk is);
- vertaling van het Masterplan Bleizo en ambities voor Het Kwadrant naar een planologisch kader;
- waarborg van de ruimtelijke samenhang in het gehele plangebied;
- voorkomen van procedurele risico's.

Sturend voor de inhoud van de structuurvisie zijn de koers, de milieuruimte, het bestuurlijk draagvlak en een (financieel) haalbaar programma.

1.3. Werkproces en communicatie

De structuurvisie komt in drie stappen tot stand: Nota koersbepaling, Ontwerp en Vaststelling. Parallel aan de structuurvisie wordt een PlanMER opgesteld. De structuurvisie is de basis voor bestemmingsplannen. De samenhang tussen de verschillende producten staat in de bijgaande figuur.



1. Nota koersbepaling

In deze Nota worden de kansen, (programma)wensen en risico's en mogelijkheden binnen het plangebied geïnventariseerd. In deze eerste stap van het werkproces worden ook de uitgangspunten en aanpak voor het PlanMER bepaald. Parallel daaraan vindt het benodigde verkennende milieuonderzoek plaats dat inzicht moet geven in aandachtspunten en uitgangspunten voor de meest bepalende milieuthema's.

De Nota Koersbepaling en Nota reikwijdte en detailniveau zijn vrijgegeven door de colleges en ter informatie aangeboden aan de raden. De stukken hebben ter inzage gelegen en de gekozen aanpak is voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r.. De colleges en raden nemen kennis van de binnengekomen zienswijzen en geven de richting aan voor uitwerking in de intergemeentelijke structuurvisie en planmer.

2. Ontwerp

In deze fase wordt de Nota Koersbepaling uitgebouwd tot ontwerpstructuurvisie met ruimtelijke randvoorwaarden en milieubelemmeringen en het uitvoeringsprogramma. Ook wordt het milieuonderzoek afgerond dat de basis vormt voor het PlanMER. De sectorale analyses resulteren in een milieuruimtekaart, waarop wordt aangegeven wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn binnen de verschillende deelgebieden en welke randvoorwaarden daarbij vanuit milieuoogpunt gelden. De ontwerpstructuurvisie en het PlanMER worden besproken in de colleges en raden.

3. Vaststelling

De ontwerpstructuurvisie en PlanMER worden door de colleges vrijgegeven voor overleg met de overlegpartners en inspraak. Ook wordt het PlanMER ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r.. Het beoogd resultaat is een door de raden vastgestelde, digitaal uitwisselbare structuurvisie met PlanMER. Voor het gebied worden in een later stadium een of meerdere bestemmingsplannen met eventueel een ProjectMER opgesteld.

1.4. Opbouw structuurvisie

De structuurvisie wordt in drie delen opgebouwd.

Deel A het visiedeel zal de volgende onderdelen bevatten:

- een korte samenvatting van het speelveld/beleidskader;
- een gebiedsvisie met doorkijk op lange termijn;
- één gebiedsdekkende kaart met beleidsuitspraken;
- een uitvoeringsprogramma;

Deel B geeft waar noodzakelijk een nadere toelichting en meer gedetailleerde achtergrondinformatie bij de visie. De structuurvisie is planmer-plichtig. Met Deel C. PlanMER wordt hieraan invulling gegeven. Dit deel bevat de milieutoets.

2. Speelveld

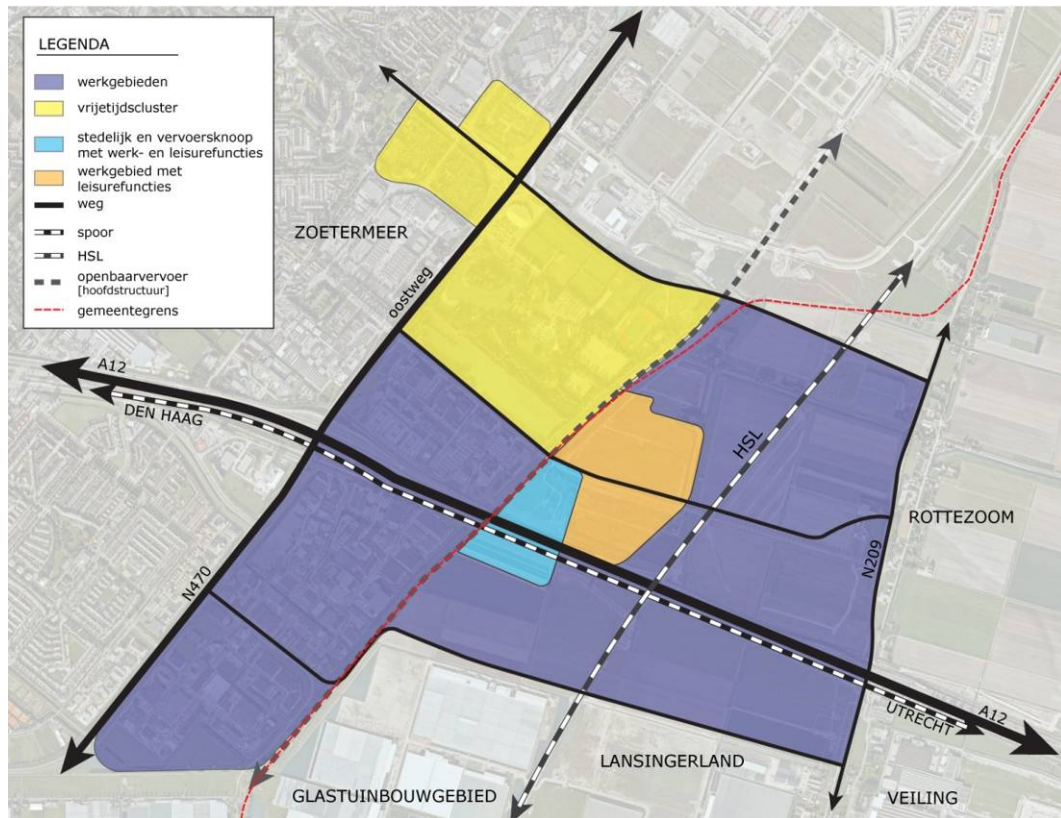
Het plangebied heeft door haar gunstige ligging in de Randstad en de aanwezigheid van spoor en de A12 grote potenties. Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn ruimtelijk beleid en ruimtelijke ambities vastgelegd. Dit hoofdstuk geeft op hoofdlijnen de beleidsmatige, ruimtelijke en milieuspeelruimte aan voor ontwikkelingen in het gebied.

2.1. Positionering

Het plangebied ligt in het oosten van Zoetermeer en in het noorden van de gemeente Lansingerland. Het gebied ligt centraal in de zuidvleugel van de Randstad en is goed bereikbaar via de weg. Elementen die het gebied bijzonder maken, zijn:

- De A12 en de spoorlijn Den Haag – Utrecht die gebundeld oost-west door het gebied lopen;
- De noord-zuid lopende ov-verbindingen: verlengde Oosterheemlijn (spoor) en de nieuwe busverbinding van Zoetermeer naar Rotterdam (Zuidvleugelnet en ZoRo-bus naar Bleizo);
- Het aanwezige leisuregebied Van Tuylpark (onderdeel van het Kwadrant);
- De nabijheid van het stedelijk gebied van Zoetermeer;
- De landscheiding aan de westzijde;
- De nabijheid van het recreatiegebied de Rottezoom;
- Het moderne glastuinbouwgebied ten zuiden van het plangebied en de veiling ten oosten van de N209;
- De nieuwe en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen aan de noord en zuidzijde;
- De HSL die noord-zuid door het gebied loopt;
- Diverse leidingstroken en hoogspanningsverbindingen.

Het gebied heeft nu al een belangrijke functie voor de regio als werkgebied (onder andere onderdeel van de greenport Westland-Oostland) en als leisuregebied. Het plangebied krijgt een unieke positie in het grotere geheel van de Zuidvleugel. Het nieuw te ontwikkelen Stedenbaanstation, een regionale vervoersknoop aan de A12 en de spoorlijn Den Haag-Utrecht, speelt daarin een belangrijke rol voor het hele gebied.



De vervoersknoep en het omliggende gebied bieden ruimte voor leisure en greenportfuncties. Het vervoersknooppunt heeft een gunstige uitstraling en invloed op de omliggende werkgebieden waar meer hoogwaardige bedrijven aangetrokken kunnen worden.

2.2. Beleidskader

Het ambitieuze ontwikkelprogramma dat binnen het plangebied is voorzien kan alleen worden gerealiseerd wanneer er draagvlak voor is bij alle betrokken partijen: overheden, bedrijfsleven en samenleving. Wat het draagvlak bij de overheden betreft, blijkt dit onder meer uit de inzet tot nu toe:

- Zoetermeer en Lansingerland bezitten een deel van de grond. Om het plangebied Bleizo snel en duurzaam te kunnen realiseren is de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bleizo van start gegaan, een publiekrechtelijk samenwerkingsverband van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer;
- voor Het Kwadrant is een stedenbouwkundig plan opgesteld en hebben diverse initiatiefnemers vergevorderde plannen voor de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van (leisure)functies in het gebied.

- de aanleg van de Verlengde Oosterheemlijn is in gang gezet, mede dankzij de financieringsbijdragen door stadsgewest Haaglanden en door de planologische inzet van de gemeente Zoetermeer;
- ZoRo bus, een hoogwaardige busverbinding tussen Zoetermeer, via knooppunt Bleizo naar Rotterdam is beleidsmatig mogelijk gemaakt;
- het hoogspanningsstation van TenneT is verhuisd;
- verder geeft de medefinanciering van de verlenging en uitvoering van de Laan van Mathenesse blijk van het geloof in de kansrijkheid van de ontwikkelingen in dit gebied van de zijde van de stadsregio Rotterdam, het stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Verkeer en Waterstaat;
- wat de financiering van het stedenbaanstation betreft, zijn belangrijke stappen gezet met het ministerie, met regionale partners en de GR;
- de toevoeging van kantoren in het deelgebied Bleizo hangt samen met een grote transformatieopgave in het stedelijk gebied van Zoetermeer. Hier worden bestaande en geplande kantoorlocaties getransformeerd naar andere functies, waaronder woningbouw.
- het Prisma bedrijvenpark al in uitvoering.

Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de betrokken gemeenten maken de gebiedsontwikkeling beleidsmatig mogelijk. In de beleidsstukken van de verschillende overheden zijn de ambities en randvoorwaarden voor het gebied aangegeven. In de structuurvisie en uitwerking in bestemmingsplannen moet hiermee rekening worden gehouden. Een samenvatting van het relevante beleidskader staat in bijlage 1.

2.3. Milieuruimte

De milieuruimte voor ontwikkelingen in het plangebied wordt onderzocht en gerapporteerd in een PlanMER. Meer informatie hierover staat in de Nota reikwijdte en detailniveau. Het PlanMER levert de milieu-input voor de structuurvisie. In het PlanMER worden de milieueffecten van alle plandelen in samenhang beschouwd. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze de ambities en doelstellingen op het gebied van milieu, landschap en duurzaamheid worden bereikt (mede in relatie tot de fasering van de plannen en de onzekerheden). Uitgangspunt is dat vervolgens voor de afzonderlijke ontwikkelingen (waar nodig) verschillende projectmer-procedures en mer-beoordelingsprocedures gevolgd worden.

De effectbeschrijvingen in het PlanMER leiden onder andere tot uitgangspunten en randvoorwaarden, die worden vertaald in een 'milieuruimteplan'. Daarbij wordt aangegeven welke functies op welke locatie binnen het gebied kunnen worden gerealiseerd en welke voorwaarden daarbij in acht moeten worden genomen.

2.4. Ambities Masterplan Bleizo



Voor het plangebied Bleizo is een Masterplan vastgesteld door het algemeen bestuur Bleizo. De aanbevelingen uit het Masterplan worden in de structuurvisie verwerkt. Het Masterplan gaat uit van een omvangrijke knooppuntontwikkeling op de grens tussen Zoetermeer en Lansingerland. Het Masterplan spreekt zich uit over de programmatische en ruimtelijke ambities waarmee de ontwikkeling van Bleizo gestalte krijgt. De toevoeging van kantoorfuncties in het deelgebied Bleizo hangt mede samen met een

omvangrijke transformatieopgave van kantoorgebieden in Zoetermeer. In totaal wordt ca 100.000 m² kantoren uit het bestaande stedelijke gebied getransformeerd naar andere functies. De transformatie van minder courante, bestaande kantoren in Zoetermeer is inmiddels in uitvoering.

Het Masterplan heeft een aantal functies:

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

Het Masterplan gaat uit van 'landschap' en 'podium'. Het landschap is vervlochten met het bedrijventerrein en leisuregebied. De landschappelijke elementen water en groen worden consequent toegepast door structurele en visueel herkenbare lijnen en vlakken van hoge ecologische en recreatieve waarde te creëren, die aangesloten worden op de Rottezoom en het Bentwoud. Het gebied wordt goed doorgankelijk met aantrekkelijke wandel- en fietsroutes (zo mogelijk) gekoppeld aan de groen en waterstructuur. Het podium wordt een vervoersknoop met een eigen identiteit. Het Podium krijgt een hoogwaardig stedelijk programma dat aansluit op de sterke kanten van de plek en zijn omgeving.

Een nieuw Stedenbaanstation

Bleizo wordt een nieuw Stedenbaanstation in de Zuidvleugel met lijnen van de RandstadRail en de ZoRo-bus. Het station is gepland op de kruising van de

Oosterheemlijn (RandstadRail) en de spoorlijn Den Haag-Gouda, net ten oosten van het bedrijfsterrein van Siemens. Een viaduct over de A12 sluit de stations aan op de omgeving en zorgt voor een goede verbinding tussen de noordzijde en zuidzijde van de aan de A12 gelegen gebieden¹.

Voorlopige eindhalte Oosterheemlijn (RandstadRail), halte - zorobus

RandstadRail wordt vanaf de wijk Oosterheem in Zoetermeer doorgetrokken naar de A12. Met een viaduct over de snelweg wordt de aansluiting op de spoorlijn Den Haag – Gouda gemaakt. Op het viaduct wordt de nieuwe eindhalte van RandstadRail lijn 4 gebouwd met directe en comfortabele overstapmogelijkheden naar de Stedenbaantrein, diverse regionale bussen, de P+R en de omgeving.

Een grote P&R voorziening

Bleizo krijgt een grote P+R-voorziening. De parkeervoorziening wordt met rechtstreekse routes vanaf de A12 ontsloten. De P&R voorziening draagt zorg voor een snelle overstap van auto naar openbaar vervoer en biedt de automobilist een keuze om de files te vermijden. De P+R-voorziening zal eveneens goed bereikbaar zijn vanaf de regionale routes vanuit de omgeving. Bewoners van Lansingerland en Zoetermeer kunnen hier hun voertuig stallen om per trein, RandstadRail of bus verder te reizen naar hun bestemming.

Een bustransfer

Het station wordt niet alleen gekoppeld aan de verlengde RandstadRail lijn 4, maar ook aan diverse regionale buslijnen. De belangrijkste daarvan is de nieuwe ZoRo-bus, een hoogwaardige busverbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam.

Voorzieningen voor reizigers

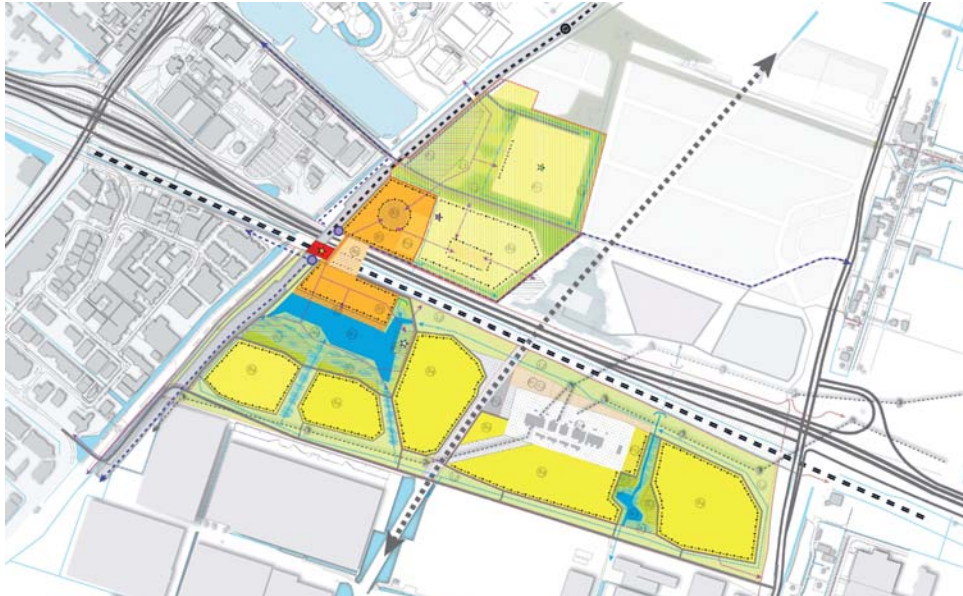
Bleizo is meer dan alleen een overstap tussen de verschillende vervoerswijzen. Voor de reiziger zullen diverse voorzieningen aanwezig zijn ten behoeve van (kort) verblijf. Deze voorzieningen staan ook ten dienste van de werknemers en bezoekers van het gebied. Er zullen ook voorzieningen komen die een langer verblijf op de vervoersknoop mogelijk en aantrekkelijk maken. Dat zijn bijvoorbeeld kantoorruimte, vergadermogelijkheden en een hotel met restaurant.

Leisure

In aansluiting op de knoop wordt gestreefd naar de vestiging van één of meer grootschalige leisurefuncties (bijvoorbeeld een factory-outlet centre). Naast een mogelijke FOC zijn in het gebied andere functies gedacht, waarbij o.a. 'business to consumer' activiteiten plaats vinden. In het economisch effectenonderzoek moet ook integraal rekening worden gehouden met deze andere functies in het gebied in relatie tot de reguliere koopcentra. Ten noorden van de vervoersknoop is plaats voor

¹ Bij de uitwerking van de plannen wordt fysiek rekening gehouden met een eventuele toekomstige verbreding van de A12 en de uitbreidingsmogelijkheid naar vier sporen.

grootschalige leisurevoorzieningen en een leisure boulevard die het Van Tuyllpark op de knoop aansluit.



Visiekaart Masterplan

Bebouwing

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

- Bedrijventerrein, modern gemengd
- Stedelijk podium, kantoorontwikkeling en voorzieningen
- Stedelijk podium, mogelijke uitbreiding boven A12 en spoorlijn
- Stedelijk plein
- Stedelijk plein, watergericht
- Modern gemengd grote korrel / leisure gerelateerde bedrijvigheid
- Dubbelgebruik stedelijke knoop met modern gemengd grote korrel / leisure gerelateerde bedrijvigheid
- Leisure- en consumentengerichte voorziening in landschappelijke omgeving
- Reservering zichtlocatie/extensieve landschapontwikkeling
- Terrein HSL
- Transformatorterrein TenneT
- Uitbreidingslocatie transformatorterrein

Speciaal programma

- Bestaand gemaal, in te passen
- Leisureprogramma
- Stationshal, overstaplocatie
- Stedenbouwkundig hoogteaaccent

Landschap

- Intensieve landschapontwikkeling, rietland
- Extensieve landschapontwikkeling, rietland
- Intensieve landschapontwikkeling, boezemlandschap

- Water
- Intensieve landschapontwikkeling, zeggezone
- Bestaande watergang
- Hoofdwaterstructuur
- Aansluiting hoofdwaterstructuur
- Hoofdwaterstructuur, bestaande duiker

Infrastructuur

- Hoofdinfrastructuur
- Ontsluiting bedrijventerrein
- Bestaande fietsverbinding
- Verbinding fiets/voetverkeer
- Hoofdstructuur openbaar vervoer
- Halteplaats openbaar vervoer
- Bestaande verbinding HSL
- Bestaand tracé spoorlijn
- Reservering randstadrail

Grenzen

- Oriëntatie richting bebouwing
- Plangrens
- Bestaand tracé hoogspanningsleiding
- On-holdgronden, nader uit te werken

2.5. Ambities Het Kwadrant

Het Kwadrant omvat drie deelgebieden rondom het Prinses Maximaplein. Hieronder wordt per deelgebied een beschrijving gegeven van de ambities.

Van Tuylpark

Het Van Tuylpark wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig, groen park waar plaats is voor sportverenigingen maar ook voor grootschalige leisure-voorzieningen.



Met deze ontwikkeling wordt het park, beter verbonden met de omgeving. Door zorgvuldig om te gaan met de aanwezige groene kwaliteit kan de verblijfskwaliteit verder worden vergroot.

Centraal plein in recreatief aantrekkelijk en goed bereikbaar park

Het hart van het Van Tuylpark wordt gevormd door een nieuw centraal gelegen evenementenplein. Dit plein zorgt voor de verbindende schakel tussen oost-west en noord-zuid van het Van Tuylpark. De vorm van het plein benadrukt het

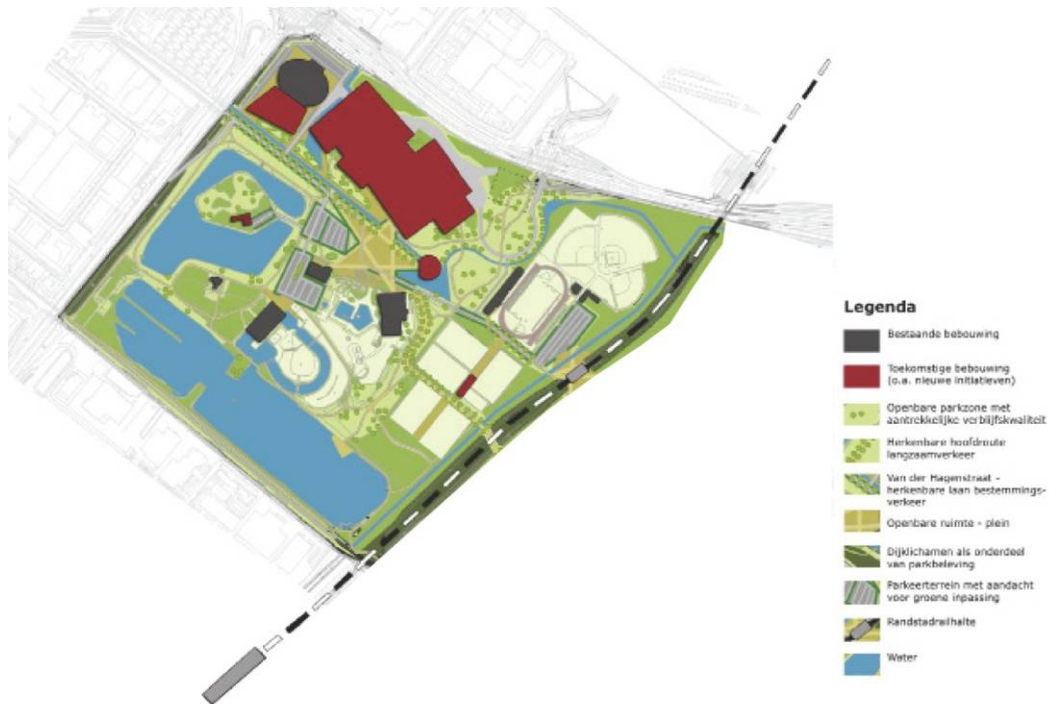
knooppunt van verschillende lange lijnen door het park; de groene as in noord-zuid richting, de infrastructurele en zichtas in oost-west richting en de nieuwe recreatieve route vanuit de nieuwe vervoersknoop richting het centrum van Zoetermeer, die door het Van Tuylpark slingert.

Het plein biedt, naast het verbindende element tussen de groene gebieden binnen het park, ook plek aan grootschalige evenementen zoals de kermis en kan ook als overloopgebied voor parkeren fungeren. Maar bovenal is het plein een aantrekkelijk verblijfsgebied, waar men kan afspreken, ontmoeten en verblijven.

Om het nieuwe plein meer 'body' mee te geven is nieuw programma rond het Prinses Maximaplein wenselijk. Holland Hall en nieuwe functies dragen bij aan de levendigheid rond dit plein en voor oriëntatie op grotere afstand. Vanuit dit grotere perspectief is een hogere (hotel)toren, zoals nu voorgesteld als onderdeel van Holland Hall, voor de herkenbaarheid van dit gebied een beeldbepalende landmark.

Ook de nieuwe randstadrailhalte wordt beter ingepast in het park. Vanuit het nieuwe randstadrailstation is het centrale plein zichtbaar en als zodanig herkenbaar, waardoor bezoekers automatisch richting het plein worden getrokken.

Het Van Tuylpark versterkt zijn (regionale) positie door ook aan de oostzijde een herkenbaar park te zijn, die bezoekers komende vanuit deelgebied Bleizo aanspreekt. Een nieuwe leisureontwikkeling aan deze zijde vormt een interessante aanvulling op het aanbod van Zoetermeer.



Uitsnede stedenbouwkundige schets voor het Van Tuylpark

Stedenbouwkundige schets voor het Van Tuylpark

De aantrekkelijk vormgegeven routes naar en door het park maken het park goed toegankelijk. De functionaliteit van het park wordt vergroot door het groen meer verblijfskwaliteit te geven. Ontoegankelijke groengebieden worden getransformeerd tot aantrekkelijke verblijfsgebieden. Bestaande sportverenigingen houden een belangrijke plek in het park en zorgen door een ander gebruik voor sociale controle en extra levendigheid in dit park.

Leisure

Het huidige programma en de invulling van het Van Tuylpark geeft het park een besloten en ontoegankelijk karakter. De functies zijn veelal op zichzelf gericht en bieden geen meerwaarde voor het Van Tuylpark. Bij het toevoegen van publieksaantrekkende functies als leisure moet ook het belang van de buitenruimte als aantrekkelijk verblijfsgebied groter worden. Nieuwe functies en herpositionering van bestaande functies transformeren het park naar een toegankelijker en aantrekkelijker stadspark met een grotere gebruikswaarde. De oriëntatie, de situering van de entrees en het beeld van de nieuwbouw bepalen mede de beleving van het park. Het leisure-programma binnen het Van Tuylpark mag eventuele toekomstige woningbouw (buiten planhorizon) niet onmogelijk maken.

Autobereikbaarheid en parkeren

De nieuwe aansluiting op de Verlengde Australiëweg garandeert de bereikbaarheid van de nieuwe leisurefuncties in het Van Tuylpark. De verschillende parkeervoorzieningen (zowel bovengronds als ondergronds) zijn zoveel als mogelijk ingepast in de omgeving, waarbij het groene parkprincipe wordt gerespecteerd. Bovendien is er een onderscheid gemaakt tussen twee belangrijke bezoekersgroepen van het park: die voor de leisure voorzieningen en die voor het (sport-)park. Direct bij de entreezones van het Van Tuylpark zijn de grote parkeerterreinen voor de leisure gesitueerd, waardoor de groene uitstraling van het park behouden blijft.

Autoboulevard (noord)



In dit gebied zijn plannen voor herontwikkeling van het voormalige Miss Etam terrein (het gebied dat omsloten wordt door de Australiëweg, Oostweg, Franklinstraat en Edisonstraat). De nieuwe ontwikkeling bestaat uit een autoboulevard met meerdere autodealers. Het gebied heeft al een bedrijfsbestemming.

Leisure, woningbouw en maatschappelijke of werkfuncties (west)

In dit deelgebied (tussen de Australiëweg, de Zegwaartseweg, de van der Hagenstraat en de Oostweg) worden 160 volkstuinen verplaatst. De ambitie is om het gebied te herontwikkelen naar leisure, woningbouw en maatschappelijke of werkfuncties.

2.6. Ambities overige omgeving

2.6.1. Ambities Prisma bedrijvenpark



Prisma bedrijvenpark is in ontwikkeling. Hier wordt een hoogwaardig gemengd bedrijventerrein gerealiseerd met een nieuw entreegebied. Hierbij is het de ambitie van partijen om gebruik te maken van de Perifere Detailhandels Vestiging mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Verder maken de zogenoemde onholdgronden deel uit van Prisma. Deze gronden worden niet als bedrijventerrein uitgegeven. Het is de bedoeling dat deze gronden met de ontwikkeling van Bleizo een andere functie krijgen.

2.6.2. Ambities bedrijventerrein Brinkhage en Lansinghage



Het beleid is voor de korte termijn gericht op beheer en onderhoud van de bestaande bedrijventerreinen Brinkhage (noord) en Lansinghage (zuid). De verwachting is dat mogelijk op langere termijn een intensivering van het gebruik of transformatie naar meer bezoeksintensieve functies plaatsvindt in het gebied aansluitend op de knooppuntontwikkeling.

Op korte termijn wordt de N209 aangesloten op de Oostweg/N470 in Zoetermeer via het bedrijventerrein Lansinghage.

Wat is de hoofdkoers en hoe vertaalt zich dat in programmatische en ruimtelijke uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden. De hoofdkoers bestaat uit versterking van de zuidvleugel van de Randstad en de Greenport Westland-Oostland. Daarnaast moet het vervoersknooppunt op de kaart worden gezet, het vrijetijdscluster verder uit worden gebouwd en het hoogwaardige werkgebied ontwikkeld.

3.1. Visie op de ontwikkelingen

Het plangebied krijgt een unieke positie in het grotere geheel van de Zuidvleugel door de ontwikkeling van een regionale vervoersknoop aan de A12 en de spoorlijn Den Haag-Utrecht. Een knooppunt dat toegang tot en het podium vormt voor economische activiteiten en vrijetijdsbesteding met (inter)nationale uitstraling. Versterking van de Greenport, het vrijetijdscluster, zakelijke dienstverlening in een herkenbaar landschap zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling.

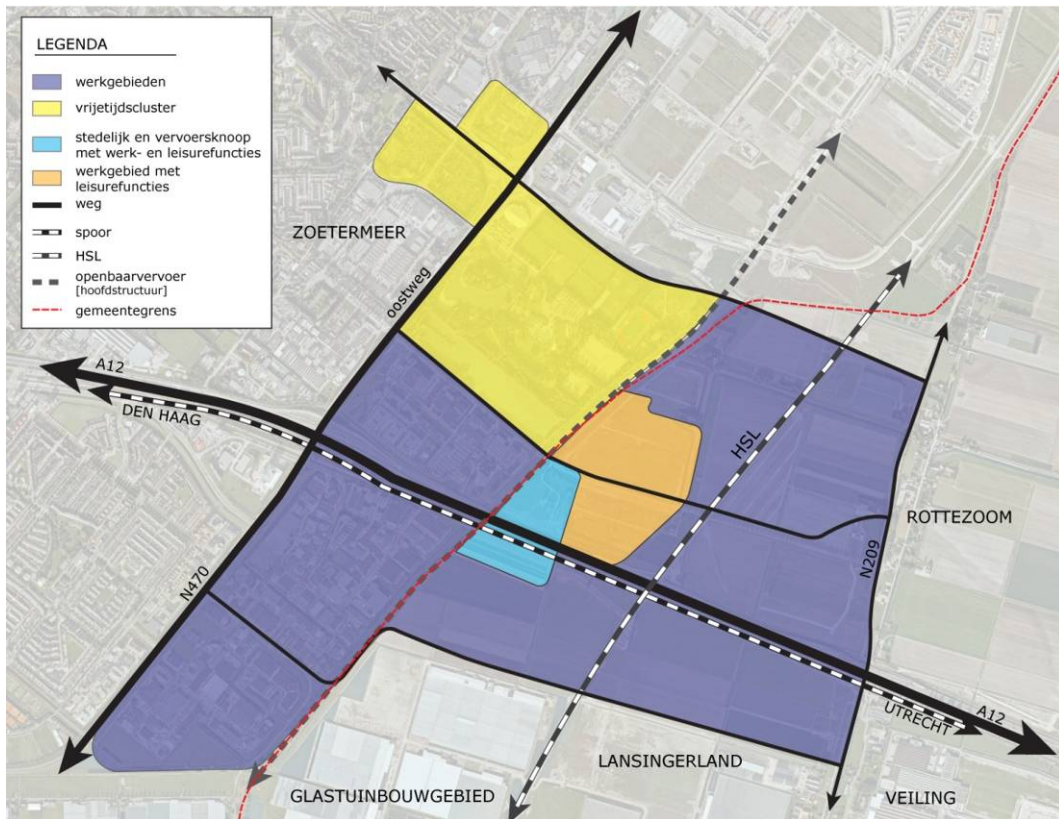
Het gebied biedt ruimte voor leisure en greenportfuncties en draagt bij aan de herkenbaarheid van deze functies. Zo groeit het gebied uit tot een icoon dat de betekenis van de Randstad voor de Greenport en leisure-ontwikkeling presenteert. Het vervoersknooppunt heeft een gunstige uitstraling en invloed op de omliggende werkgebieden waar meer hoogwaardige bedrijvigheid aangetrokken kan worden. Duurzaamheid is een speerpunt voor het hele plan. Met name de vervoersknoop moet een voorbeeld zijn van innovatief ruimtegebruik. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor de toepassing van mobiliteitsmanagement binnen het plangebied, gericht op het terugdringen van het autogebruik.

Het gebied heeft een aantal hoofdfuncties:

Knooppunt: Ontwikkeling van een omvangrijk en multimodaal vervoersknoop met bijbehorend stedelijk programma.

Vrijetijdscluster: Uitbouw en kwaliteitsverbetering van een aantrekkelijk leisurepark met aansluiting op de vervoersknoop.

Werkgebieden: Realisatie en uitbouw van hoogwaardige gemengde bedrijventerreinen (deels met leisurefunctie).



Hoofdkoers: versterking van de zuidvleugel van de Randstad en de Greenport Westland-Oostland door knooppuntontwikkeling, versterking van het vrijetijdscuster en hoogwaardig werkgebied.

Bij de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met:

- de programmatische uitgangspunten, zoals beschreven in paragraaf 3.2
- de ruimtelijke randvoorwaarden en duurzaamheid in paragraaf 3.3 en 3.4.
- de ontwikkelingsstrategie in paragraaf 3.4, om daadwerkelijk tot realisatie te komen.

3.2. Programmatische uitgangspunten

Het beoogde programma is voor een groot deel van het plangebied concreet. Het programma voor met name het Podium en Leisurepark is flexibel. In bijlage 2 wordt per deelgebied een overzicht gegeven van het maximale programma en de eventuele terugvalopties. Deze programmatische uitgangspunten vormen de basis voor de ontwikkelingsstrategie die in paragraaf 3.4 wordt beschreven.

Vervoersknoop/Stedenbaanstation

Bleizo wordt een nieuw Stedenbaanstation in de Zuidvleugel met lijnen van de RandstadRail en de ZoRo-bus. Een viaduct over de A12 sluit de stations aan op de omgeving en zorgt voor een goede verbinding tussen de noordzijde en zuidzijde van de aan de A12 gelegen gebieden. Bleizo krijgt een grote P+R-voorziening. De parkeervoorziening wordt met rechtstreekse routes vanaf de A12 ontsloten.

Voor de reiziger zullen diverse voorzieningen aanwezig zijn ten behoeve van (kort) verblijf. Deze voorzieningen staan ook ten dienste van de werknemers en bezoekers van het plangebied. Er zullen ook voorzieningen komen die een langer verblijf op de vervoersknoop mogelijk en aantrekkelijk maken. Dat zijn bijvoorbeeld kantoorruimte, vergadermogelijkheden en meer uitgebreide horeca zoals een hotel met restaurant.

Podium

Op het Podium is ruimte voor een compact en levendig kantorenmilieu met reguliere kantoren, en green- en cleantec bedrijven (maximaal 50% werkgelegenheid in kantoorruimtes).

Aan de zuidzijde van de A12 is als onderdeel van het Podium een World Greenport Center beoogd. Het center bestaat uit een 'Tradecenter' (kantoren) met kleinschalige congresruimte, een business-to business-center met exporuimte voor innovatieve en internationale bedrijven uit de greenport sector. Voor consumenten wordt een 'Food experience center' gerealiseerd.

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

In en direct aansluitend op het noordelijke of het zuidelijke Podium is een Factory Outlet Centre gedacht. Onder de beide podia is ruimte voor parkeren, mede ten behoeve van de grootschalige leisurevoorzieningen.

Bij de uitwerking van de plannen wordt fysiek rekening gehouden met een eventuele toekomstige verbreding van de A12 en de uitbreidingsmogelijkheid naar vier sporen.

Vrijtijdscluster

Van Tuylpark

In het Van Tuylpark is naast verbetering van de openbare ruimte plaats voor de uitbreiding en vestiging van grootschalige leisurevoorzieningen, waaronder Adventure Island (outdooractiviteiten), Holland Hall (beurs, evenementen en hotel), de uitbreiding van Silverdome (ijsshal), grootschalige sport-detailhandel, de vestiging van Scuba Planet (onderwatersportcentrum) en een 'drive through' horecavoorziening bij Dutch Water Dreams. Het programma binnen het Van Tuylpark mag eventuele toekomstige woningbouw (buiten planhorizon) niet onmogelijk maken.

Leisurepark Bleizo

In het Leisurepark is ruimte gereserveerd voor de vestiging van grootschalige leisurevoorzieningen en goede verbindingen met het Van Tuylpark. Het gaat hierbij om grote publiekstrekkingen. Er blijft ook terrein beschikbaar voor hoogwaardige intensieve bedrijvigheid, met een relatief groot aantal arbeidsplaatsen. In nauwe samenwerking met de initiatiefnemers van de leisurevoorzieningen zal dit gebied verder worden vormgegeven.

Autoboulevard

In dit deelgebied wordt een autoboulevard gerealiseerd met meerdere autodealers.

Kwadrant west

In dit gebied is ruimte voor een Indoor golf arena, wonen en maatschappelijke / werkfuncties, na verplaatsing van de volkstuinten naar Buytenpark

Werkgebieden

Het hoogwaardige bedrijvenpark (west en oost) aan de zuidzijde van de A12 wordt met name ontwikkeld voor ondersteunende bedrijvigheid voor de greenportsector en voor bedrijven in de groene en duurzame sector. Maar er is ook ruimte voor reguliere hoogwaardige bedrijvigheid. Nader onderzoek vindt nog plaats naar de mogelijkheden om op een geclusterde wijze woon-werkunits te ontwikkelen.

Businesspark west

Het westelijk deel, direct aansluitend op het Podium, is bedoeld voor de kleinschalige maar vooral arbeidsintensieve bedrijvigheid.

Businesspark oost

Ten oosten van de HSL is ruimte voor minder arbeidsintensieve en grootschaliger bedrijven, bijvoorbeeld ook in de arbeidsintensieve logistieke sfeer (value added logistics).

Prisma bedrijvenpark

Prima bedrijvenpark is deels al ontwikkeld als nieuw bedrijfsterrein. De ambitie is om hier het hoogwaardig gemengd bedrijventerrein af te ronden en een nieuwe entree te realiseren. Hierbij is het de ambitie van partijen om gebruik te maken van de PDV

mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Verder maken de zogenoemde onholdgronden deel uit van Prisma. Het is de bedoeling dat deze met de ontwikkeling van Bleizo een andere functie krijgen.

Brinkhage en Lansinghage

De bestaande bedrijventerreinen worden beheerd en onderhouden. Hier is vooralsnog geen sprake van functiewijziging. Transformatie kan op langere termijn aan de orde komen.

3.3. Ruimtelijke randvoorwaarden

Het masterplan Bleizo, de stedenbouwkundige schets Van Tuylpark, de plannen voor Prisma en het beleidskader zijn kaderstellend voor de gebiedsontwikkeling. Bij de gebiedsontwikkeling moet rekening worden gehouden met de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Ontwikkelen van een eigen identiteit van het Podium, het leisurepark en de werkgebieden (met de nadruk op greenport gerelateerde functies);
- Groen en water als landschappelijke drager ontwikkelen, inclusief groene recreatieve verbindingen met de omgeving;
- Ruimte (reserveren) voor een vervoersknooppunt voor alle modaliteiten, inclusief bijbehorende functies;
- Arbeids- en bezoekersintensieve functies in de nabijheid van het vervoersknooppunt positioneren;
- Het knooppunt met een attractieve route en nieuwe leisure koppelen met het Van Tuylpark;
- De wateropgave in het gebied realiseren;
- Doortrekken van de Laan van Mathenesse naar Lansinghage (verbinding met N209 – N470);
- Een duurzame en klimaatbestendige inrichting van het gebied, rekening houdend met milieubeperkingen vanwege infrastructuur en andere functies in en rond het gebied (uitkomsten van het PlanMER).

3.4. Duurzaamheid

In de structuurvisie en de verdere planvorming zal specifiek aandacht besteed worden aan duurzaamheidsaspecten.

Het plan en zeker de vervoersknoop moet een voorbeeld zijn van innovatief ruimtegebruik. Het Masterplan Bleizo gaat uit van een hoogwaardige kwaliteit van het gebied. Deze ambitie moet zich onder andere vertalen in een hoogwaardige architectuur gebaseerd op een duidelijke kwaliteitsnormering. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het toepassen van principes behorend bij cradle to cradle en Breeam (een keurmerk dat de duurzaamheidsprestatie van nieuwe gebouwen bepaalt).

Een gesloten energiehuishouding en het toepassen van groene daken zijn goede voorbeelden. Duurzaamheid moet ook tot uitdrukking komen in beleving en leefbaarheid van het gebied. Grote aandacht voor toegankelijkheid (fysiek en sociaal), veiligheid (ogen op straat, activiteiten de hele dag door) en de inrichting van het de openbare ruimte (toepassen van veel groen), mogelijkheid van gesloten energie huishouding en groene daken. Voor wat betreft de toekomst inspelen op de komst van elektrische voertuigen.

3.5. Ontwikkelingsstrategie

3.5.1. Flexibiliteit

Het realiseren van de gebiedsontwikkeling is een dynamisch proces, waarin marktverkenningen en nieuwe private initiatieven kunnen leiden tot heroverweging en tot parallelle ontwikkelingspaden.

Ontwikkelingen op de leisure-, kantoren en voorzieningenmarkt vragen een open houding naar mogelijke vormen van samenwerking, die natuurlijk moeten passen bij de kwaliteitsambities binnen het plangebied. De kunst is ook om in te spelen op voor het gebied aantrekkelijke private initiatieven.

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

3.5.2. Fasering

De ontwikkeling van het plangebied kent een lange looptijd in een - op dit moment - onzekere markt. Het is niet mogelijk om het hele gebied in één keer te ontwikkelen. De ontwikkeling zal daarom gefaseerd verlopen.

Businesspark oost

De ontwikkeling van het bedrijventerrein kent z'n eigen logica en tempo. De eerste fase van ontwikkeling aan de zuidzijde van de A12 is het gebied ten oosten van de HSL. Deze gronden hebben een bedrijfsbestemming en worden nu al ontsloten door de Laan van Mathenesse vanaf de N209. Naar verwachting kan in de loop van 2011 gestart worden met het bouwrijp maken en de uitgifte. Dan zal ook de verlenging van de Laan van Mathenesse aangelegd worden, die via het bedrijventerrein Lansinghage aansluiting krijgt op de Oostweg/N470 in Zoetermeer. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit deelgebied is de landschappelijke kwaliteit die als gebiedsdrager dient. Verder zal worden gestreefd naar een gesloten grondbalans en voldoende waterberging in het gebied.

Businesspark west

De tweede fase van ontwikkeling aan de zuidzijde van de A12 is het gebied ten westen van de HSL. De ontwikkeling hier kan in deelfasen verlopen, mede afhankelijk van het tempo waarin de uitgifte in het deelplan oost en de realisering van de vervoersknoop verloopt. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit deelgebied is de landschappelijke kwaliteit die als gebiedsdrager dient. Verder zal worden gestreefd naar een gesloten grondbalans en voldoende waterberging in het gebied.

Podium en leisurepark Bleizo

De opgave voor de realisatie van het Podium en het Leisurepark kent een geheel eigen ontwikkelingsstrategie. Die is gebaseerd op samenwerking met private partijen, waarbij de ontwikkeling van een (deel) gebied in zijn totaal voorop staat. De strategie gaat ervan uit dat de ontwikkeling van grootschalige leisure-initiatieven de plek interessant maken voor de vestiging van kantoren, voorzieningen en bedrijven. De leisure-ontwikkelingen zorgen voor vraag naar horecavoorzieningen, vervoer- en parkeervoorzieningen, en bieden de mogelijkheid het gebied relatief snel kwalitatief hoogwaardig in te richten.

Het gebied rondom de vervoersknoop - het eigenlijke Podium - zal direct na het gereedkomen van de knoop tot ontwikkeling kunnen worden gebracht, en waar mogelijk deels gelijktijdig daarmee verlopen.

De vervoersknoop zelf kan eveneens in fases worden ontwikkeld. De voorkeur gaat hier uit naar de aanleg van een zo volledig mogelijke én kwalitatief hoogwaardige multimodale knoop in de eerste fase. Gestart wordt met de aanleg van het RandstadRail-viaduct met een halte boven de A12 en met de aanleg van de Stedenbaanhalte op de hoofdspoorbaan van de lijn Gouda-Den Haag. De routes van bussen - inclusief de ZoRobusverbinding naar de Rotterdamse regio - komen langs de knoop te lopen. Voor automobilisten zullen in eerste aanleg parkeerplekken op maaiveld beschikbaar zijn. Afhankelijk van het tempo van ontwikkeling van het Podium rondom de vervoersknoop kunnen gebouwde parkeervoorzieningen worden aangelegd. Datzelfde geldt voor de fietsroutes en de stallingsvoorzieningen op het niveau van de RandstadRailhalte. Inmiddels wordt gestart met de integrale planstudie voor de vervoersknoop. Op basis van de resultaten van die studie krijgt de ontwikkelingsstrategie voor de knoop definitief vorm. De ambitie is dat in 2014 de OV-knoop operationeel is.

Kwadrant - Van Tuylpark

De plannen binnen het Van Tuylpark zijn losstaande ontwikkelingen met een eigen dynamiek. Voor het gebied is een stedenbouwkundige schets gemaakt. Plannen worden hieraan getoetst. Plannen die voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en financieel uitvoerbaar zijn, worden afzonderlijk juridisch-planologisch verankerd.

Kwadrant - Autoboulevard en Kwadrant - west

De plannen voor de ontwikkeling van de autoboulevard zijn in een vergevorderd stadium. Transformatie van kwadrant west kan plaatsvinden als de volkstuinten verplaatst zijn.

Prisma bedrijvenpark

Prisma bedrijvenpark is deels al ontwikkeld als nieuw bedrijventerrein. De nog niet ontwikkelde gronden op het bedrijfsterrein Prisma zijn grotendeels bouwrijp en kunnen in principe worden uitgegeven. Eventuele veranderingen op basis van nieuwe plannen voor een nieuwe entree en/of de ambitie ten aanzien van de PDV en de functieverandering voor de onholdgronden, zullen leiden tot nieuwe bouwrijpwerkzaamheden.

Brinkhage en Lansinghage

Transformatie van deze terreinen kan op langere termijn aan de orde komen.

3.5.3. Programma in relatie tot planologische procedures

De juridisch-planologische insteek is dat onzekere deelprojecten de totale ontwikkeling, respectievelijk de realisering van op korte termijn uitvoerbare delen niet mogen frustreren. Hoofdpijnen daarin zijn:

- het waar nodig opknippen in deelgebieden met eigen planologische en milieuprocedures;
- het ontwikkelen van een aantal terugvalopties waarbij nog steeds een positief resultaat wordt gehaald. Terugvalscenario's hebben bijvoorbeeld minder risicovol commercieel programma en meer bedrijven;
- onafhankelijke projecten direct starten;
- procedures voor afhankelijke projecten starten na het gereedkomen van structuurvisie en PlanMER;
- onzekere projecten afzonderlijk plannen.

3 soorten ontwikkelingen

<i>Ontwikkeling</i>	<i>Strategie</i>	<i>Terugvaloptie</i>
Onafhankelijke ontwikkelingen en projecten met een laag procedureel risico	Ruimtelijk afbakenen. Zo snel mogelijk planologisch regelen.	NVT
Afhankelijke concrete projecten in afzonderlijke projectgebieden	Ruimtelijk onderscheiden. Planologisch traject voorbereiden en na vaststelling structuurvisie en PlanMER tot ontwikkeling brengen. Werken met bandbreedte in programma.	Als op lange termijn blijkt dat een gebied niet tot voorkeursontwikkeling komt, dan terugvallen op een eenvoudiger te realiseren terugvaloptie.
Afhankelijke niet-concrete projecten (ambities)	Afzonderlijke projectgebieden onderscheiden. Ontwikkelen indien projecten concreet worden. Werken met grote bandbreedte in programma.	Als op lange termijn blijkt dat een gebied niet tot voorkeursontwikkeling komt, dan terugvallen op een eenvoudiger te realiseren terugvaloptie.

4. Beleidsinventarisatie en projecten

De inventarisatiekaart is een eerste opstap richting de beleidskaart bij de structuurvisie. Op de kaart staat een voorstel voor de indeling in verschillende deelgebieden met een eigen koers. Dit hoofdstuk sluit af met een mogelijke opzet voor het projectenprogramma.

4.1. Beleidsinventarisatiekaart

Hieronder staat de uitgeschreven legenda bij de concept beleidskaart. Deze wordt verder uitgewerkt in de concept structuurvisie.

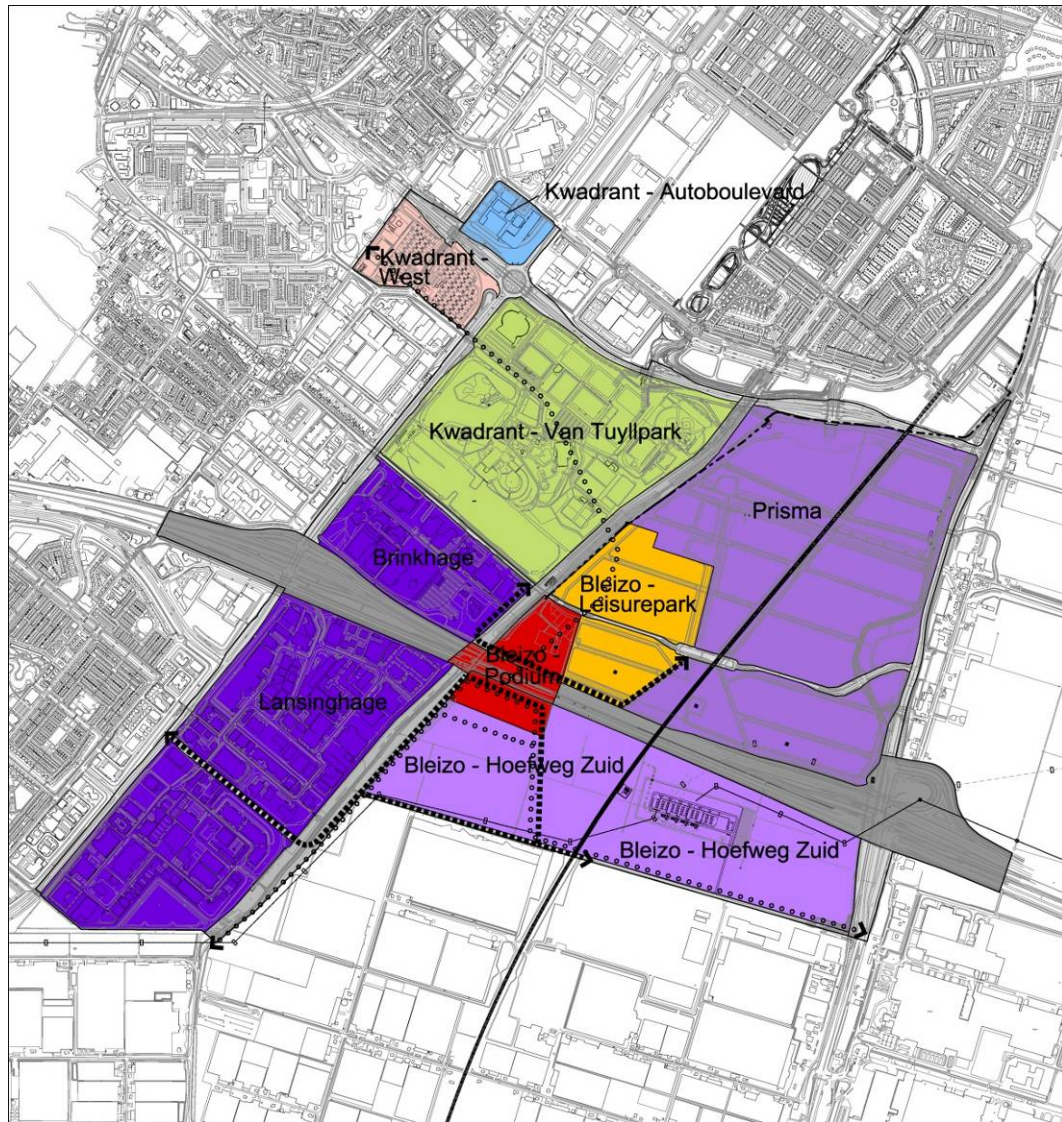
Transformatie naar leisure, woningbouw en maatschappelijke of werkfuncties
Realisatie van een grootschalig leisurecluster, maatschappelijke functies of bedrijven. Woningbouw is mogelijk in de overgang naar de woonwijk aan de westzijde.

Transformatie naar autoboulevard
Herstructurering van bestaand bedrijventerrein naar een autoboulevard.















Uitbouw leisure Van Tuylpark
Kwaliteitsverbetering van het vrijetijdscluster met als hoofdfunctie recreatie/leisure en sportvoorzieningen. Herinrichting en uitbouw leisurevoorzieningen met versterking van het groene openbare parkkarakter. Realisatie van een centraal plein en een functionele en aantrekkelijke verbinding met leisurepark Bleizo en het knooppunt Podium Bleizo. Scheiding van autoverkeer/parkeren en langzaam verkeer.

Leisure ontwikkeling Bleizo
Stedelijk park met als hoofdfunctie leisure. Realisatie leisurevoorzieningen in parksetting. Realisatie van een aantrekkelijke parkachtige verbinding met het van Tuylpark. Terugvaloptie is bedrijvigheid.

Knooppuntontwikkeling Bleizo
Realisatie van een omvangrijk vervoersknooppunt voor alle vervoersmodaliteiten, inclusief stedelijke voorzieningen.



LEGENDA

	projectgebied		Infrastructuur, HSL
	transformatie naar leisure, woningbouw en maatschappelijke- of werkfuncties		Infrastructuur, OV
	transformatie naar autoboulevard,		Infrastructuur, OV+weg
	uitbouw leisure Van Tuylpark		Infrastructuur, weg
	leisure en werkfunctie		infrastructuur, weg indicatief
	knooppunt ontwikkeling Bleizo		Infrastructuur, LV Indicatief
	ontwikkeling modern gemengd bedrijventerrein		gemeentegrens (nog niet volledig)
	ontwikkeling gemengd bedrijventerrein		
	beheer en onderhoud bedrijventerrein, mogelijke transformatie langere termijn		

Ontwikkeling modern gemengd bedrijventerrein

Ontwikkeling modern gemengd bedrijventerrein (zonder subbestemming agrogelieerd (Ag)). Rekening houden met 380 Kv-station.

Ontwikkeling gemengd bedrijventerrein

Uitbouw gemengd bedrijventerrein (zonder subbestemming Transportbedrijven).

Beheer en onderhoud bedrijventerrein, mogelijke transformatie lange termijn

Opwaardering of transformatie bedrijventerrein Brinkhage en Lansinghage lange termijn niet onmogelijk maken.

Infrastructuur, HSL

Rekening houden met railinfrastructuur boven bedrijventerrein.

Infrastructuur, OV

Gebied met als hoofdfunctie openbaar vervoer.

Aansluiting Oosterheemspoorlijn op vervoersknooppunt.

Realisatie Zoro-bus en in een later stadium eventueel Zoro rail.

Infrastructuur, OV+weg

Gebied met als hoofdfunctie openbaar vervoer en of snelweg. Verbreding A12 en verdubbeling spoorlijn niet onmogelijk maken.

Infrastructuur, weg

Hoofdwegenstructuur plangebied. Afronding ring Lansingerland door aanleg Laan van Mathenesse.

Infrastructuur, weg indicatief

Aansluiting knooppunt Bleizo op weginfrastructuur aan noord en zuidzijde (indicatief).

Infrastructuur, LV indicatief

Realisatie aantrekkelijke, zo mogelijk groene recreatieve langzaam verkeersroutes.

Projectgebied

Structuurvisie plangebied.

4.2. Opzet projectenprogramma

Mogelijkheden verevening

De mogelijkheden voor verevening tussen projecten worden (na overeenstemming over het beoogde programma) in de ontwerpstructuurvisie onderzocht.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan kostenverhaal ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen en fondsen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen voor het realiseren van investeringsprojecten die van betekenis zijn voor de kwaliteit van het gehele plangebied. Voor dergelijke vereveningsmechanismen en fondsen geldt dat de intergemeentelijke structuurvisie als basis dient.

Beschrijving projecten

Van alle projecten worden in de concept structuurvisie – in formulierform – korte beschrijvingen opgenomen. Het is een vertrekpunt bij de vaststelling van de structuurvisie met de kennis van dat moment. Het projectenprogramma is dynamisch (voortdurend aan verandering onderhevig). Periodieke evaluatie, actualisering en bijstelling van het projectenprogramma (en de financiële uitvoerbaarheid) op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten is noodzakelijk. Projecten die passen in de visie kunnen direct opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma. Projecten die niet passen in de structuurvisie, moeten afgewogen worden en leiden al dan niet tot actualisering van de structuurvisie.

De projectbladen kunnen als volgt ingedeeld worden:

Naam	Codering + Naam van het project
Beschrijving project/ nieuwe functie	Beschrijving van de aard van het project of de nieuwe functie. De beschrijving is gebaseerd op de aanduiding die is aangegeven op de kaarten dan wel de structuurvisie.
Fasering/prioriteit	Afhankelijk van de beoogde fasering wordt in deze kolom een nadere aanduiding van uitvoeringsperiode aangegeven: korte termijn (2010-2015, middellange termijn 2015-2020, lange termijn (2020-2025).
Status	In deze kolom wordt de stand van zaken van het project aangeduid.
Trekker/betrokken partijen	Aanduiding van de partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van het project.
Relatie met andere projecten	Projecten kunnen een relatie hebben met andere projecten. Voor zover daarvan sprake is, worden de gerelateerde projecten in de confrontatietabel aangeduid. De aanduiding moet worden gelezen als een aanwijzing voor kostentoerekening zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 6 Wro (bovenwijkse kosten) en/of fondsbijdragen zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 7 Wro (bovenplanse kosten).
Gemeentelijke kosten	Deze kolom geeft – voor zover bekend – aan of gemeentelijke kosten van toepassing zijn. Projecten waarin de gemeente geen directe financiële bijdrage levert in de aanleg van het project zijn als 'nvt' aangegeven. Uitgangspunt is daarnaast dat exploitatiegebieden – voor zover mogelijk – een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en/of bovenplanse kosten (vrijwillige bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling en/of verevening).
Financiering	In deze kolom wordt aangegeven welke partij(en) financieel verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van het project. Ook instanties die voorzieningen subsidiëren, kunnen hier worden vermeld.

Bijlage 1. Beleidskader

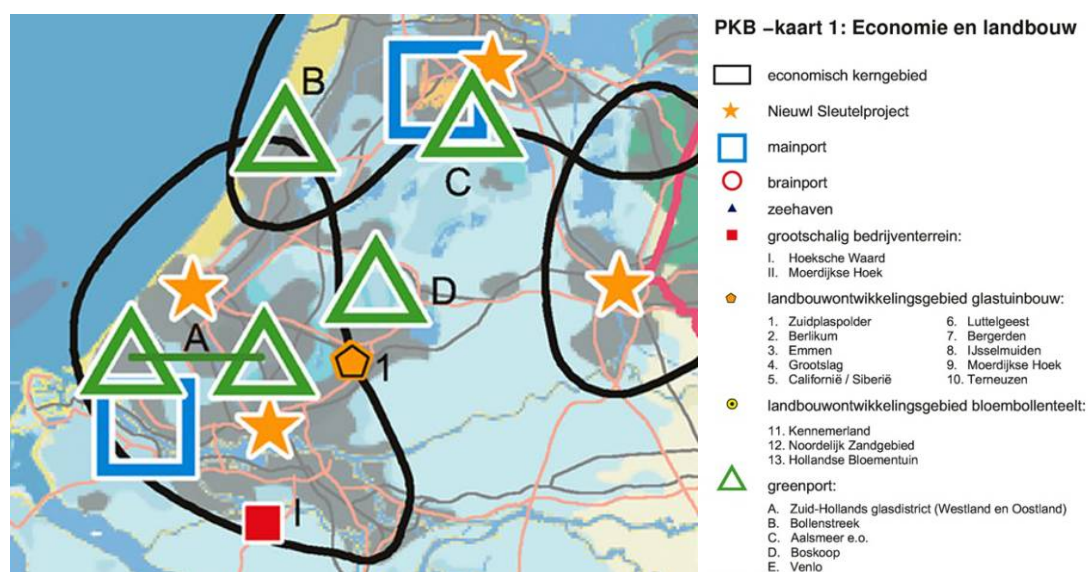
In deze bijlage staat een samenvatting van het relevante beleid met betrekking op het plangebied.

Nota Ruimte

Het rijk zet in op:

- Een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik vanwege de beperkte ruimte in Nederland.
- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Behoud en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
- Borging van de veiligheid.

Uitgangspunt is 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordening'.



Uitsnede PKB-kaart

Leidraad in de Zuidvleugel van de Randstad is de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit behouden en versterken en de eigen ruimtevraag binnen het gebied accommoderen. Binnen de Zuidvleugel moeten in de periode tot 2020 maximaal 80.000 woningen aan het bestaand gebouwd gebied worden toegevoegd. De ruimtelijke ontwikkelingen daarbij moeten zo goed mogelijk afgestemd worden op de capaciteit van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur. Met de projecten RandstadRail (zowel rail als -ZoRo-bus) en Stedenbaan (halte Bleizo) wordt bijgedragen aan het verminderen van de automobiliteit. Om de internationale concurrentiepositie te behouden wordt binnen de Greenport (Westland en Oostland (A)) ruimte geboden voor (glastuinbouw)ontwikkeling.

Randstad 380 kV

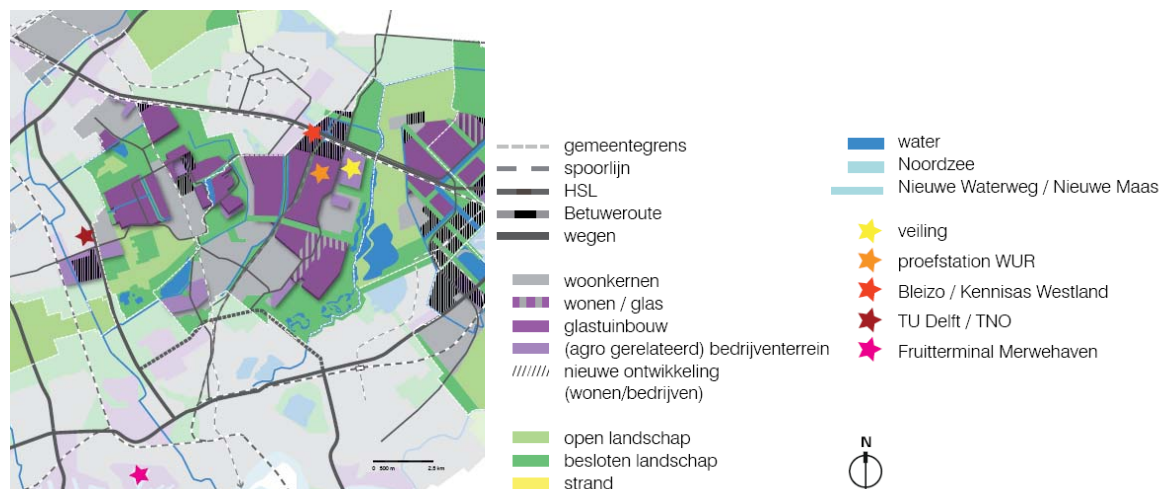
De gebiedsontwikkeling moet rekening houden met de bouw van 380 kV-verbindingen en enkele daarmee samenhangende ondergrondse 150 kV-verbindingen en de bouw van een nieuw hoogspanningsstation.

Programma Randstad Urgent

De positie van de Randstad moet onder andere versterkt worden door het project 'Transitie Greenports'. Dit project is gericht op verbetering van de concurrentiepositie van de tuinbouwcluster in de greenports.

Integrale visie Greenport Westland-Oostland 2020

Deze gezamenlijke integrale visie van de Greenport Westland-Oostland is erop gericht om de positie van de glastuinbouw als vitale, economische sector te behouden en verder te versterken.



Het plangebied moet hieraan bijdragen door:

- een integrale gebiedsontwikkeling rond het knooppunt met kennis, onderwijs, en vervoer;

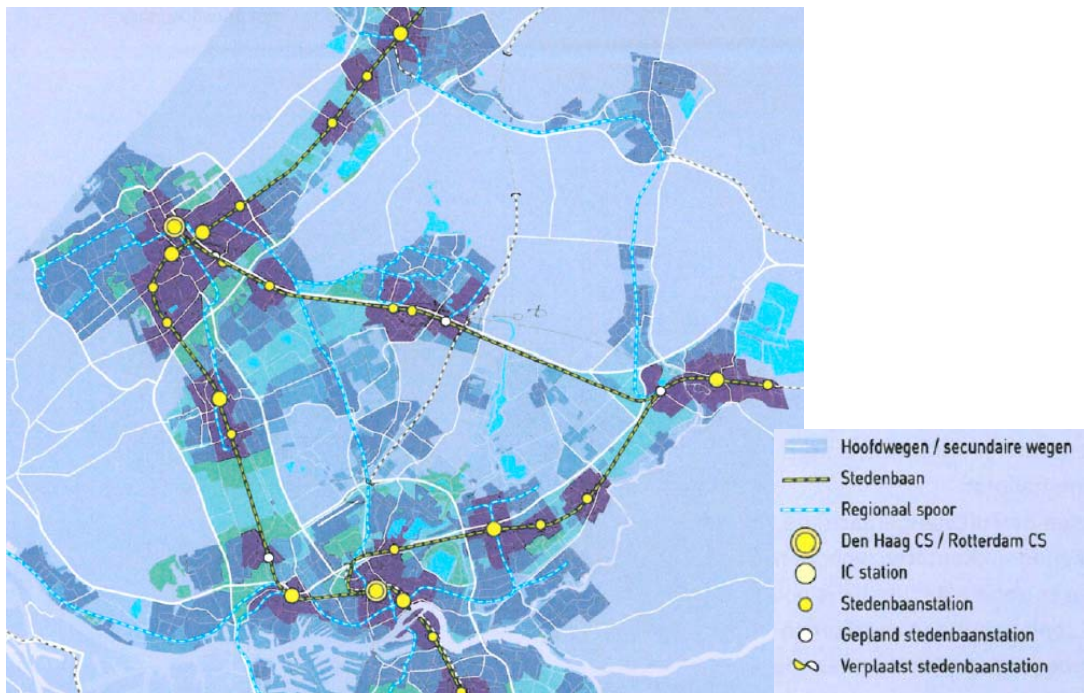
- ontwikkeling van bedrijventerrein dat tevens ruimte biedt aan agrogerelateerde bedrijven;
- realisatie van ontbrekende groene-recreatieve en ecologische schakels waaronder een stelsel van oost-westverbindingen tussen Oostland en de Rottemeren.
- Doorsteek verlengde Laan van Mathenesse.
- Bereikbaarheid van de veiling.

Stedenbaan Zuidvleugel

De achtergrond van Bleizo als vervoersknooppunt ligt in het concept Stedenbaan. Stedenbaan richt zich op het beter benutten van het hoofdrailnet en het daardoor versterken van de rol van railverbindingen voor de bereikbaarheid en het functioneren van de steden in de Zuidvleugel.

Stedenbaan richt zich met name op:

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



Stedenbaan, invloedsgebieden per station

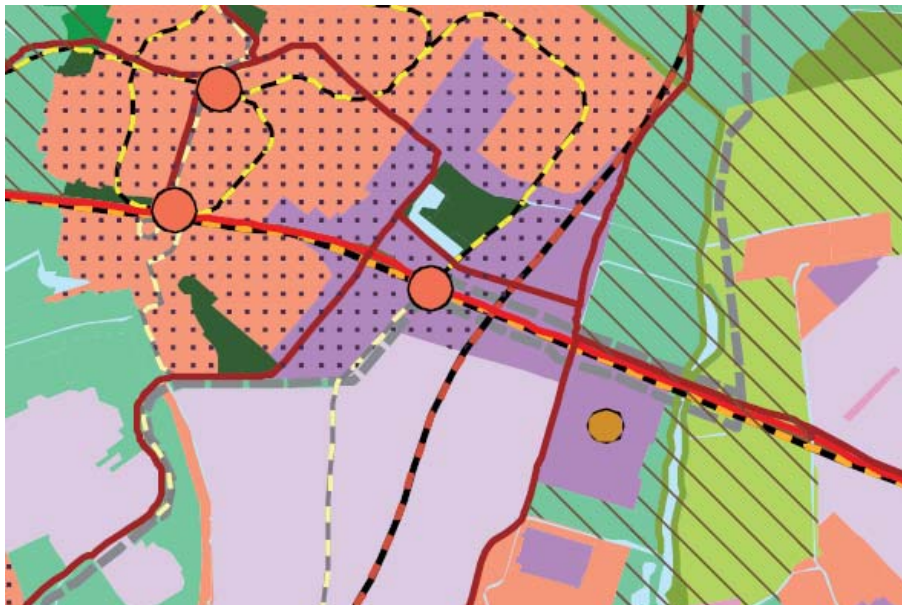
Actieprogramma Regionaal Openbaar Vervoer

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

Het stadsgewest zet zich daarnaast in voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het plangebied. Dit gebeurt door te zorgen voor een busstation en door de verbetering van de functie van deelgebied Bleizo in de ketenmobiliteit. Hiermee hangt de realisatie van P&R-plekken en fietsvoorzieningen samen. Ook investeert het stadsgewest in goede reisinformatie, zowel statisch als dynamisch.

Provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte (2010)

Het knooppunt Bleizo is aangeduid als regionaal centrum. Dit stedelijk gebied heeft beleidsmatig ontwikkelingsmogelijkheden voor gemengde functies (wonen, werken, voorzieningen) van regionale betekenis. De structuurvisie gaat uit van een nieuw station op de spoorlijn Den Haag – Utrecht.



Uitsnede structuurvisiekaart

Het gebied is aangemerkt als bedrijventerrein. Het gaat om aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder productie, transport en distributie, veilingen, nutsvoorzieningen evenals hieraan verbonden kantoorfuncties. Delen van het stedelijk gebied liggen in de nabijheid van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet.

Het van Tuyllpark is stedelijk park met als hoofdfunctie recreatie waaronder parken en sportvoorzieningen.

Het tracé van zoro-bus is aangegeven als Regionale verbinding (voorlopig bus). De structuurvisie houdt ook rekening met de aanleg van de Oosterheemlijn naar het knooppunt.

In het gebied moet rekening worden gehouden met leidingenstroken langs de A12 en de Landscheiding. Andere functies zijn mogelijk mits niet in strijd met de transportfunctie.

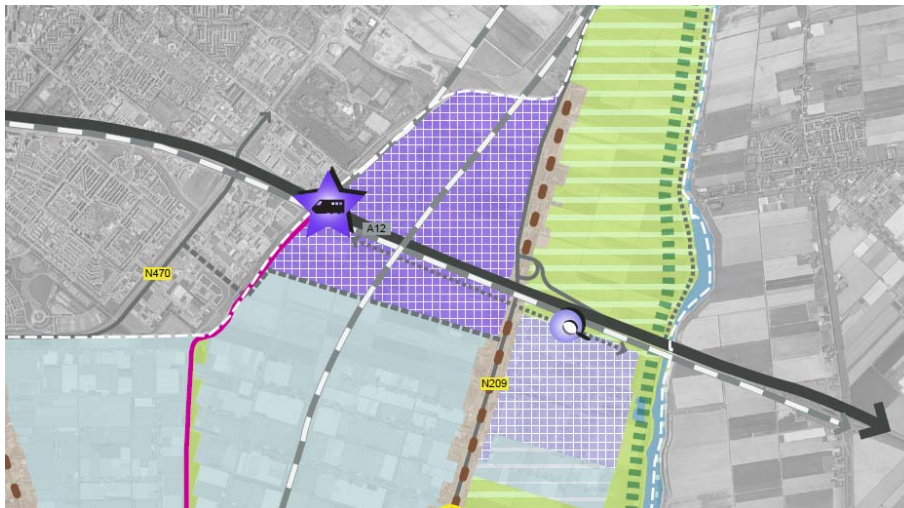
De provinciale structuurvisie houdt niet specifiek rekening met de vestiging van een factory-outlet centre.

In de Verordening Ruimte zijn specifieke regels opgenomen waarmee in bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden.

Structuurvisie Lansingerland (2010)

Knooppuntontwikkeling HOV Bleizo

Tussen de economische knooppunten in de netwerkstad Haaglanden-Rotterdam en de verbinding Westland-Delft-Oostland wordt door verschillende partijen het vervoernet Stedenbaan ontwikkeld. Het station Bleizo in het noorden van de gemeente Lansingerland gaat hier deel van uitmaken. Bleizo wordt ontwikkeld tot een belangrijke poort voor Lansingerland.



Uitsnede structuurvisiekaart

Primaire doelstellingen voor de regionale ov-knoop Bleizo zijn:

- een stedenbaanstation op de lijn Den Haag-Utrecht;
- een nieuwe eindhalte van de RandstadRail boven de spoorbaan Den Haag-Utrecht;
- een omvangrijke P+R ten behoeve van lokale reizigers en automobilisten vanaf de A12;
- verknopen van het busnet van Lansingerland en Zoetermeer.

- realisatie van een hoogwaardige busverbinding tussen Zoetermeer en Randstadrailhalte Rodenrijs (ZoRobus). Hiermee ontstaat een snelle verbinding met Rotterdam. Deze moet rechtstreeks aangesloten worden op Bleizo. In de toekomst wordt de busverbinding omgezet in een railverbinding.
- regionale fietsroutes ten behoeve van de bereikbaarheid van de knoop, inclusief een fietsbrug over de A12 en de spoorbaan om de noord- en zuidzijde met elkaar te verbinden;
- een hoogwaardige, duurzame gebiedsinrichting van de ov-knoop, die een snelle en comfortabele overstap mogelijk maakt tussen de modaliteiten en met voor de reiziger de daarbij behorende voorzieningen.

Ontwikkeling Bleizo met bedrijven, kantoren en greenportfuncties

Uitgangspunt voor het plangebied is het realiseren van een nieuw stedelijk werkgebied rondom een regionale ov-knoop met ruimte voor greenportfuncties, leisure, leisure gerelateerde bedrijvigheid en kantoren waarbij:

- ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden voor bijzondere ambities (waaronder een landmark);
- recht wordt gedaan aan de specifieke vestigingskwaliteiten van het gebied rondom de ov-knoop in Bleizo voor wat betreft de intensiteit van het gebruik van het gebied.

- Ruimte wordt geboden aan specifieke functies gelieerd aan de Greenport Oostland, functies uit het leisuresegment, die een sterk publiekaantrekkende werking hebben en voor nieuwe concepten in de kantorenmarkt. Concepten die kantoor- en bedrijventerreinen opvatten als werklandschappen, als integraal onderdeel van de leefomgeving.

Verbreding en aanleg hoofdinfrastructuur: Afronding ring Lansingerland

Om de ring Laan van Mathenesse en het gemeentelijke wegennet te optimaliseren is aanleg van een nieuwe verbinding tussen de Oostweg en de N209 noodzakelijk. Deze ontbrekende schakel aan de zuidkant van het plangebied wordt in overleg en in samenwerking met Zoetermeer aangelegd.

Uitbouw groene recreatieve routes

Opgave voor Lansingerland is om een aantrekkelijk en fijnmazig groen en recreatief raamwerk te ontwikkelen. Het gaat hierbij met name om verbetering van de oost-westrelatie en de recreatieve aantrekkelijkheid. Het gaat hierbij met name om een aantrekkelijke inrichting van de route. De verbinding Landscheiding-Rottezoom wordt onderzocht.

Stadsvisie / Structuurvisie Zoetermeer (2008)

Knooppuntontwikkeling

De stadsvisie van Zoetermeer gaat uit van een knooppuntontwikkeling met hoogwaardige OV-verbindingen (nummer 3 op de kaart). Het gebied is tevens

onderdeel van de A12 zone. Hier is ruimte voor hoogwaardige bedrijvigheid, wonen en voorzieningen.

Ontwikkeling Leisure as

'Dé leisure-stad van Nederland' is een speerpunt in het beleid van Zoetermeer. Het van Tuylpark aan de (oost)rand van de stad speelt in dat beleid een centrale rol. Nu reeds zijn hier enkele grootschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen ondergebracht, zoals Dutch Water Dreams en Silverdome. Tevens zijn er verschillende initiatieven voor nieuwe voorzieningen en ook voor de uitbreiding van bestaande voorzieningen binnen het park.



Uitsnede stadsvisie

Transformatie kantoorlocaties

De toenemende vraag naar hoger opgeleiden leidt tot een toenemende concurrentie tussen gemeenten om deze personen aan te trekken.

Zoetermeer kan voldoen in de vraag naar kantoren en bedrijfsruimte, er zijn genoeg locaties die nog ontwikkeld kunnen worden. Ondanks een hoge leegstand van kantoren waar al enige tijd sprake van is, blijven nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren noodzakelijk om de stad aantrekkelijk te houden voor reeds gevestigde en nieuwe kantoorgebruikers. De voorraad kantoor- en bedrijfspanden is grotendeels redelijk courant, modern en goed bereikbaar. Anders dan in oudere steden is er weinig sprake van echtstructurele leegstand. De keerzijde daarvan is dat goedkope huisvesting in oudere panden voor startende bedrijven moeilijk te vinden is. Een deel van de bestaande werkgebieden is overigens toe aan een facelift om beter te beantwoorden

aan de vestigingseisen van het bedrijfsleven. Bij de noordelijke bedrijventerreinen is daarmee inmiddels gestart.

De ten behoeve van de Stadsvisie uitgevoerde Transformatiestudie kantoorlocaties en functiemenging bedrijventerreinen maakt duidelijk dat een verplaatsing van kantoren naar Bleizo een reële optie is met als belangrijk gunstig neveneffect dat in bestaand stedelijk gebied locaties vrijkomen voor woningbouw. De transformatie van minder courante bestaande kantoren is inmiddels volop in uitvoering.

Landschap als Podium (2007)

Deze studie schetst de gewenste ontwikkelingsrichting voor station en stationsomgeving tegen de achtergrond van de dynamiek in de ruimere omgeving. 'Landschap als Podium' brengt de tweeledige opgave van het realiseren van het station Bleizo én het ontwikkelen van een omgeving die dit station versterkt, onder een gemeenschappelijke noemer. Door een stevig groenblauw programma als onderdeel van de ontwikkelingen in Bleizo op te nemen, kan het landschap dienen als podium voor het te realiseren stedelijk programma. Daarmee kan het gebied een eigen, herkenbare identiteit ontwikkelen.

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

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

Bijlage 2. Programma

Per deelgebied is het maximale programma aangegeven, inclusief eventuele terugvalopties.

Bleizo-Podium (noordzijde A12)

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
(Reguliere) kantoren	40.000 m2 bvo
Hotels/aparthotel	10.000 m2 bvo
Kleinschalige retail, persoonlijke dienstverlening, café/restaurant	1.000 m2 bvo
Showroomachtige functies (geen GDV)	12.500 m2 bvo van in totaal 30.000 m2 bvo
Opleidingsinstituut	10.000 m2 bvo
Factory Outlet Center (locatie-alternatief 1)	7.600 m2 bvo van de in totaal 30.500 m2 bvo
<i>terugvaloptie</i>	
Geen hotels Geen kleinschalige retail Geen Factory Outlet Center	

Bleizo-Podium (zuidzijde A12)

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Green- en cleantec = bedrijven met maximaal 50% werkgelegenheid in kantoorruimtes	35.000 bvo m2 totaal
(Reguliere) kantoren: World Greenport Centre	10.000 m2 bvo
Food experience center	10.000 m2 bvo, 500.000 bezoekers, 450 arbeidsplaatsen
<i>terugvaloptie</i>	
Geen green- en cleantec maar intensieve hoogwaardige bedrijvigheid in een kleiner	35.000 m2 G&Ctec vervangen voor 1,75 ha extra bedrijfsterrein

Podium gebied en groter Hoefweg Zuidgebied (zie Bleizo-hoefweg zuid)	
Beperkt Food experience center	5.000 m2 bvo, 250.000 bezoekers

Bleizo-Leisurepark

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Factory Outlet Center (locatie-alternatief 1)	22.900 m2 bvo van de in totaal 30.500 m2 bvo, 4 miljoen bezoekers per jaar, 600 arbeidsplaatsen
Leisure (bijvoorbeeld Adventure World als locatie-alternatief 1)	40.000 m2 bvo, 1 miljoen bezoekers per jaar, 600 arbeidsplaatsen
Hoogwaardige bedrijven	6,5 ha waarvan 50% bebouwd, 150 arbeidsplaatsen per ha
Showroomachtige functies (geen GDV)	17.500 m2 bvo van in totaal 30.000 m2 bvo showroomachtige functies
<i>terugvaloptie</i>	
Kleiner Factory Outlet Center	Van 4 naar 2 miljoen bezoekers per jaar (inclusief podium)
Geen Leisure, geen FOC en geen showroomachtige functies, maar hoogwaardige bedrijven	Van 6,5 naar 19,5 ha bedrijfsterrein, 150 arbeidsplaatsen per ha

Bleizo-Hoefweg Zuid (ten westen van de hsl)

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Intensieve hoogwaardige bedrijvigheid	17,9 ha, 150-200 arbeidsplaatsen per ha
<i>Locatie alternatief 2:</i> In plaats van intensieve hoogwaardige bedrijvigheid:	
- Factory Outlet Center	30.500 m2 bvo, 4 miljoen bezoekers per jaar, 600 arbeidsplaatsen
- Leisure (bijvoorbeeld Adventure World)	40.000 m2 bvo, 1 miljoen bezoekers per jaar, 600 arbeidsplaatsen
<i>terugvaloptie</i>	
geen	

Bleizo-Hoefweg Zuid (ten oosten van de hsl)

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Hoogwaardig gemengd bedrijventerrein, (Subbestemming agrogelieerd (Ag) eraf, gebied heeft reeds bedrijfsbestemming)	Nvt (16,6 ha), 100 arbeidsplaatsen per ha

Kwadrant-Van Tuyllpark

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Adventure Island (outdooractiviteiten)	10.000 bezoekers per jaar, 30 parkeerplaatsen
Realisatie Holland Hall (beurs, evenementen en hotel)	Maximaal 60.000 m2 bvo Maximaal 2.150.000 bezoekers Hotel 300 bedden Horeca 3.100 m2 2.400 parkeerplaatsen
Uitbreiding Silverdome (ijsshal) + grootschalige sport-detailhandel	200.000 bezoekers per jaar, 3.000 m2 ijsfunctie, 4.800 m2 retail, 3.000 m2 shops en fastfood, 20 bedden topsportovernachting
Scuba Planet (onderwatersportcentrum)	625 m2, 110.000 bezoekers per jaar

Kwadrant-Autoboulevard

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Functiewijziging van bedrijven naar autoboulevard	25.000 m2 uitgeefbaar terrein

Kwadrant West

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Indoor golf arena	20.000 m2 bvo, incl 4 sterrenhotel met 150 kamers 200.000 bezoekers per jaar
Wonen	180 woningen
Maatschappelijke/werkfuncties	maximaal 2.300 m2 bvo

Prisma bedrijvenpark

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein (zonder subbestemming voor transportbedrijven (T). het gebied heeft al een Bedrijfsbestemming.	geen wijzigingen ten opzichte van de planologische kaders. 80 hectare uitgeefbaar bedrijfsterrein, waaronder 20 hectare onhold

Brinkhage en Lansinghage

<i>Programma</i>	<i>M2 BVO</i>
Beheer en onderhoud bestaande bedrijventerreinen, mogelijke transformatie lange termijn	geen wijzigingen ten opzichte van de planologische kaders.