



Inhoud & colofon

Inhoud:

Locatie	3
Uitgangspunten	4
Visie	5
Deelgebieden & Kwaliteiten	6
Stationsplein Zuid	8
Robuuste en duurzame inrichting	9
Plankaart voorbeeldverkaveling	10
Plankaart openbare ruimte	12
Plankaart wegontwerp	13
Plankaart duikers, kabels, leidingen	14
Plankaart uitgeefbaar gebied	15
Impressies	16



In opdracht van:

Gemeenschappelijke
Regeling Bleizo



Opgemaakt door:

Royal HaskoningDHV
Rotterdam, juli 2017

Locatie



Uitgangspunten

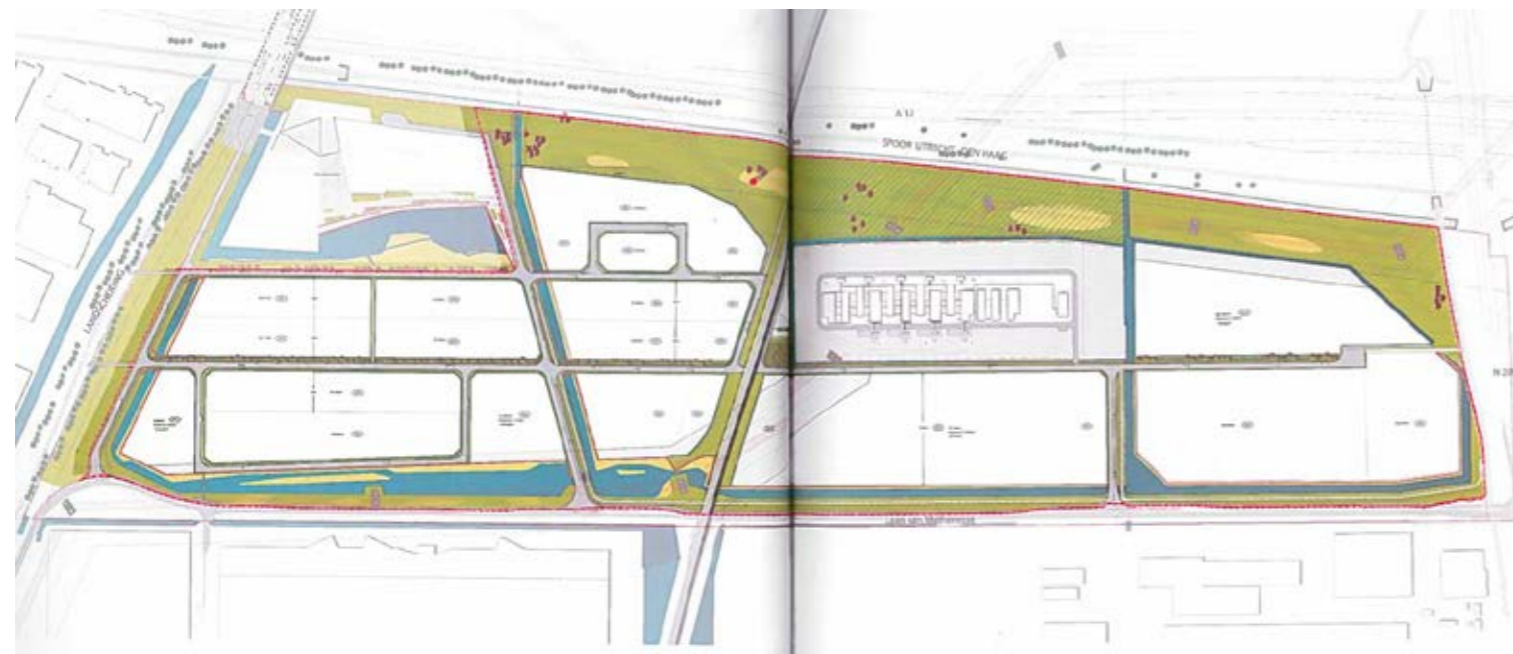
Royal HaskoningDHV is door de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo gevraagd om een uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor drie deelgebieden van Bleizo te maken. Het plan integreert een aantal studies en ontwerpen in een overkoepelende visie, en geeft hieraan een uitwerking.

De volgende ontwerpen en randvoorwaarden zijn als kaderstellende uitgangspunten meegegeven:

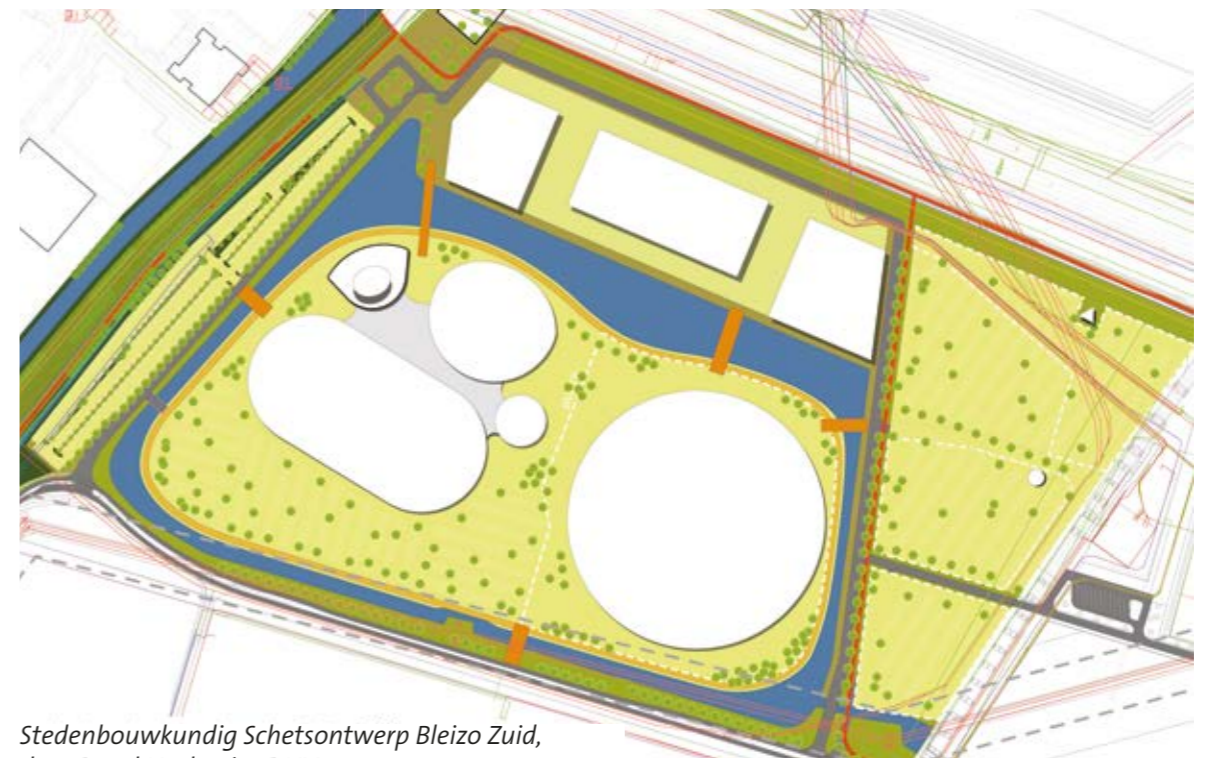
- Het definitief ontwerp van de vervoersknoop, door TeamV/Arcadis, 2015, en de lopende verder uitwerking ervan, inclusief de inrichtingsontwerpen van de bijbehorende openbare ruimte;
- Het Kwaliteitsplan Bleizo Business Park, door OKRA, 2013;
- Het stedenbouwkundige schetsontwerp voor de inpassing de initiatieven **(10)(2)(g)** en Adventure World, 2015, door Royal HaskoningDHV;
- Bestaande en reeds uitgevoerde kabels, leidingen, wegen, watergangen, bruggen en duikers op het terrein;
- Installaties van Tennet, Railinfrabeheer en andere partijen op het terrein alsmede het daruit voortvloeiende zakelijk recht, voor zover deze nog niet volledig zijn meegenomen in de eerder genoemde ontwerpen.

Waar bovengenoemde uitgangspunten met elkaar conflicteren is een integrale uitwerking gemaakt om te voldoen aan feitelijke afspraken en kaders. Dit is zoveel mogelijk gedaan in de geest van eerdere ontwerpen zoals het Kwaliteitsplan Bleizo Business Park.

DO vervoersknoop, TeamV / Arcadis 2016

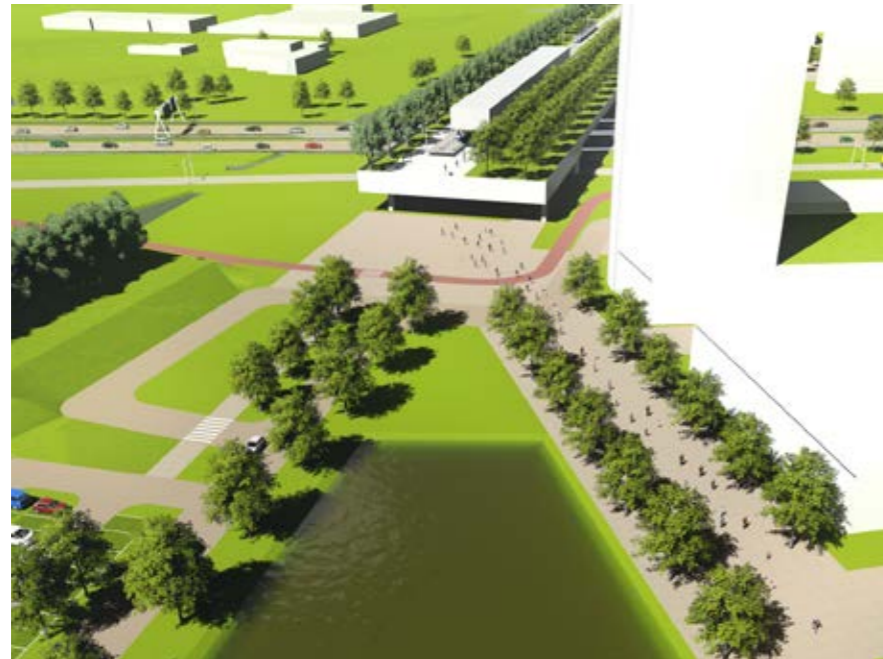


Plankaart Kwaliteitsplan Bleizo Business Park,
OKRA 2013



Stedenbouwkundig Schetsontwerp Bleizo Zuid,
door Royal HaskoningDHV 2015

Visie

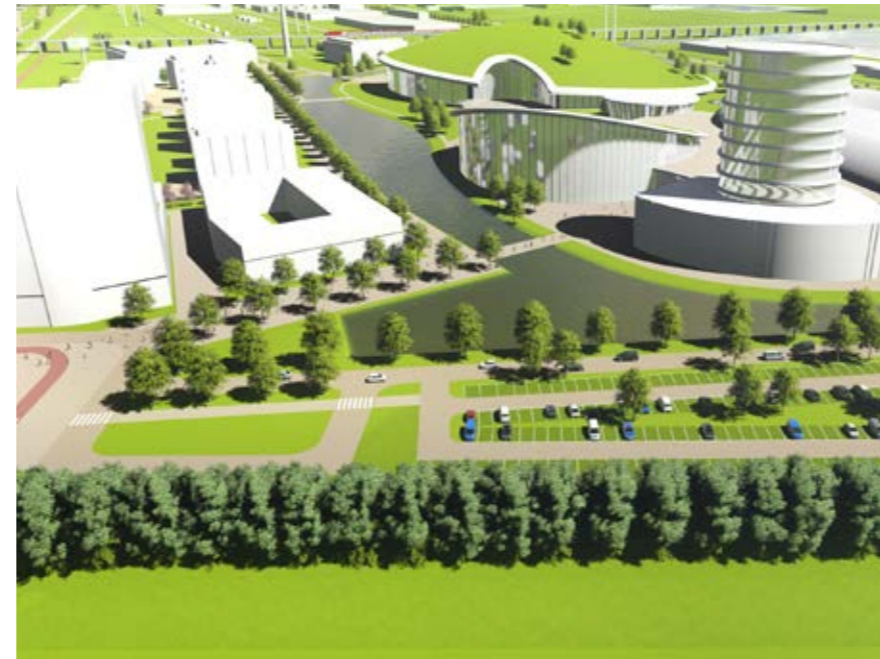


Actieve vervoersknoop

De nieuwe vervoersknoop Bleizo vormt het hart van de gebiedsontwikkeling: De vervoersknoop is cruciaal voor de uitstekende regionale en nationale bereikbaarheid van het gebied, en verder een belangrijk overstappunt voor duurzame mobiliteit in de regio.

De relatie tussen gebiedsontwikkeling en vervoersknoop is veelvuldig en zo hecht mogelijk vormgegeven. Vanuit de vervoersknoop lopen directe en hoogwaardig vormgegeven voetgangersroutes direct naar de belangrijkste bestemmingen. Faciliteiten voor overstap naar fiets (hoofd-fietsroutes en fietsenstallingen), bus (bushaltes) en auto (K&R, P&R) zijn soepel en comfortabel ingericht.

Het stedenbouwkundige ensemble is gericht om de waarde van de vervoersknoop maximaal te ondersteunen en tegelijkertijd te benutten. Dit behelst het creëren van actieve voorkanten en publieksentrees langs de voetgangersroutes, en het vormgeven van een herkenbare knoop van hoogbouw om het station heen.



De waterrijke polder als duurzame onderlegger

Bleizo ontwikkelt zich te midden van een natte en groene polder met cultuurhistorische en ecologische waarden. In de inrichting van het gebied worden deze waarden zoveel mogelijk gerespecteerd en benut: De bestaande dijk, waterstructuur en bomenlint van de landscheiding blijven behouden en vormen een groen ruggengraat voor het gebied. Langs alle hoofdassen in het gebied komen ruime en continue watergangen met ecologische oevers. Wegen en voetpaden worden slank vormgegeven voor een zo groen en open mogelijk beeld. Parkeerplekken worden zoveel mogelijk door groen uit het zicht afgeschermd en door middel van bomen en waterdoorlatende verharding groen ingericht.



Een eiland van sport & leisure

Door zijn unieke multi-modale bereikbaarheid in het hart van de Randstad leent zich Bleizo bij uitstek voor grote publieksfuncties, die het nu al sterke profiel van Lansingerland en Zoetermeer op de gebieden van leisure, sport, recreatie en gezonde lifestyle verder versterken.

In het zuidelijk ontstaat een eiland waar een aantal grote publiekstrekkingen een symbiotisch ensemble met een sterke identiteit vormen.

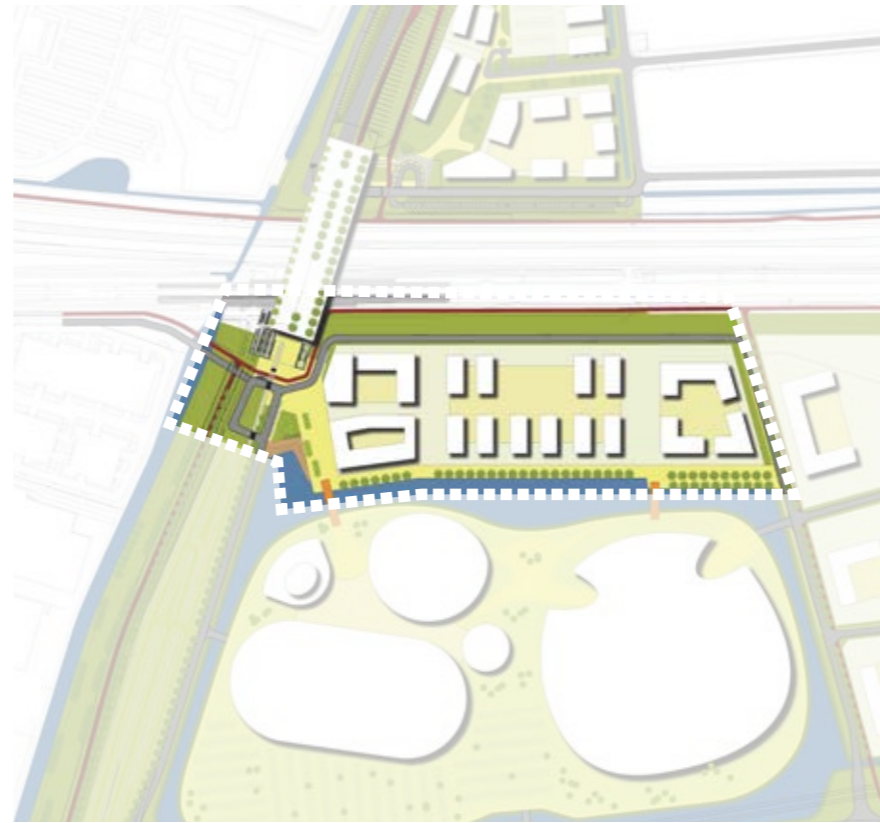
Deelgebieden & kwaliteiten



Knoop Noord

Knoop Noord is een stationslocatie en een zichtlocatie naar de A12 ineen. De locatie is uitstekend bereikbaar met trein, bus, fiets, en auto. Het gebied heeft een grote potentie voor een multifunctioneel programma met publiekstrek- kers zoals een multiplex bioscoop en/of hotel, gemengd met kantoren en hoogwaardige bedrijven.

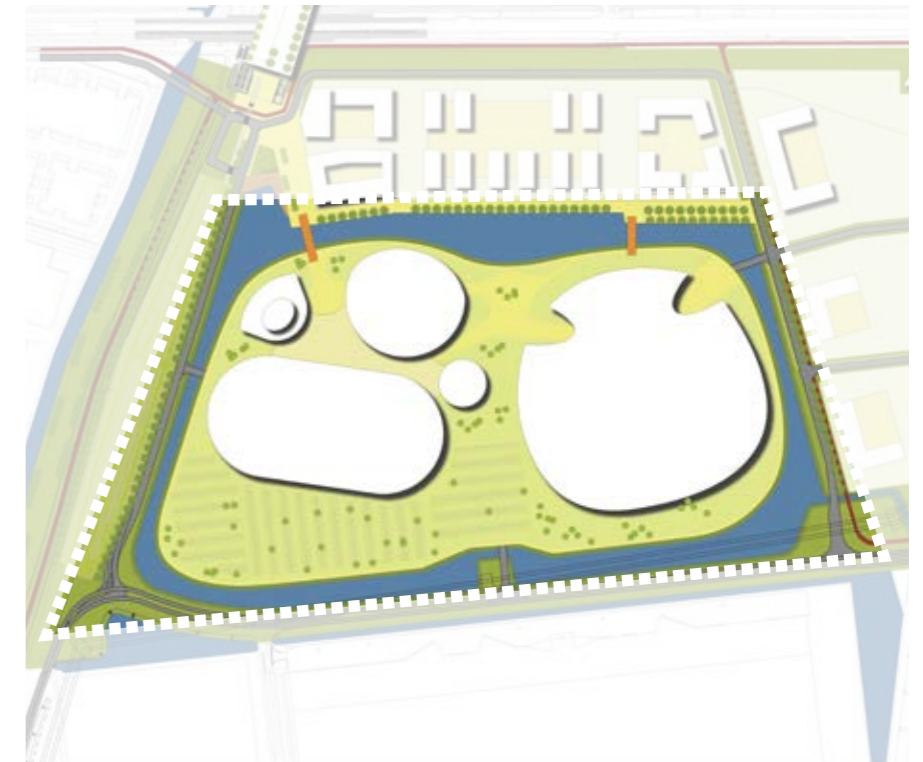
Knoop Noord wordt aan drie zijden omringd door ontslui- tende wegen. De interne auto-ontsluiting kan daarom spaarzaam uitgevoerd worden. Hierdoor blijft ruimte voor een groen ingerichte centrale voetgangeras door het hart van het gebied, naar alle kavels van knoop Noord en ver- der naar de andere delen van Bleizo. Publieksentrees zijn georiënteerd naar het station en naar de centrale voetgan- geras. Het ontspannen schema van volumes in het groen laat veel flexibiliteit voor nadere inpassing.



Knoop Zuid

Knoop Zuid is eveneens een uitstekend bereikbare stationslocatie en zichtlocatie naar de A12. Het gebied is aan Noordzijde voor de auto ontsloten en heeft aan zuid- zijde een publieke voetgangerskade naar de brede water- gang rondom het eiland.

Aan Westzijde wordt het gebied begrensd door het nieuwe stationsplein en de publiekspromenade naar het eiland. De vastgoedontwikkeling zal hier een actieve en representa- tieve voorzijde voor het plein verzorgen. Dit gaat gepaard met mogelijkheden voor hoogbouw.



Het Eiland

Het Eiland krijgt een informele en groene inrichting rondom een ensemble van grote publiekstrek- kers met de verbindende thema's van sport, actieve en gezonde life- style en duurzaamheid.

Het Eiland wordt ontsloten via een vijftal bruggen. Twee bruggen aan Noordzijde worden vormgegeven als sculp- turale voetgangersbruggen. De drie overige bruggen zijn ook gedimensioneerd voor nooddienstentogankelijkheid. Auto's en expeditieverkeer wordt afgewikkeld via de twee toegangen aan west- en zuidzijde. Zowel een eenrichtings- circulatie t.b.v. parkeren is denkbaar, als een organisatie waarbij de hoofdtoegang via de Laan van Mathenesse wordt georganiseerd.

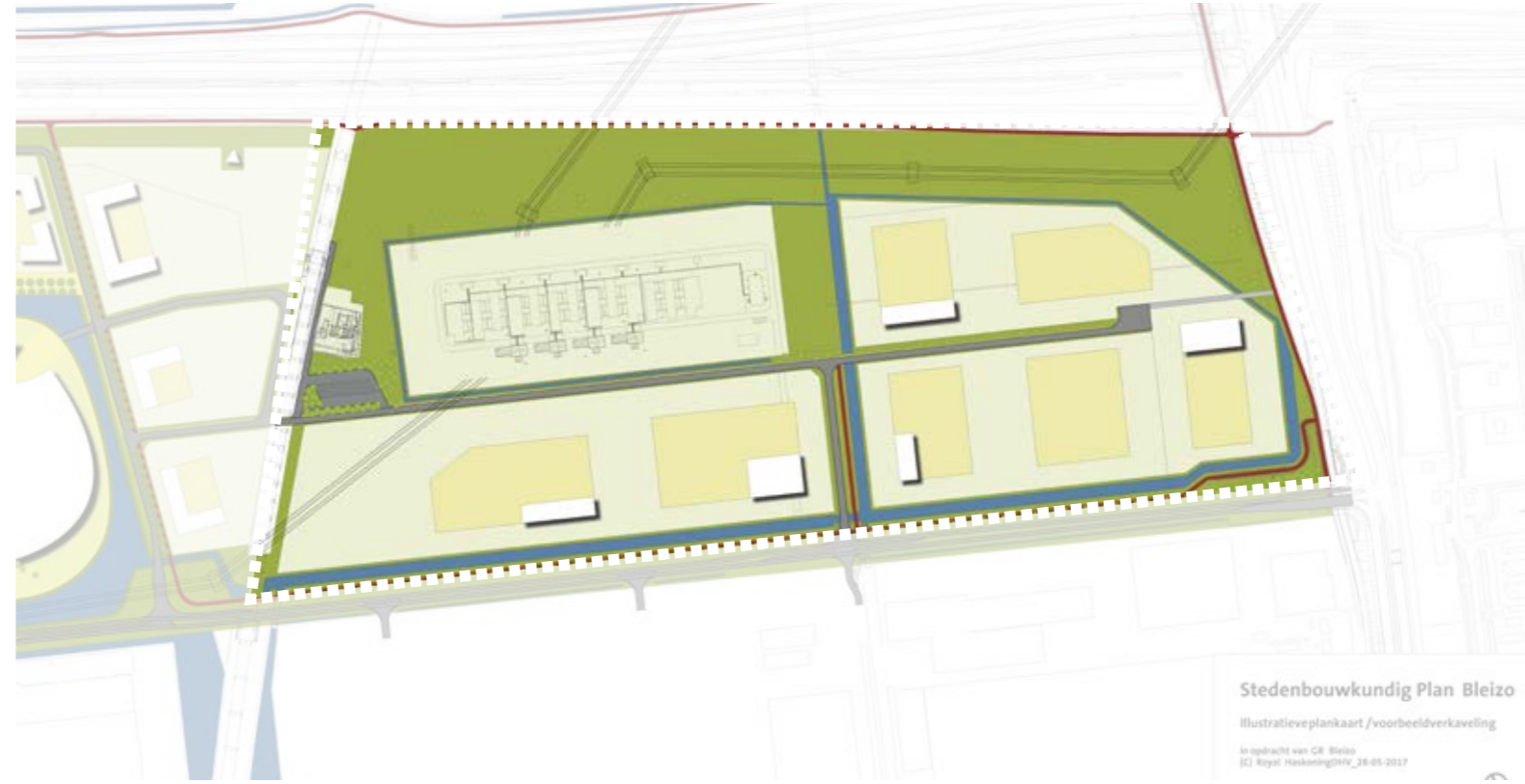
De bebouwing kan divers en expressief vormgegeven wor- den binnen een samenhangende groene openbare ruimte. Richting het station is ruimte voor één of twee hoogbouw- accenten.



Business Park West

Business Park West wordt ontsloten vanuit de groene laan aan Westzijde en de doorgaande verbinding met Business Park Oost. Bij verkaveling in kleinere units kan een lusvormige weg als aanvullende ontsluiting worden toegevoegd. Een deel van het gebied kan uitsluitend worden benut voor parkeren, gezien bestaande kabels en leidingen bebouwing niet rendabel mogelijk maken. Een bestaande reclamemast naar de A12 blijft vooralsnog bestaan.

Dit gebied leent zich voor een diverse invulling. Terwijl bebouwing zich vooral zal oriënteren naar de Laan aan Westzijde, zijn er naar de HSL-lijn ook mogelijkheden voor de inpassing van een Windturbine en/of een groot parkeerveld ten behoeve van publieksparkeren.

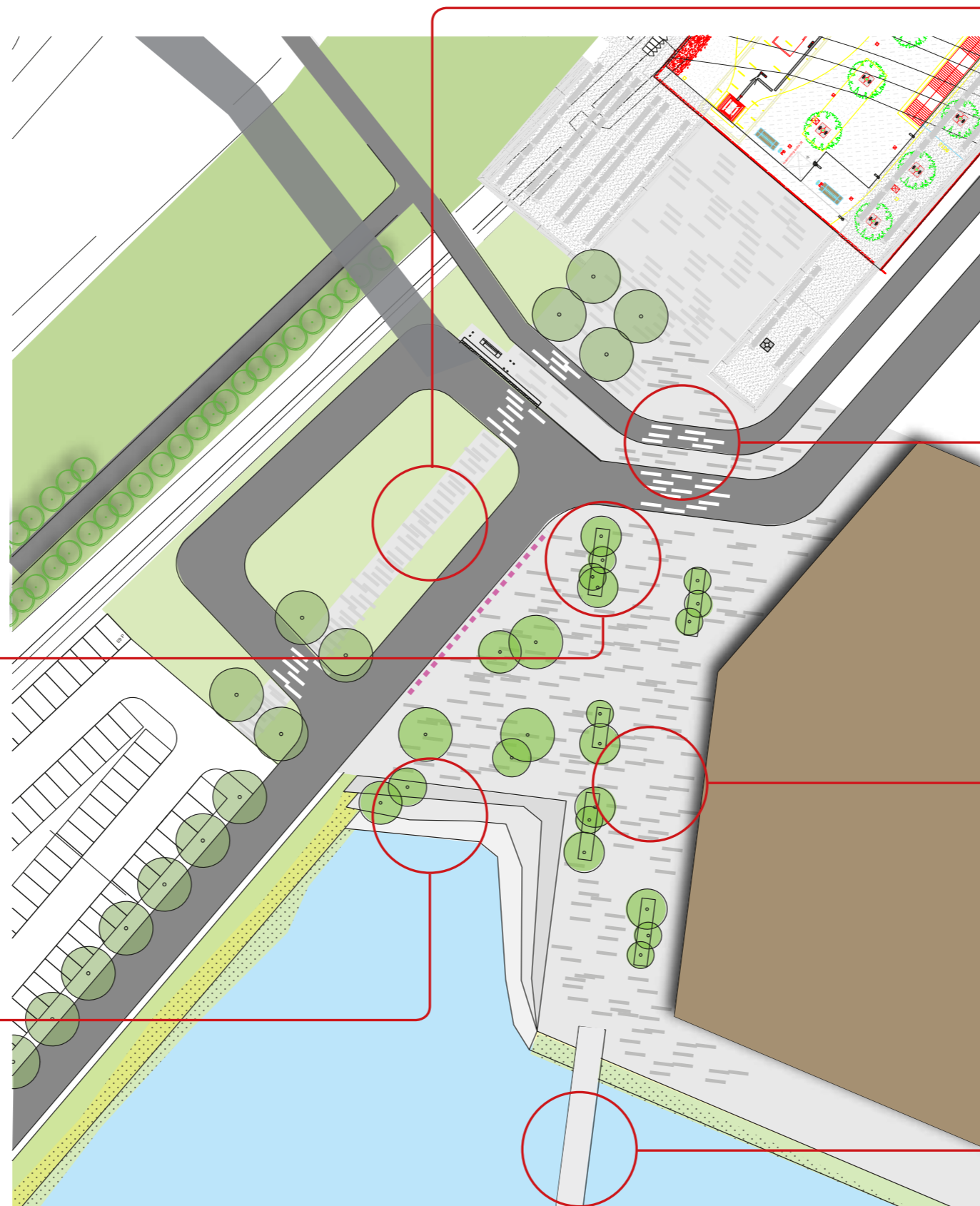


Business Park Oost

Aan de Oostzijde komen een aantal grote kavels rondom de nieuwe Tennet-installatie. Dit deel van het terrein heeft een brede landschappelijke zoom aan Noordzijde. Het terrein leent zich door zijn uitstekende ontsluiting vanuit de A12 voor grote bedrijven in een scala van sectoren, waarbij vooral gedacht kan worden aan agri-business en/of de logistieke sector. Door de ruime opzet met brede landschappelijke profielen, kan de groene en duurzame uitstraling van het gebied bewaard blijven. De inrichting van de uitgeefbare kavels zal hieraan bijdragen, vooral door de uitwerking van groene erfscheidingen naar de aangrenzende openbare ruimte.

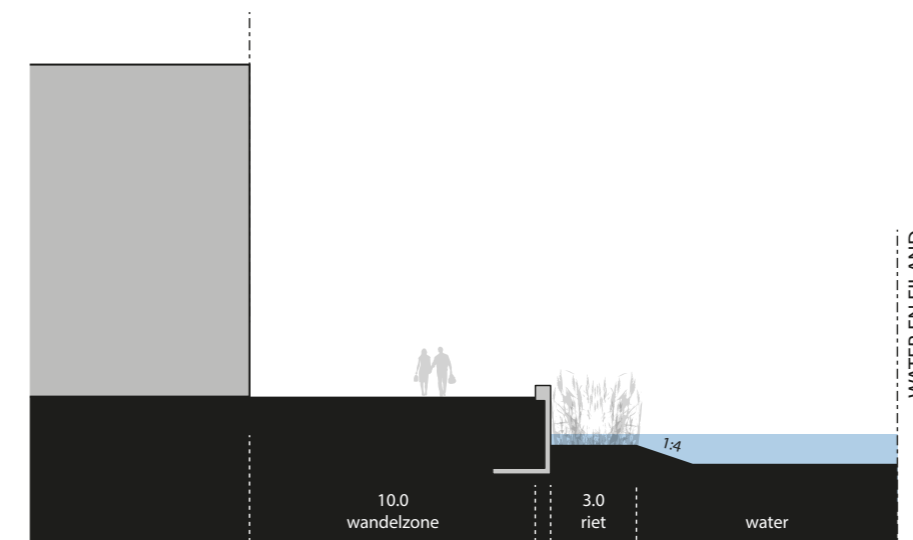
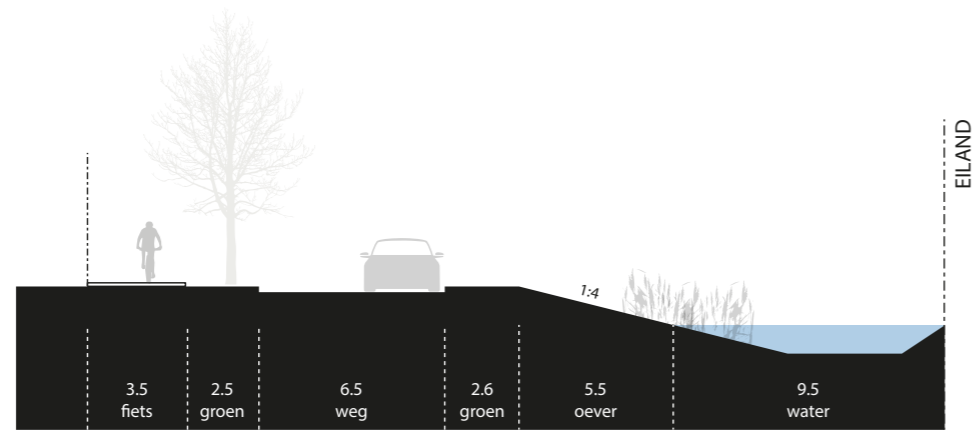
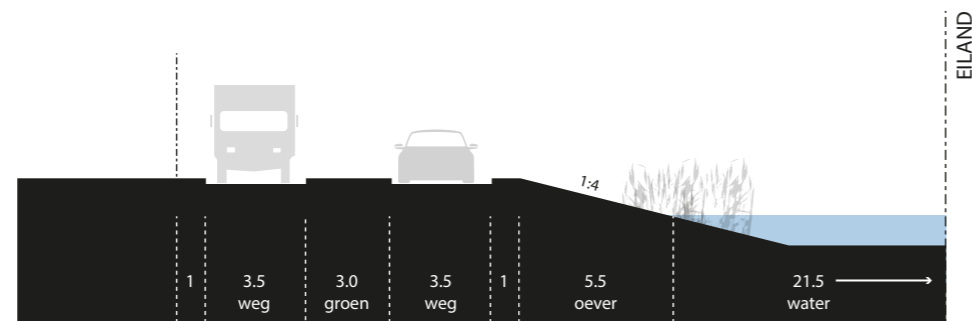
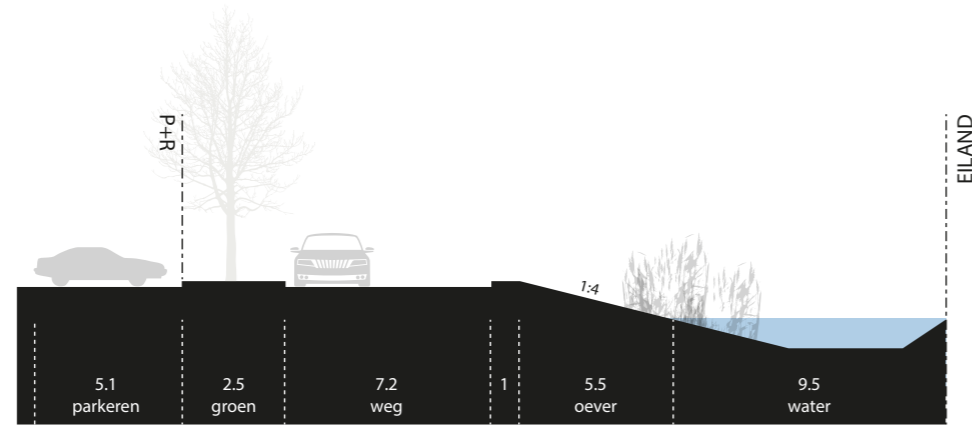
Stationsplein Zuid

Het Stationsplein ontwikkelt zich langs een tweetal looplijnen: een als Laan uitgewerkte lijn langs de Landscheiding en de P&R, en een brede promenade met groene zitelementen naar de voetgangersbrug naar het eiland.

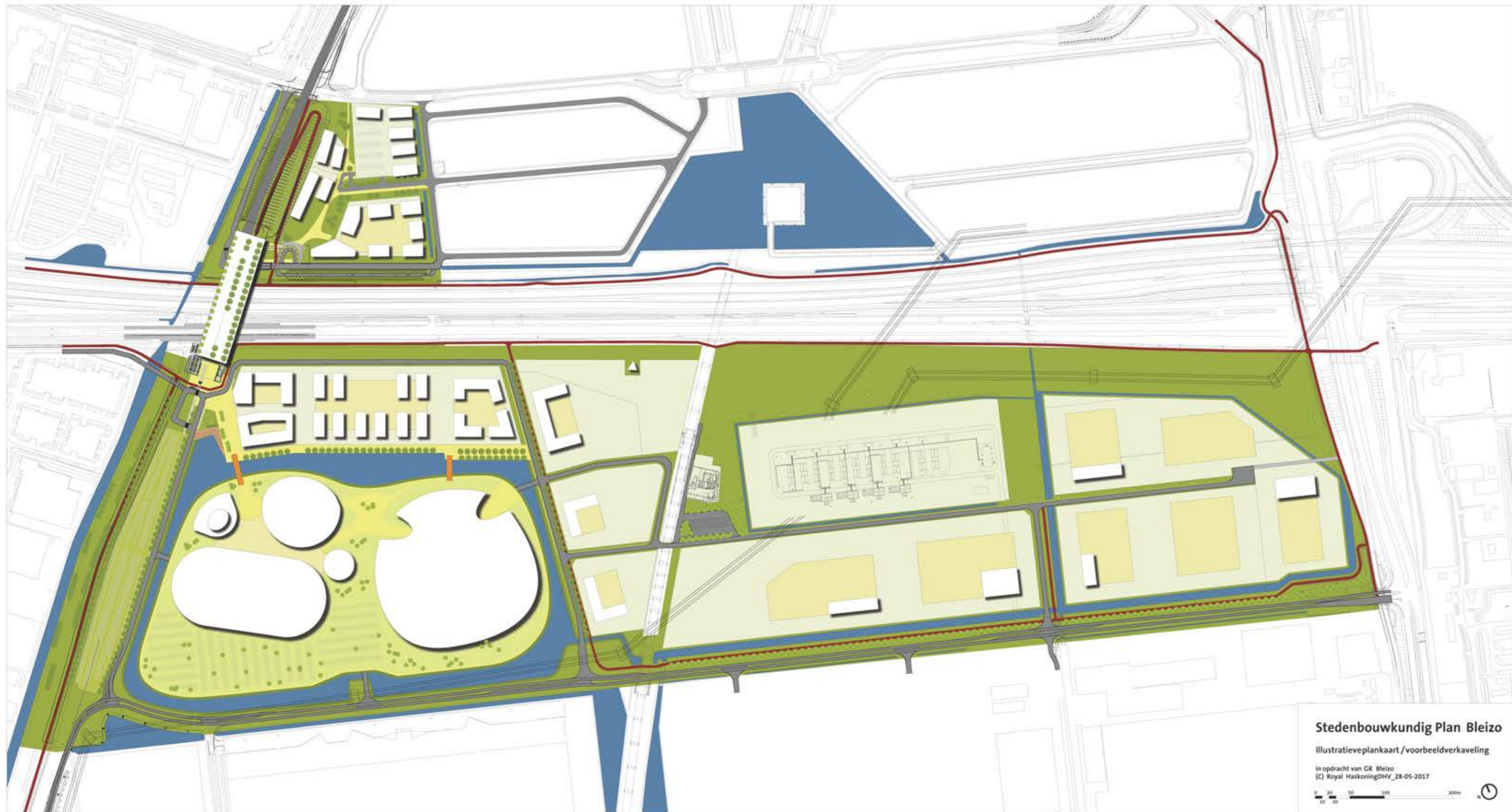


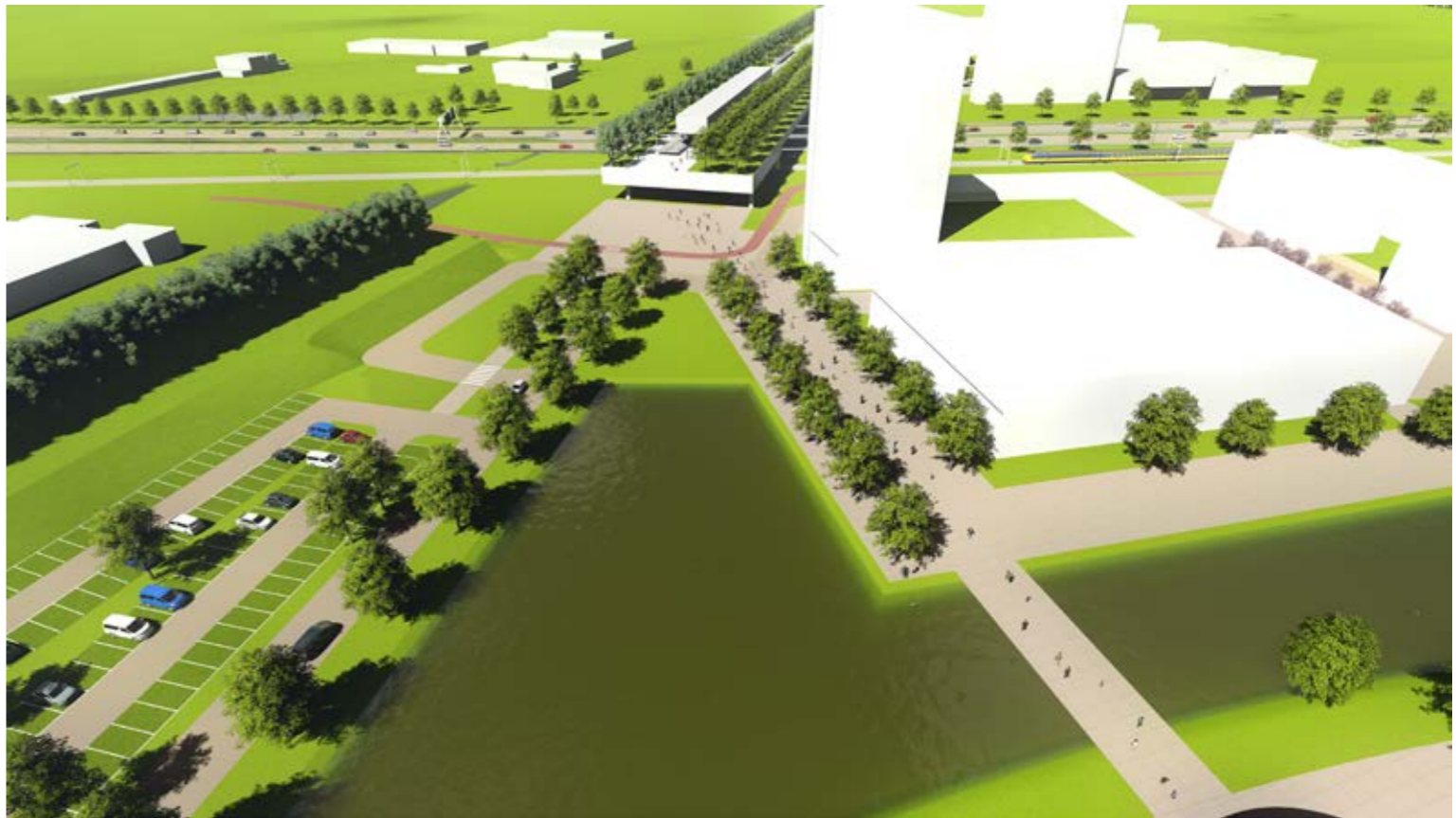
Robuuste en duurzame inrichting

De gebiedsinrichting wordt bepaald door robuuste profielen langs brede hoofdwatgangen van minimaal 12 meter breed. Aan zuidzijde van de knoop komt een brede kade. Alle andere oevers naar hoofdwatgangen zijn groen en als flauwe taluds met een hellingshoek van 1op4 vormgegeven. Alle watergangen krijgen ecologische oevers.

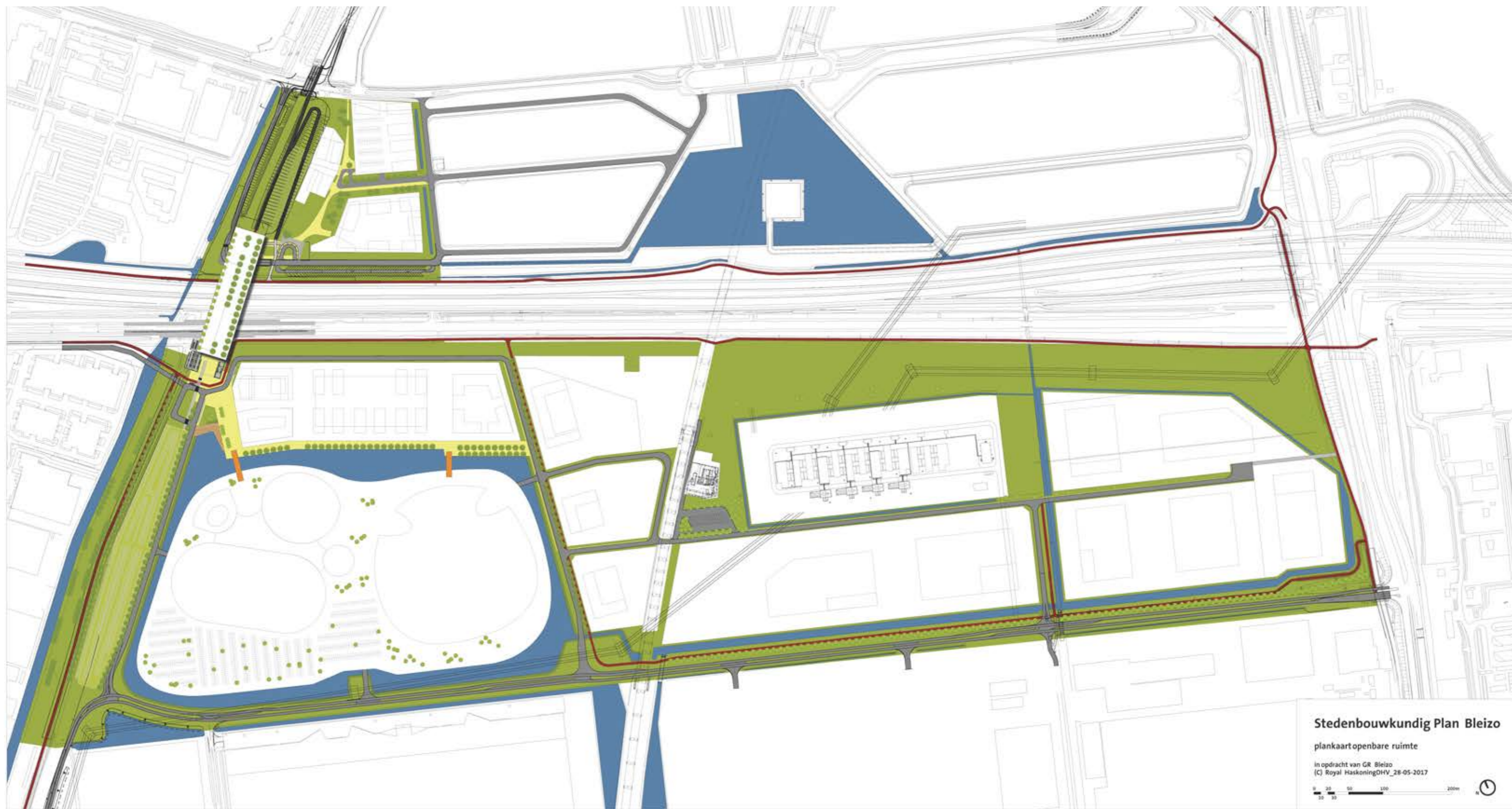


Plankaart - illustratieve voorbeeldverkaveling

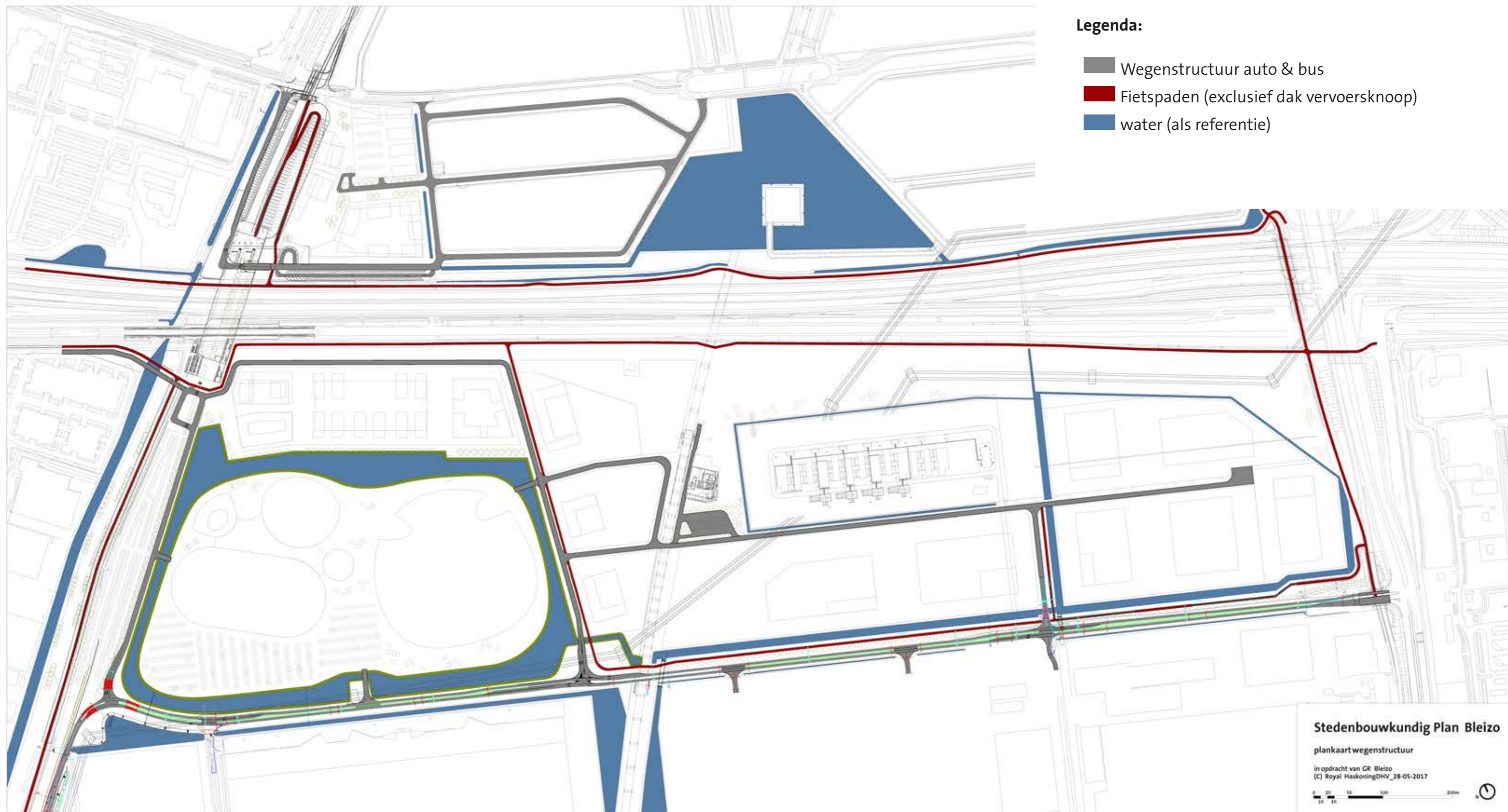




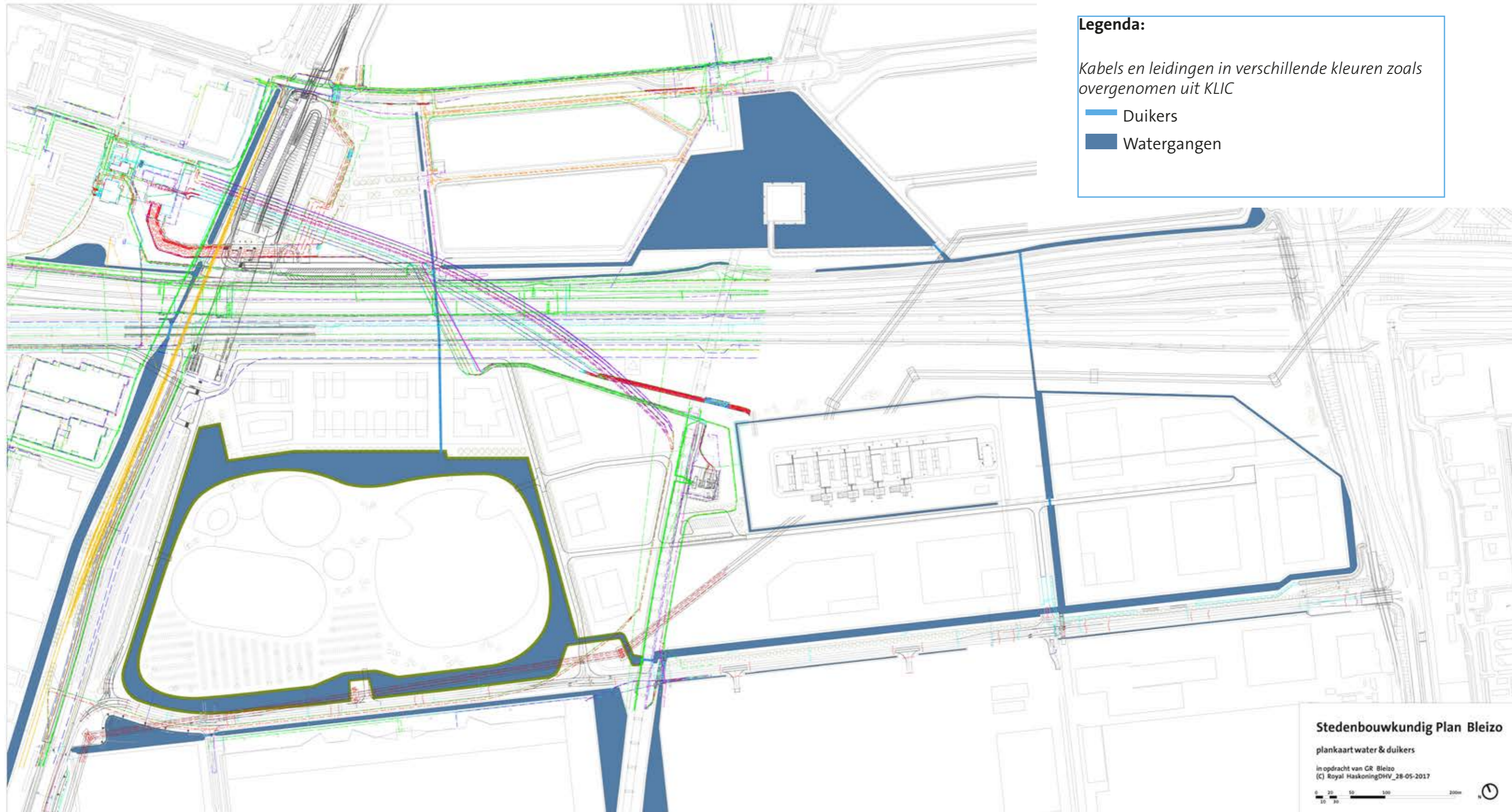
Plankaart inrichting openbare ruimte



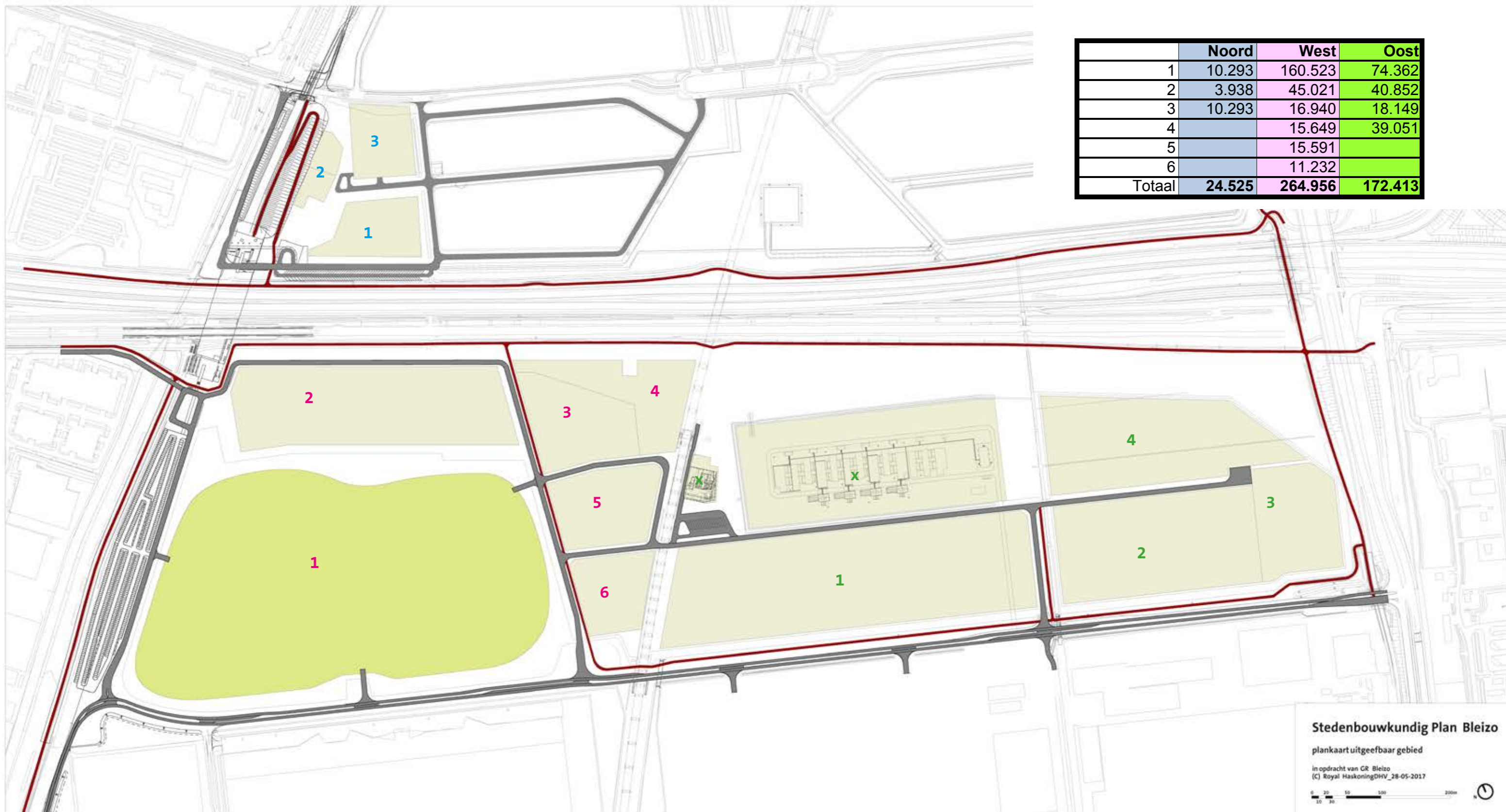
Plankaart wegontwerp



Plankaart water, duikers, kabels & leidingen



Plankaart uitgeefbaar gebied



Artist impressions

