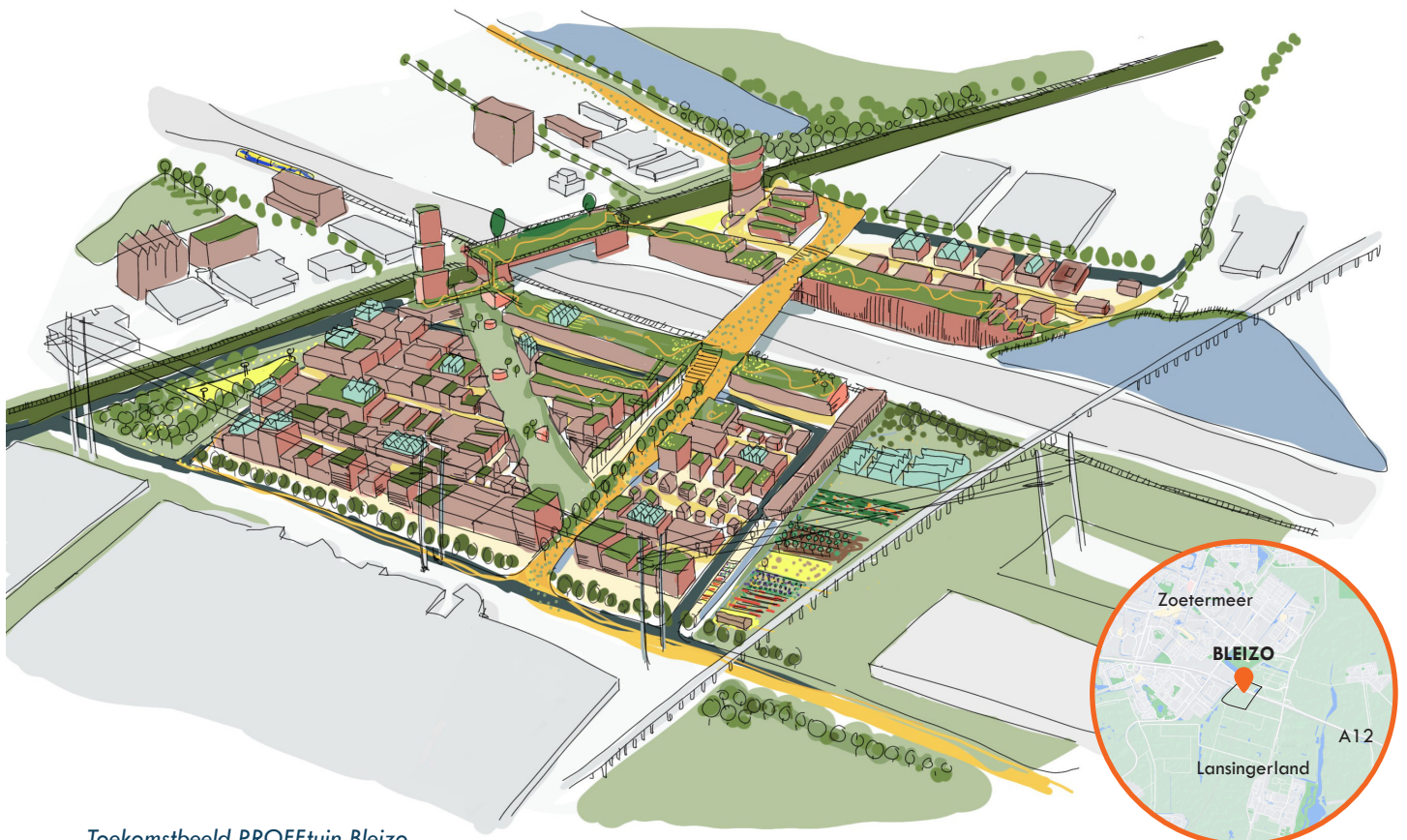


ONTWIKKELPERSPECTIEF

PROEFtuin BLEIZO

In het hart van de provincie Zuid-Holland ligt Bleizo-West. Het is een uniek, onbebouwd gebied van circa 66 hectare. Door de gemeenteraden Lansingerland en Zoetermeer is voor dit gebied het ontwikkelperspectief PROEFtuin Bleizo vastgesteld. Hiermee is richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling naar een aantrekkelijk en groen woon- en werkmilieu op steenworp afstand van het gloednieuwe station Lansingerland-Zoetermeer. Deze locatie kan een oplossing bieden voor de urgente regionale opgaven zoals het woningtekort, werkgelegenheid en het verzilveren van een belangrijk (boven)regionaal vervoersknooppunt. Het ruimtelijk raamwerk voor PROEFtuin Bleizo biedt ruimte voor 4.000 tot 6.000 woningen en 150.000 m² bvo aan werkruimte en voorzieningen.

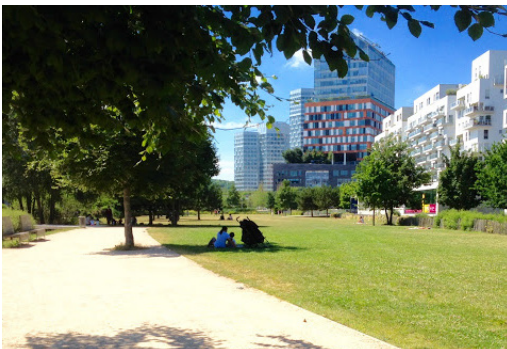
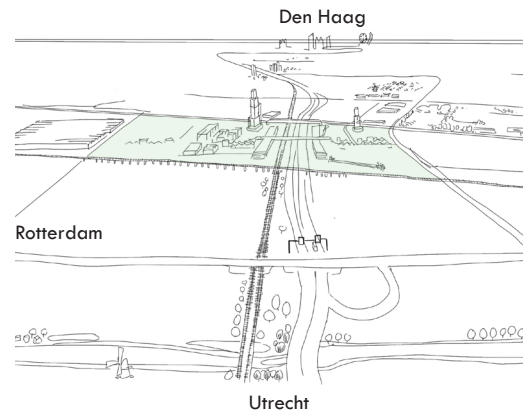
PROEFtuin Bleizo grenst aan het glastuinbouwgebied van de innovatieve horti science, waar *food*, *horti* en *groen* centraal staan. Ook ligt het gebied bij het Dutch Innovation Park, waar *technologie* en *toegepaste ontwikkeling* belangrijke thema's zijn. De combinatie van *technologie* en *groen* geeft kleur en profiel aan een duurzame gebiedsontwikkeling. Allemaal op de plek waar stedelijk gebied en het landelijk gebied elkaar raken.



Toekomstbeeld PROEFtuin Bleizo

POORT TOT DE REGIO

PROEFtuin Bleizo vormt een belangrijk regionaal en lokaal schakelpunt. Het ligt op fietsafstand van de bestaande kernen Lansingerland en Zoetermeer, en op een centrale plek binnen het regionale vervoersnetwerk. Zo zijn er goede verbindingen richting Rotterdam en Den Haag. Dit maakt het aantrekkelijk voor een brede doelgroep van bewoners en bedrijven om zich te vestigen binnen de regio, waarbij deze knooppuntontwikkeling ruimte biedt voor een gemengd stedelijk programma van woningen, voorzieningen en bedrijvigheid. De vervoerswaarde van het station wordt daarmee optimaal benut.



AANTREKKELIJKE MIX VAN WONEN, WERKEN EN VOORZIENINGEN

In PROEFtuin Bleizo wonen, werken, reizen en recreëren mensen. Het woningaanbod bestaat voor 50% uit betaalbare huur- en koopwoningen en 50% duurdere woningen. Door te variëren in dichtheden en woningsoorten ontstaat een diversiteit aan woonmilieus. Rondom het station leidt dit tot een levendig stedelijk karakter, andere delen zijn rustiger.

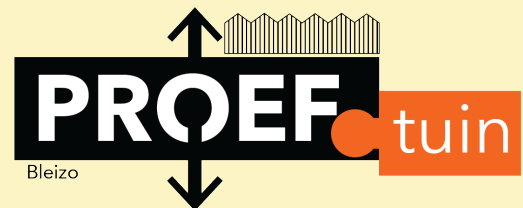
Het werkprogramma spitst zich toe op bedrijvigheid dat zich laat mengen met woningen. Zo is in de regio veel behoefte aan bedrijfsruimte voor de MKB-sector en maakindustrie: dit kan hier een plek vinden. Dat geldt ook voor bedrijven die aansluiten bij naastgelegen bedrijventerreinen. In PROEFtuin Bleizo is voldoende aanbod van maatschappelijke en commerciële dagelijkse voorzieningen. Denk aan winkels, horeca, basisscholen en huisartsen. Daarnaast biedt het ruimtelijk raamwerk ruimte voor groene en aantrekkelijke verblijfsgebieden die ontmoeting en interactie tussen bewoners, werknemers en studenten stimuleren.

“Bleizo-West is een strategische toplocatie in de metro-poolregio Rotterdam Den Haag. Met grote kansen voor wonen en werken en het versterken van de agglomeratiekracht. Wij hebben ondertussen het OV naar een hoger niveau gebracht en het is klaar voor meer reizigers. Dit ontwikkelperspectief biedt goede kans om over de toekomst van dit topgebied te praten.”

Bart Nijhof (MRDH)

“Ik spreek regelmatig mensen die een woning zoeken en ik ben iedere keer weer onder de indruk van de impact die dat heeft op hun leven. Bleizo-West, middenin de Randstad en dichtbij een OV-knooppunt, is een ideale plek om daar wat aan te gaan doen.”

Hanneke Vliet Vlieland (3B Wonen)



VERBINDEND IN KENNIS EN INNOVATIE

Het onderscheidende karakter van de gebiedsontwikkeling ligt in de combinatie van *technologie* en *groen*. In PROEFtuin Bleizo wordt nadrukkelijk de verbinding gezocht met het aangrenzende glastuinbouwgebied van de innovatieve horti science, het naastgelegen Dutch Innovation Park, en bedrijventerreinen Lansinghage en Bleizo/ Hoefweg. Door in te zetten op een synergie met omliggende gebieden en functies kan de PROEFtuin Bleizo als een katalysator werken voor de ontwikkeling van de directe omgeving. Hierbij wordt de verbinding met onderwijs- en kennisinstellingen zoals de Haagse Hogeschool en Wageningen Universiteit & Research gemaakt. Zo biedt deze gebiedsontwikkeling zichtbaar ruimte voor nieuwe (technologische) ontwikkelingen in living labs en proeftuinen.



GEZONDE EN DUURZAME LEEFOMGEVING

PROEFtuin Bleizo is een prettige werk- en leefomgeving. De toekomstige openbare ruimte en bebouwing stimuleert een gezonde leefstijl voor haar inwoners en gebruikers en nodigt uit om te bewegen, recreëren en ontwikkelen. PROEFtuin Bleizo wordt zo klimaatadaptief mogelijk ingericht door een goede en duurzame mix van bijvoorbeeld houtbouw, groene gevels en daken, demontabel bouwen, kwalitatief groen in de openbare ruimte. Bovendien leeft het streven naar een energieleverende wijk. In het ruimtelijk raamwerk is rekening gehouden met afstand tot, en afscherming van milieuhinderlijke functies zoals snelweg en HSL.

VERBONDEN EN BEREIKBAAR

PROEFtuin Bleizo is in verbinding met haar omgeving. Aantrekkelijke fietsroutes naar de kernen van Lansingerland en Zoetermeer en richting landschapspark De Rotte en het Van Tuyllpark horen daarbij. Dat geldt ook voor een nieuwe brug voor voetgangers en fietsers over de A12. PROEFtuin Bleizo is goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer. Het station kan verder uitgroeien tot een soepel functionerende mobiliteitshub. PROEFtuin Bleizo zet daarom in op de mobiliteitstransitie door volop ruimte te bieden voor deelmobiliteit, zoals auto's, fietsen, steps, scooters. Parkeren doen gebruikers aan de randen van het gebied. Zo wordt een autoluwe woon- en werkomgeving gerealiseerd met hoogwaardige groene verblijfplekken.



“Op Bleizo-West kunnen we kansen creëren voor lokale en regionale, hoogwaardige maakindustrie door het Dutch Innovation Park en het Horti Science Park naar elkaar toe te laten groeien”

Maarten Matze (PingProperties)

VAN BLEIZO-WEST NAAR PROEFTUIN BLEIZO

ADAPTIEF EN SAMEN

Het ontwikkelperspectief toont aan dat PROEftuin Bleizo een aantrekkelijke en waardevolle woon- en werkomgeving kan worden. Het gepresenteerde ruimtelijk raamwerk omvat op hoofdlijnen de ruimtelijke structuur voor de gebiedsontwikkeling: bebouwingszones, hoofdgroenstructuur, hoofdverkeersontsluiting en routes. Het raamwerk is robuust en adaptief en laat ruimte om gedurende de tijd de programmering aan te passen aan de hand van de behoefte op dat moment.

Gemeenten Lansingerland en Zoetermeer zijn eigenaren van de grond. Dat betekent dat zij een actieve rol gaan spelen in het ontwikkelproces, ontwikkeltempo en sturing geven op de gewenste kwaliteit en identiteit. Actieve samenwerking met verschillende stakeholders en het omarmen van de uitdagingen is nodig voor een succesvolle ontwikkeling van deze locatie. Goede verbindingen met de omgeving en de leefbaarheid van het gebied vragen speciale aandacht van alle samenwerkende partijen. Een open en adaptieve aanpak bevordert gezamenlijk commitment van overheden, het bedrijfsleven en nieuwe partnerschappen. Het ontwikkelperspectief PROEftuin Bleizo is geen blauwdruk plan, maar een werkwijze die inzet op 'learning by doing' en waar vindingrijke initiatieven worden omarmd.

