



Gezamenlijke Radenbijeenkomst | Bleizo

Woensdag 2 september 2026



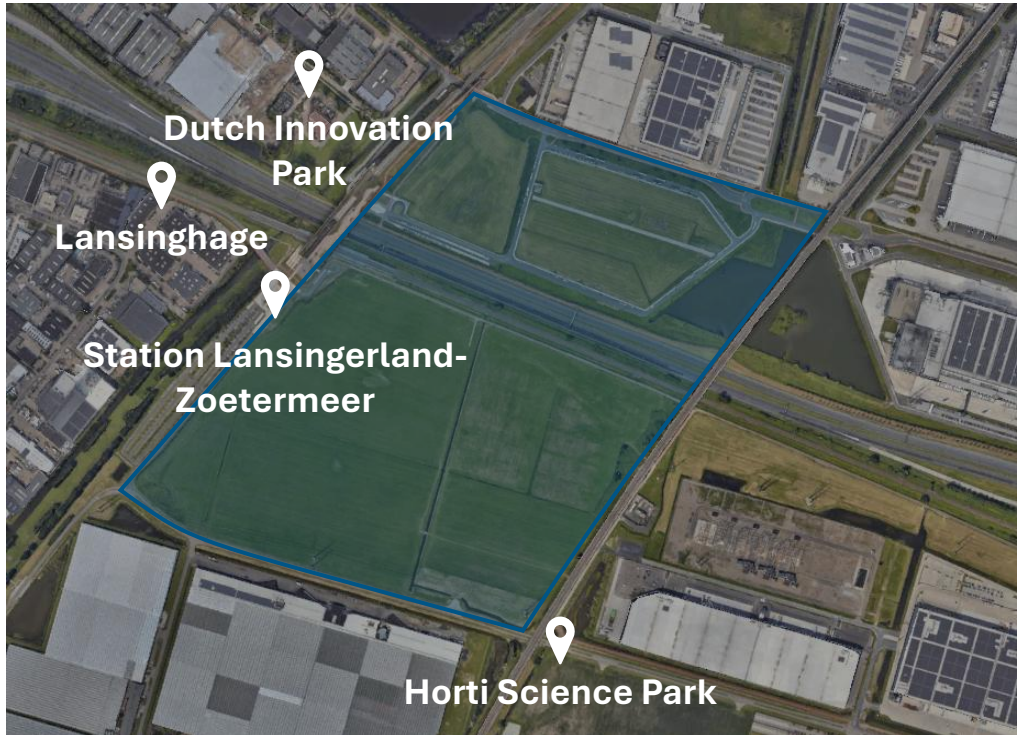
Agenda

Agenda

Onderdeel	Tijd	Inhoud	Spreker
 Opening en doel	20:00 – 20:05	Welkom, introductie en doel van bijeenkomst	–
 Bleizo: Stand van zaken	20:05 – 20:15	Van bedrijventerrein naar woningbouwlocatie, vervolgstappen, planning en besluitmomenten	–
 Uitdagingen vragen om keuzes	20:15 – 20:20	Inzicht in de uitdagingen en knelpunten die Bleizo kent en keuzes die moeten worden gemaakt	–
 Vragen	20:20 – 20:30	Gelegenheid om vragen te stellen	–
 Variantenstudie	20:30 – 21:00	Toelichting op de variantenstudie en de drie conceptvarianten	–
 Vragen	21:00 – 21:15	Gelegenheid om vragen te stellen	–
 Interactieve verdieping variantenstudie	21:15 – 21:45	Interactieve verdieping van de varianten, met gelegenheid voor vragen en een drankje	–

Bleizo: Stand van zaken

Bleizo: Stand van zaken | Locatie



Onbebouwd polderlandschap

Gelegen **binnen Lansingerland** en
grenzend aan Zoetermeer



Strategische ontwikkellocatie langs weerszijden **A12**

Nabij **station** Lansingerland-Zoetermeer en tussen
Dutch Innovation Park en **Horti Science Park**

Bleizo: Stand van zaken | Proces 2008 – 2018



Bleizo: Stand van zaken | Proces 2018 – 2025



Bleizo: Stand van zaken | Proces 2025 – 2026

Juni

Bleizo aangewezen als **doorbraaklocatie**



December

In het **BO** is het besluit genomen te starten met een **variantenstudie**

September

Bleizo aangemerkt als **Regionaal grootschalige woningbouwlocatie**

17 oktober

Gemeenten Lansingerland en Zoetermeer ondertekenen **Samenwerkingsovereenkomst**

2025

Februari

Ondertekening **Bestuursovereenkomst** tussen de Provincie Zuid-Holland en Lansingerland



2026

11 november

Bestuurlijke startbijeenkomst met diverse stakeholders

15 oktober

Gezamenlijke radenbijeenkomst over **voortgang Bleizo**

Bleizo: Stand van zaken | Overeenkomsten uitgelicht

Samenwerkingsovereenkomst Bleizo

Lansingerland – Zoetermeer

Reikwijdte	Gebiedsontwikkeling Bleizo
Doel	Bindende afspraken om <i>gezamenlijk</i> te komen tot: • Ontwikkelkader • Ontwikkelstrategie • Grondexploitatie, incl. risicoverdeling • Planologische maatregel
Hoe	Gezamenlijke projectorganisatie met een BO, AOG, onafhankelijk projectregisseur, kernteam, en drie werkgroepen
Uitgangspunten	• Ontwikkelperspectief PROEFtuin Bleizo • Bestuursovereenkomst • Streven naar een ten minste sluitende grondexploitatie
Einde looptijd	Nemen Partijen ieder voor zich en gezamenlijk een afgewogen besluit over voortzetting van de samenwerking

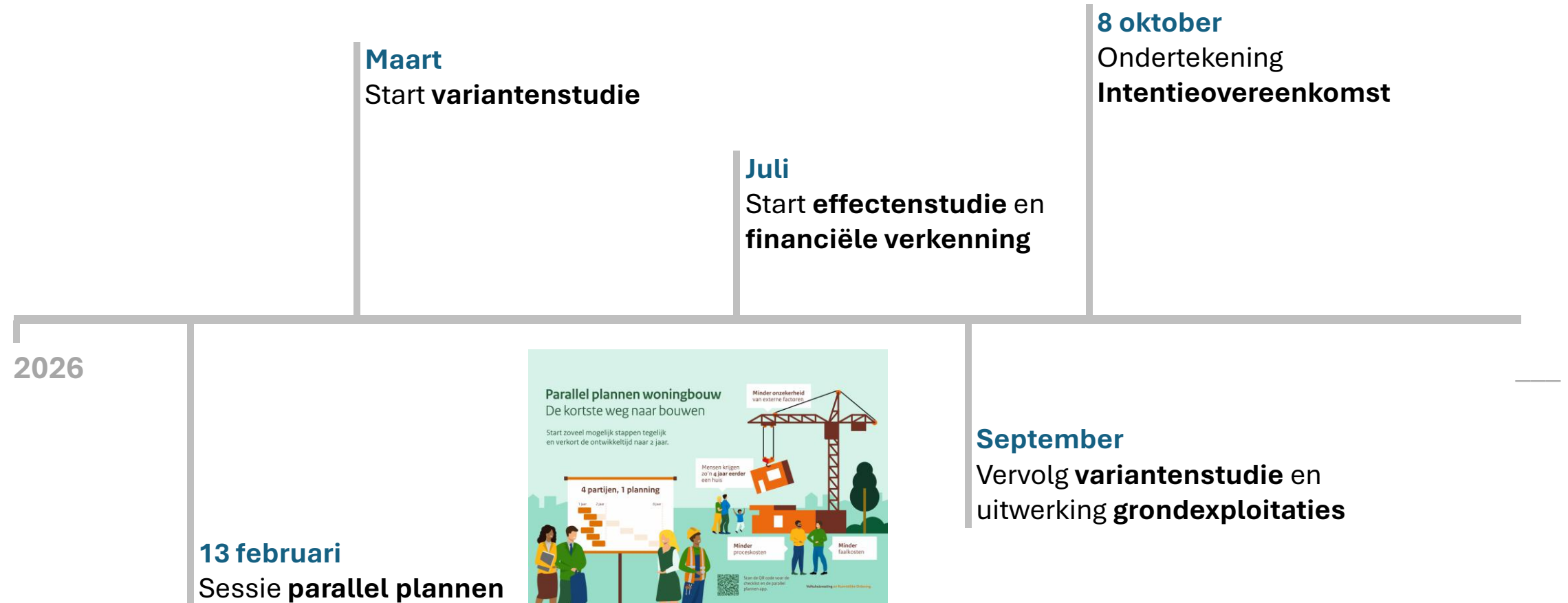
Bleizo: Stand van zaken | Overeenkomsten uitgelicht

Bestuursovereenkomst

Provincie Zuid-Holland – Lansingerland

Reikwijdte	Ruimtelijke ontwikkelingen Lansingerland
Doel	In nauwe samenwerking en afstemming komen tot een gezonde, veilige en bereikbare ruimtelijke ontwikkeling van gebieden in Lansingerland, waaronder Bleizo
Hoe	Periodiek ambtelijk overleg en tenminste jaarlijks bestuurlijk overleg
Uitgangspunten voor Bleizo	• Ca. 5.000 woningen met bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen als beoogd in het Ontwikkelperspectief PROEFtuin • Segmentering: 34% sociaal 33% middelduur 33% vrije sector • Ambitie om te werken aan een kwalitatief goede leefomgeving
ZoRo	Lansingerland en provincie steunen de ontwikkeling van de ZoRo-(light)railverbinding

Bleizo: Stand van zaken | Proces tot 8 okt 2026



Bleizo: Stand van zaken | Partijen Intentieovereenkomst



3B WONEN



Bleizo: Stand van zaken | Proces vanaf 8 okt 2026



Uitdagingen en keuzes voorkeursvariant

Uitdagingen vragen om keuzes

- **Beperkingen** door **geluid, fijnstof, kabels en leidingen**, en **windmolens** voor **gezond- en leefbaarheid**
- **Inpasbaarheid van programma** conform **Ontwikkelperspectief PROEFtuin**
- **Verkeers-** en **mobiliteitsmaatregelen**
- **Financiële haalbaarheid** mede als gevolg van
 - **Boekwaarde** en **leningportefeuille GR Bleizo**
 - **Ambities** voor **betaalbaarheid**
- **Bereidheid** van stakeholders **tot investeren** in Bleizo
- **Netcongestie** en **rioolcongestie**

Vragen

*Zijn er **vragen**?*

Variantenstudie

Variantenstudie | Locatie

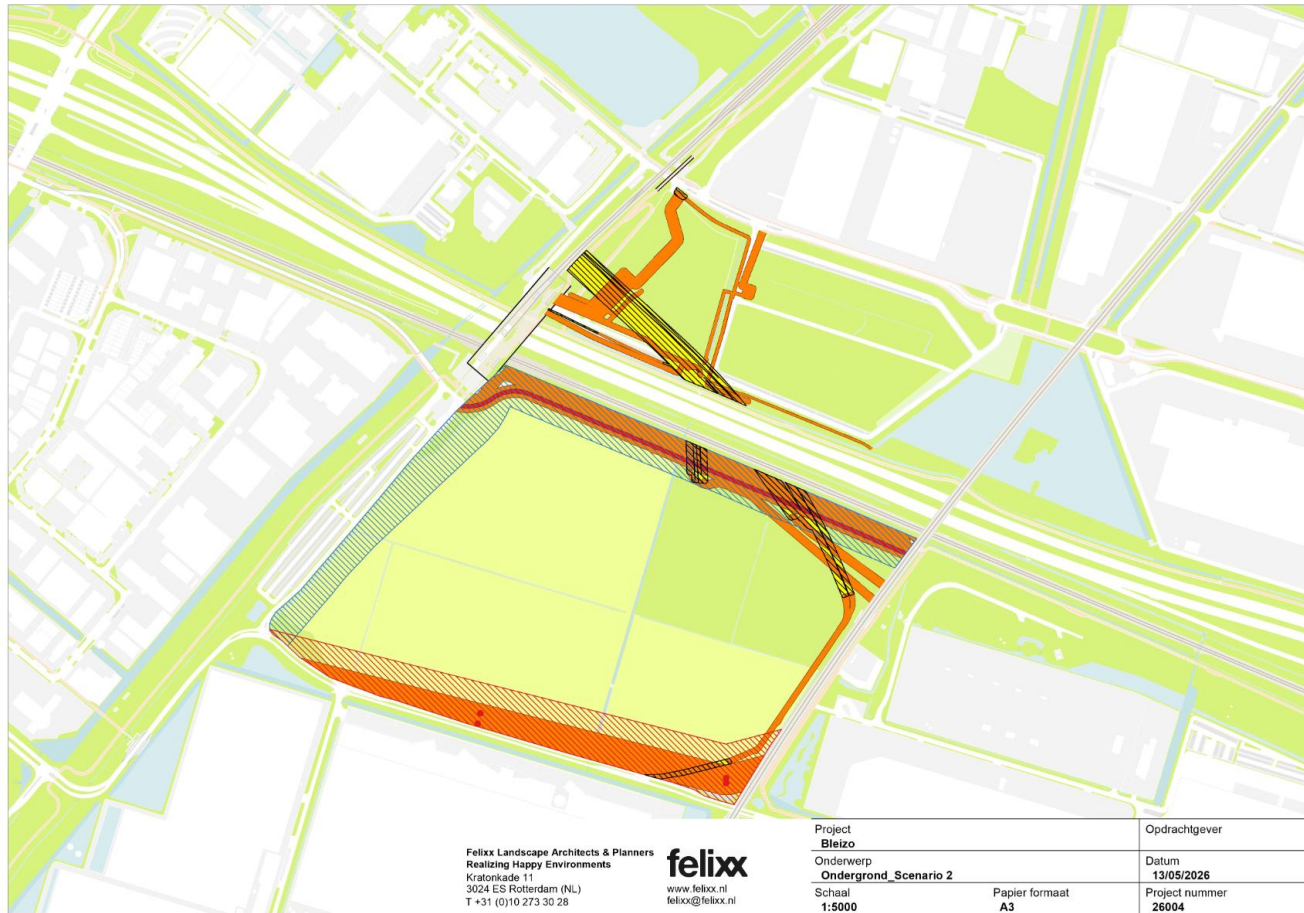


Variantenstudie | Locatie

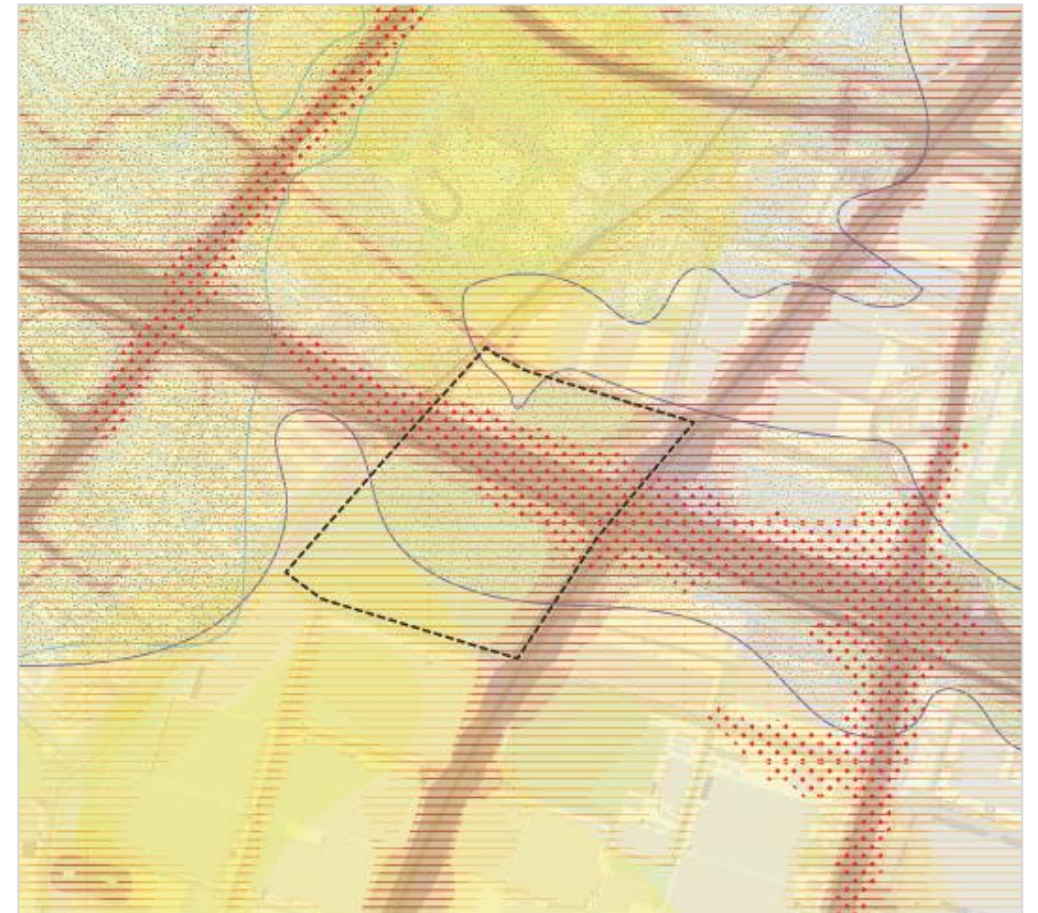


Uitstekend bereikbaar met OV...

Variantenstudie | Locatie



...maar ook gekenmerkt door grote uitdagingen op het gebied van ondergrondse infrastructuur...

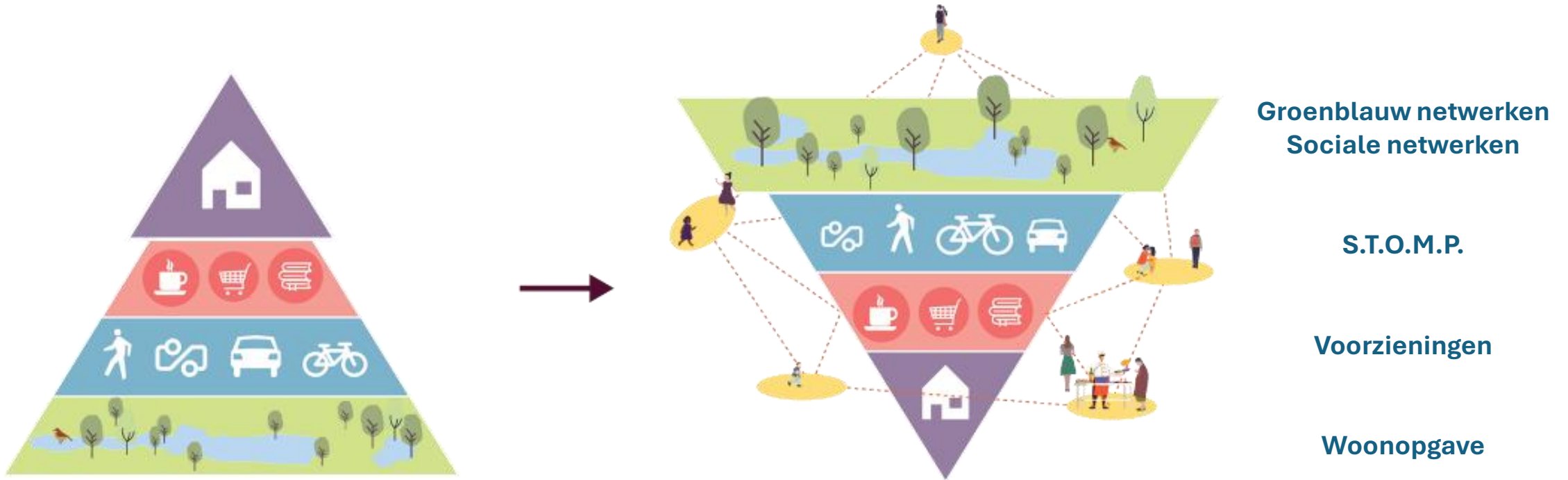


...en milieuhinder, met aandacht voor gezondheidseffecten van geluid, luchtkwaliteit en geur.

Variantenstudie | Gezondheid als startpunt



Variantenstudie | Omgekeerd ontwerpen



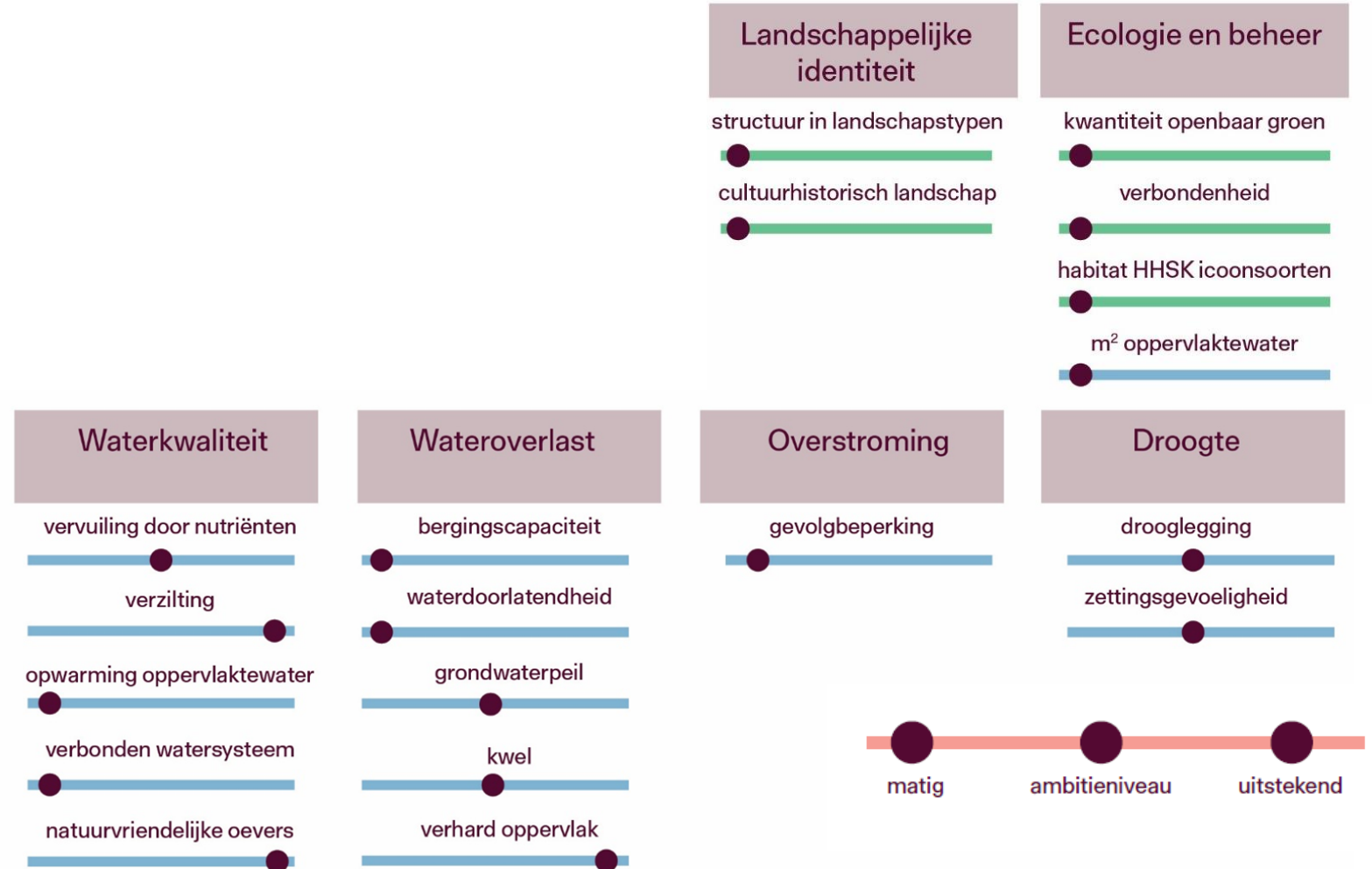
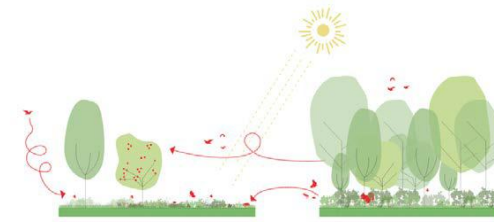
Variantenstudie | Drie hoofdambities op gezondheid

Gezond landschap

Kansen voor een **sterkere verbinding met ecologische hoofdstructuren** en water- en recreatienetwerken (o.a. De Rotte).

Door de lage ligging is een **duidelijke waterstrategie** nodig om kwel en nutriëntenvervuiling te beperken en de waterdoorlatendheid en bergingscapaciteit te vergroten.

Het huidige landschap kent weinig identiteit, de nieuwe ontwikkeling biedt kansen voor een **herkenbaar landschap**.



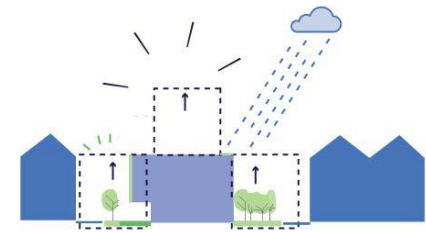
Variantenstudie | Drie hoofdambities op gezondheid

Gezonde stad

Een stedenbouwkundige opzet die **geluidshinder beperkt**.

Ontwikkeling met **aandacht voor** niet-mitigeerbare omgevingscondities, zoals **stikstof en luchtvervuiling**.

Een stedenbouwkundige opzet met schaduwrijke routes en verblijfsplekken, ter **vermindering van hittestress**.



Variantenstudie | Drie hoofdambities op gezondheid

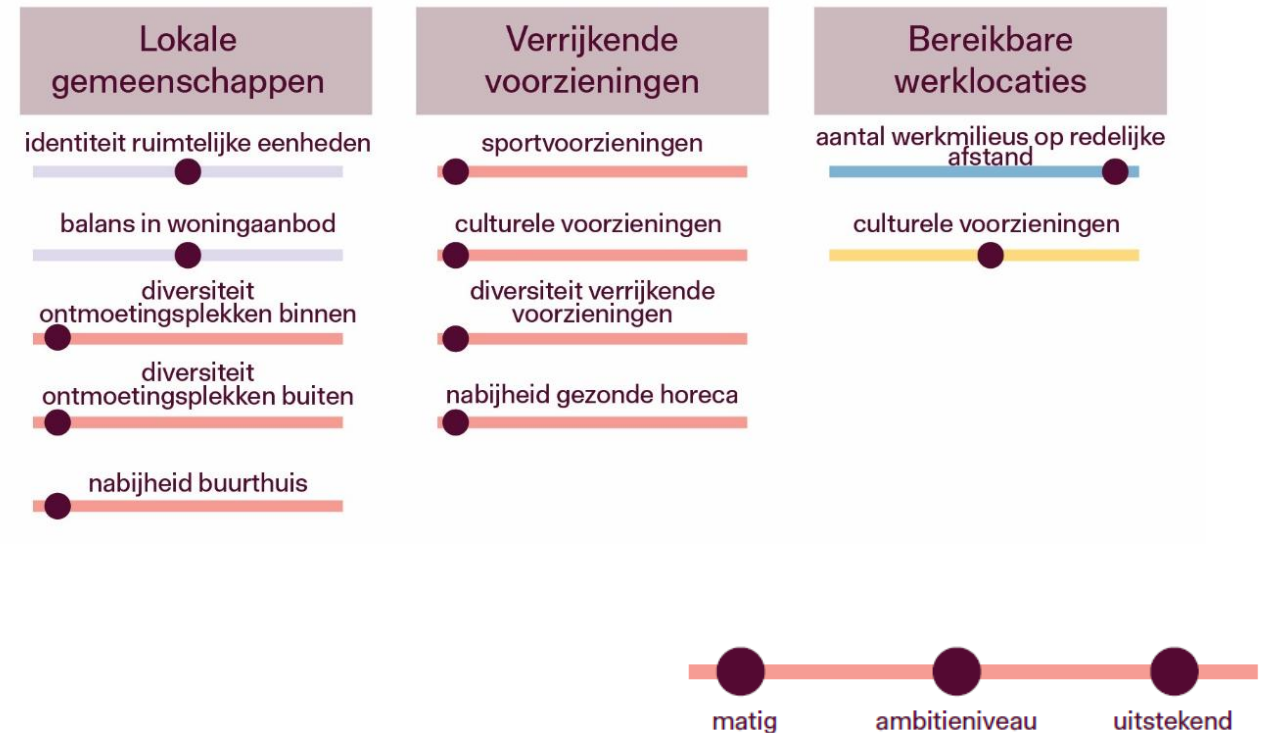
Gezonde levensstijl

Door de geïsoleerde ligging is een **grotendeels zelfvoorzienend gebied** met een eigen programma en buurtoverstijgende voorzieningen gewenst.

Voldoende kritische massa is nodig voor een duurzaam draagvlak van voorzieningen.

Toevoeging van **basisvoorzieningen op loopafstand**, zoals scholen, wijkvoorzieningen en gezondheidscentra.

Betere benutting van **de OV-knoop en sterkere verbindingen met de omgeving** voor toegang tot bovenwijkse voorzieningen, zoals cultuur en onderwijs.



Variantenstudie | Uitgangspunten

Ontwerpprincipes

- Realiseren van een gezonde leefomgeving
- Water- en bodemsturend

Provinciale verordening Zuid-Holland

- Parkeernorm: gemiddeld 0,7 per woning

Ontwikkelperspectief PROEFtuin Bleizo

- 4.000 – 6.000 woningen
- 100.000 m² – 150.000 m² werken

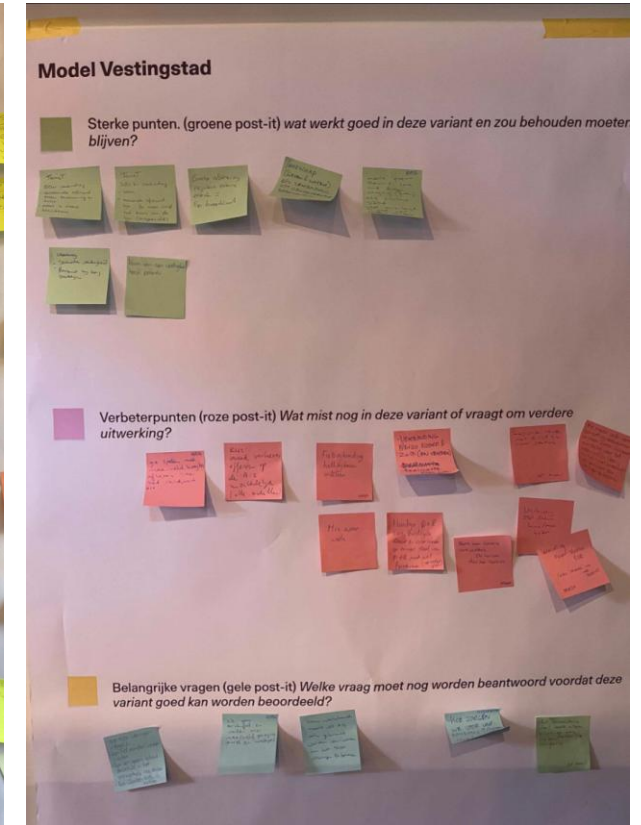
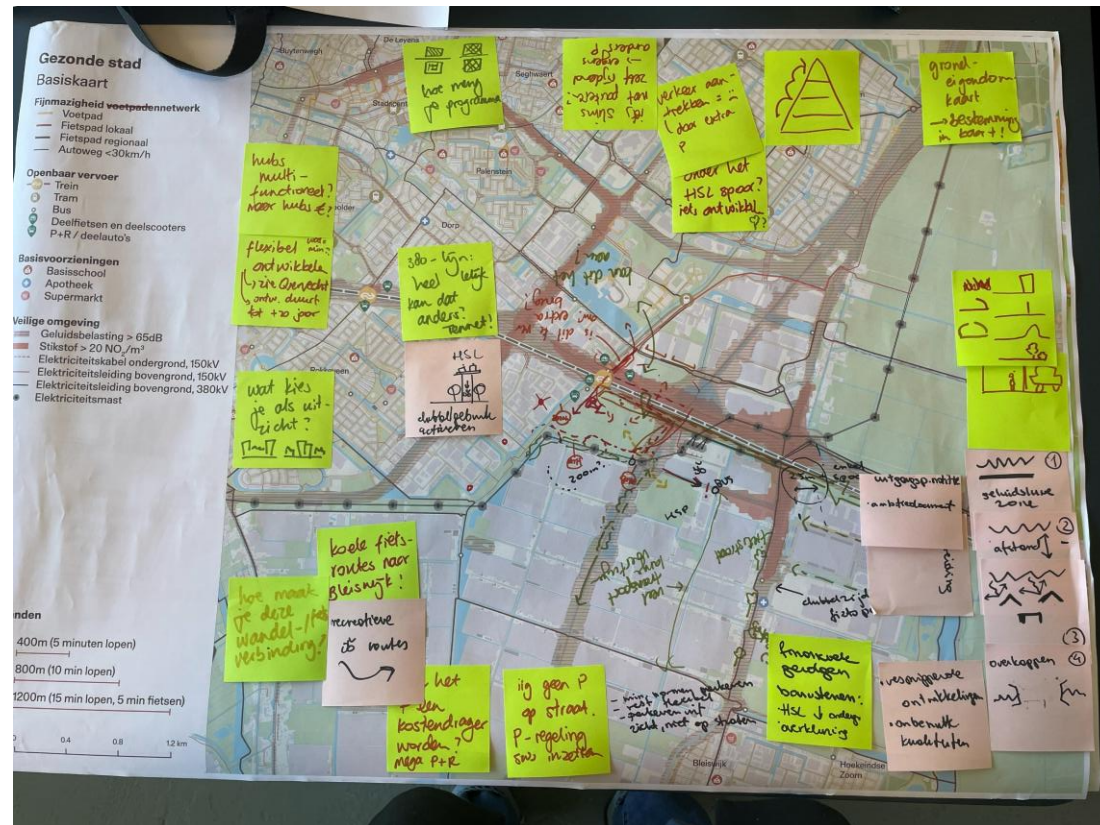
Bestuursovereenkomst Lansingerland – Provincie Zuid-Holland

- Segmentering: 34% sociaal | 33% middelduur | 33% vrije sector

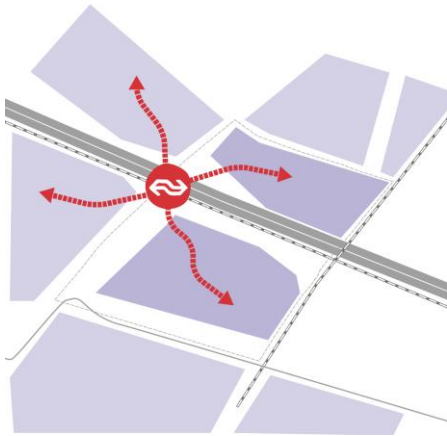


... met als doel meer inzicht te verkrijgen in de **programmatische verhouding** tussen **wonen** en **werken**, inclusief een verkenning van **beide uitersten** en de **impact** van een mogelijke **overkluizing** van de **A12**.

Variantenstudie | Werksessies & ateliers

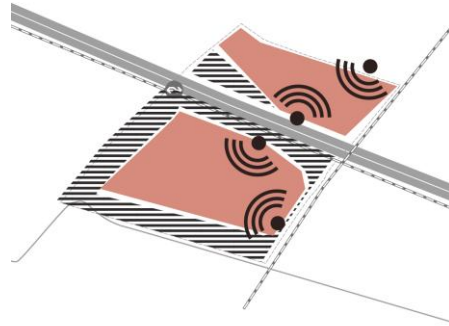


Variantenstudie | Aantal conclusies werksessies



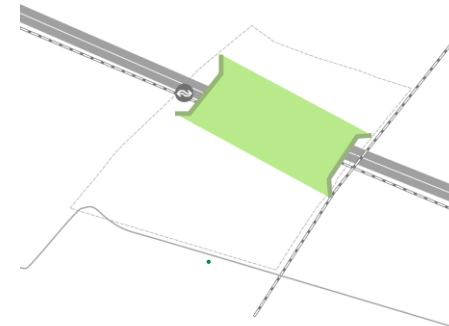
Eenzijdige nadruk op werken niet realistisch en wenselijk

- Onvoldoende passend werkprogramma voor volledige werkgerichte invulling
- OV-knoop wordt onvoldoende benut bij enkel werken
- Combinatie met wonen is nodig om innovatieve bedrijvigheid aan te trekken
- Bestuurlijke afspraken vragen om significant aandeel woningbouw



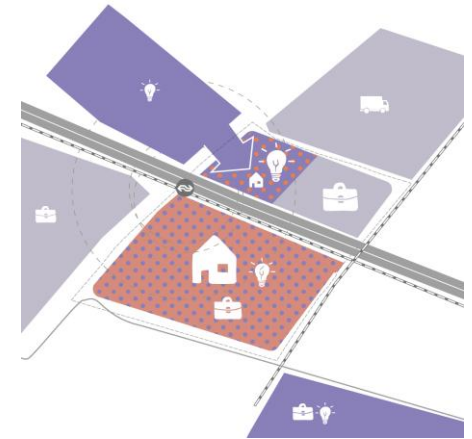
Eenzijdige nadruk op wonen niet realistisch en wenselijk

- Aan de noordzijde is beperkte ruimte voor wonen door omgevingsfactoren
- Combinatie met werken versterkt economische ambities, waaronder de versterking van, en verbinding tussen, DIP en HSP



Overkluizen van de A12 is niet realistisch

- Investering staat niet in verhouding tot het beoogde programma en kwaliteitsimpuls
- Er is al een bestaande verbinding via het OV-station
- Verbinding tussen Noord en Zuid kan, afhankelijk van de variant, ook met minder ingrijpende maatregelen worden versterkt



Functiemenging beperkt mogelijk

- Kansen voor menging van wonen en werken liggen vooral bij kleinschalige bedrijvigheid, innovatieve bedrijven en kantoren, rondom de OV-knoop

Variantenstudie | Dilemma's en tegenstellingen

Groen rond het gebied vs groen in het gebied



Buffergroen



Groen hart



Regionale bereikbaarheid vs lokale verbondenheid



Verdichten
rondom het
station



Verdichten waar
de leefkwaliteit
het hoogst is



Hoog ambitieniveau vs. minimale vereisten



Energiepositieve
ontwikkeling



Basisniveau
wettelijke eisen



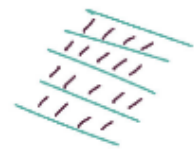
Zelfvoorzienend vs verbonden



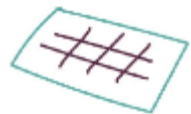
Zelfvoorzienende
wijk



Aanvullende
stadswijk



Natte condities
omarmen



Het maaiveld
verhogen



Dynamische en
tijdelijke
interventies



Langdurige
maatschappelijke
relaties



Grote
investeringen in
het mitigeren van
milieubelasting



Bouwen op
locaties met de
laagste
milieubelasting



Zelfvoorzienend
energiesysteem

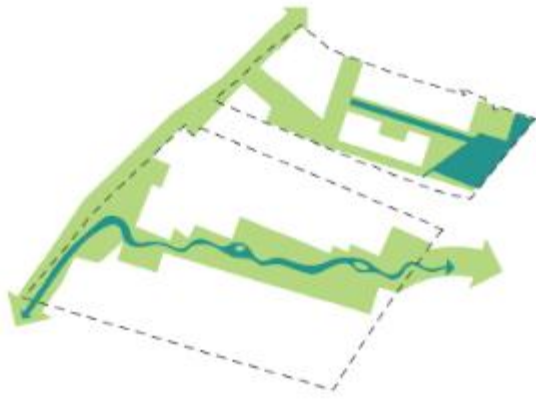


Aansluiting op
een regionaal
gekoppeld
energiesysteem



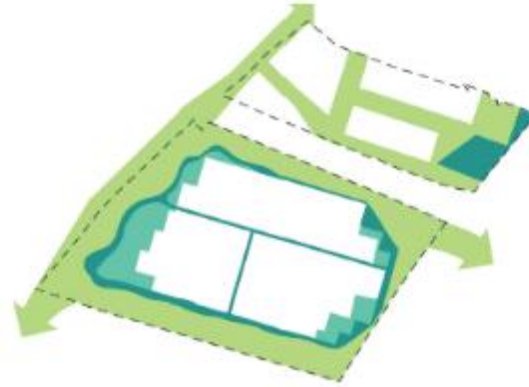
Variantenstudie | Conceptvarianten - landschap

1. Vallei



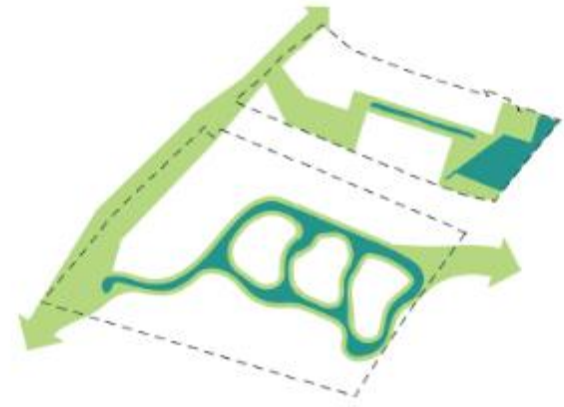
Centrale lineaire parkstructuur

2. Vestingstad



**Park aan de randen
Kleine buurtpleinen**

3. Archipel



Waterrijk woonmilieu

Variantenstudie | Conceptvarianten

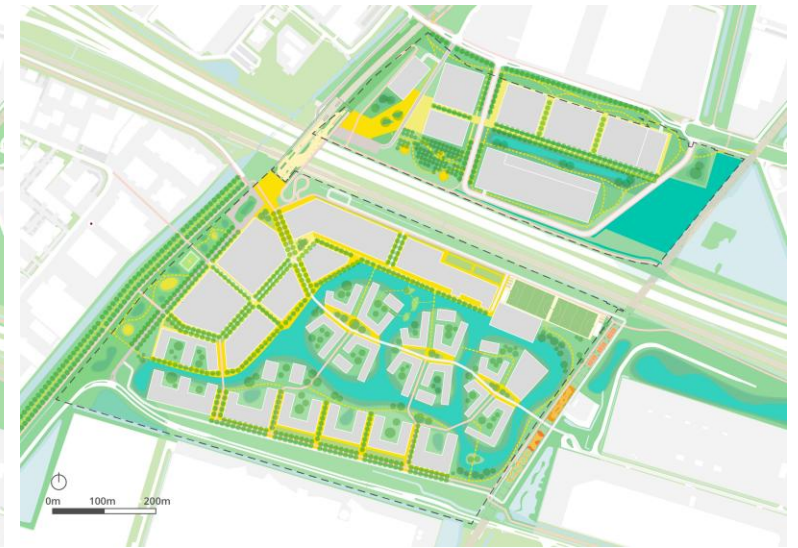
1. Vallei



2. Vestingstad



3. Archipel



De basis is een landschappelijk raamwerk in drie varianten: programma en verstedelijking zijn volgend

Variantenstudie | Conceptvarianten - landschap

1. Vallei



2. Vestingstad



3. Archipel



Wonen in en aan een centraal park



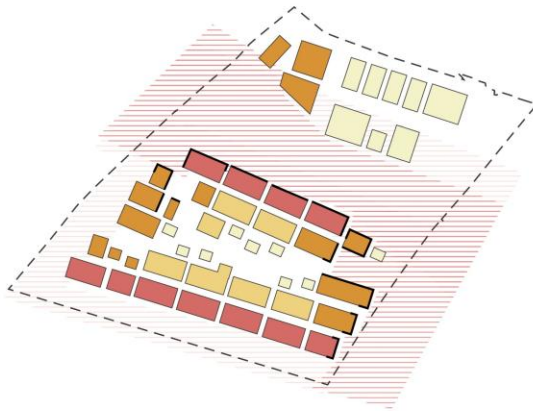
Stedelijk wonen rondom levendige stadsruimten



Waterrijk woonmilieus: stedelijk wonen met sterke relatie tot het water

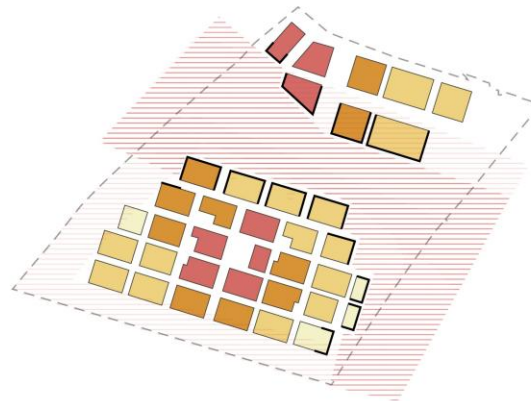
Variantenstudie | Conceptvarianten – hoge en lage dichtheden, concentratie wonen

1. Vallei



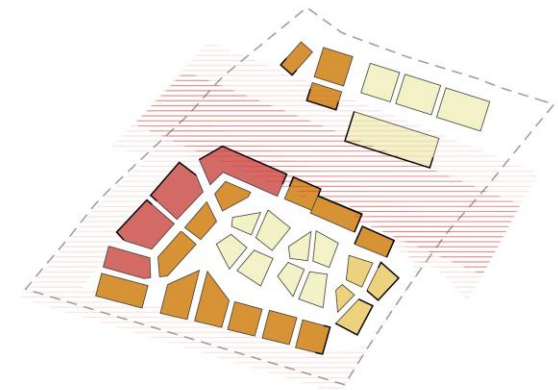
Dichtheid aan de randen

2. Vestingstad



Dichtheid in het centrum van de wijk

3. Archipel



Dichtheid rondom het station

Variantenstudie | Conceptvarianten - dichtheid

Gemiddelde dichtheid Bleizo: ca. 170 woningen/ha



Zoetermeer, De Entree
130 woningen/ha



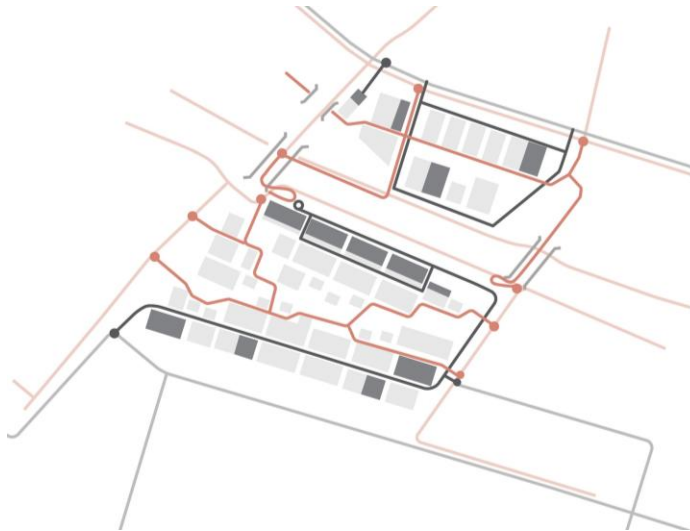
Hoofddorp, HydePark
195 woningen/ha



Utrecht, Merwedekanaalzone
200 woningen/ha

Variantenstudie | Conceptvarianten - mobiliteitstructuur

1. Vallei



Zuid:

‘Stemvork’ model met inprikkers

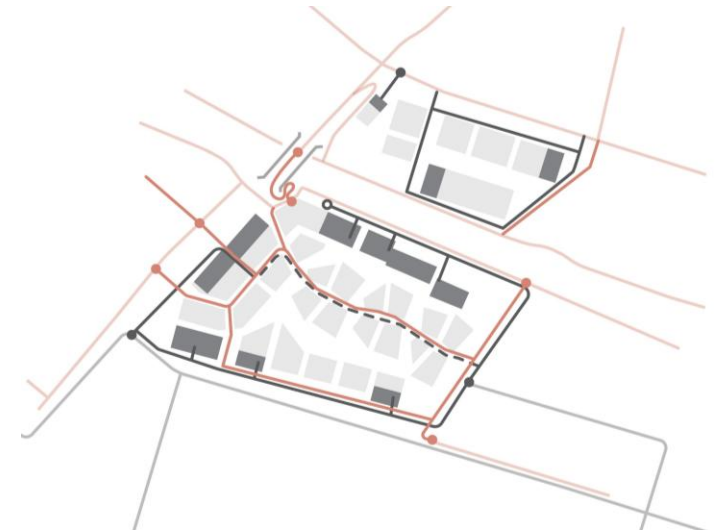
2. Vestingstad



Zuid:

Ringmodel

3. Archipel

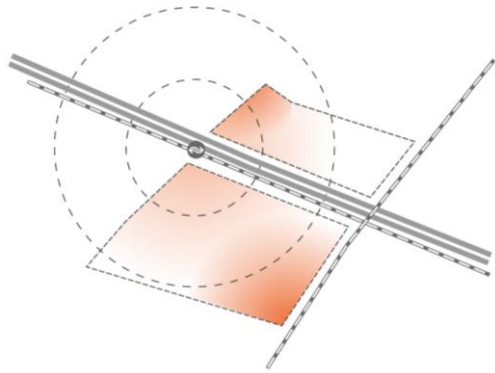


Zuid:

‘Stemvork’ model met inprikkers

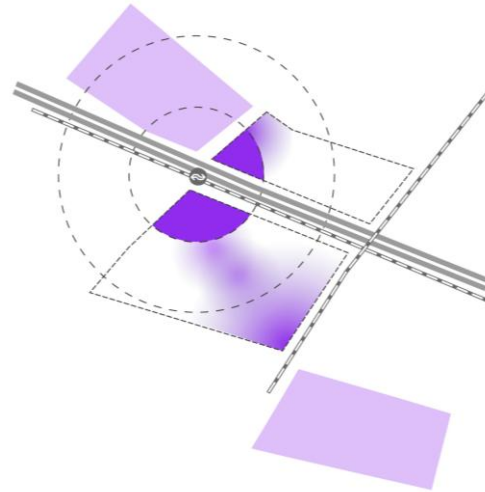
NB: op noordelijk deel geen variatie
wenselijk: rondweg aangetakt op netwerk

Variantenstudie | Conceptvarianten – werkfuncties en uitgangspunten



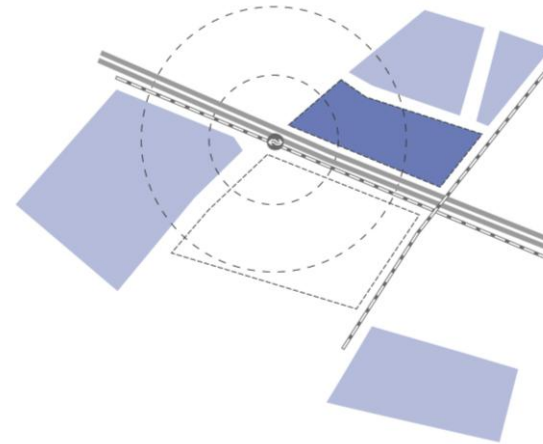
Stadsverzorgende functies (50 - 750m²)

- Gekoppeld aan woonfuncties, sterke menging



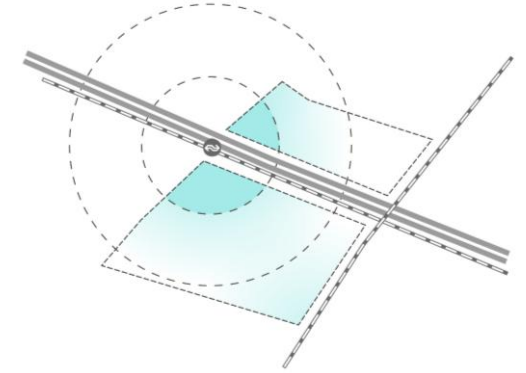
Innovatieve bedrijven (250 - 1000 m²)

- Gekoppeld aan DIP, HSP, menging mogelijk, nabijheid OV-knoop



Middelgrote hoogwaardige bedrijven (750 - 3000 m²)

- Eigenstandige ontwikkeling, geen sterke relatie met wonen



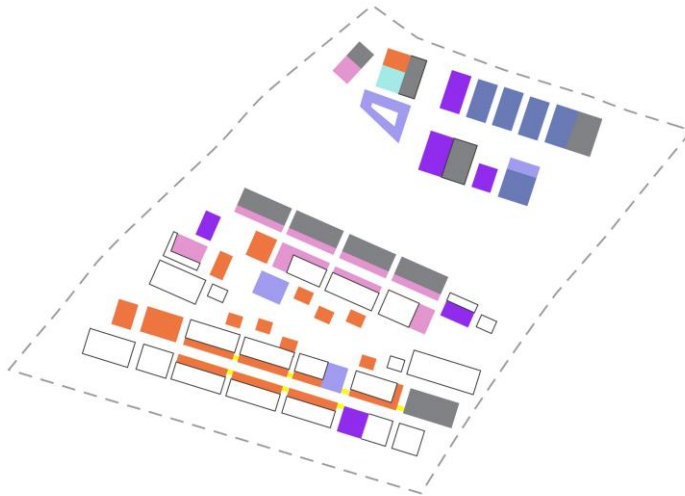
Kantoren (20 - 100 m²)

- Gekoppeld aan nabijheid OV-knoop, geen sterke relatie met DIP/HSP of wonen

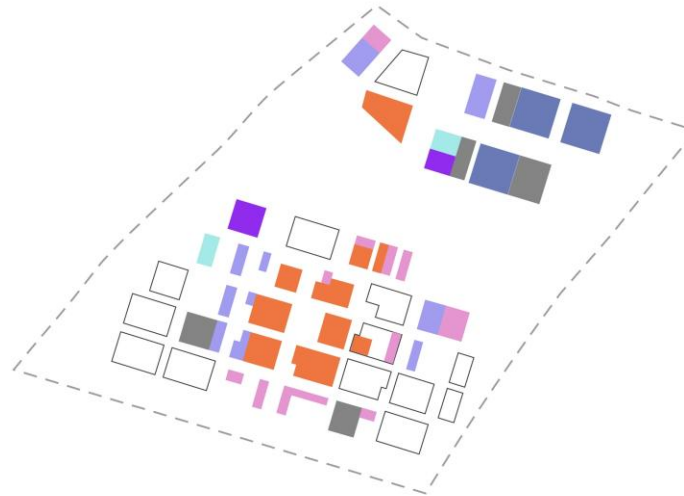
Variantenstudie | Conceptvarianten - functiemenging

 Voorzieningen	 Bedrijven: stadsverzorgend
 Kantoren	 Bedrijven: kleinschalig
 Parkeren	 Bedrijven: innovatie
	 Bedrijven: middelgroot

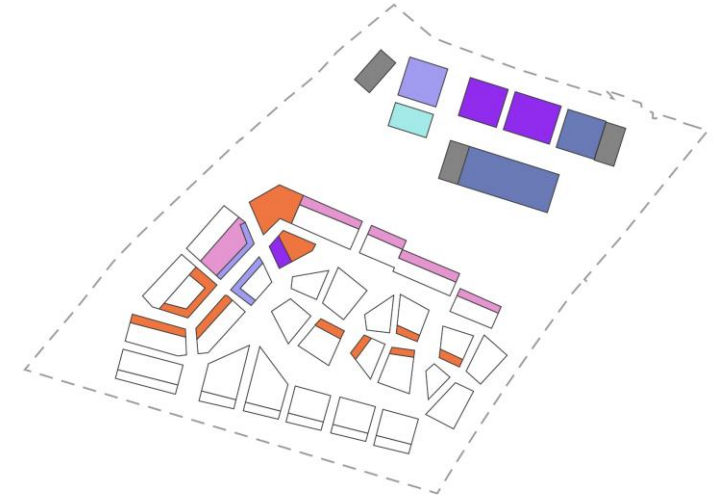
1. Vallei



2. Vestingstad



3. Archipel



- Voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid verspreid langs het park en in de straten
- Grootschaligere bedrijvigheid aan de noordzijde

- Concentratie van voorzieningen in het centrum, rondom het centrale plein
- Bedrijvigheid langs de straten aan de zuidzijde
- Grootschaligere bedrijvigheid aan de noordzijde

- Concentratie van voorzieningen rondom het station en langs de A12
- Bedrijvigheid aan de noordzijde

Variantenstudie | Conceptvariant 1: Vallei

Uitgangspunten

- Geluidshinder wordt beperkt door hoge bebouwing aan de randen
- Maatschappelijke functies rondom het centrale park
- Nieuwe voetgangerstunnel naar DIP en fietsverbinding langs de HSL naar HSP
- Geluidsscherm langs HSL-tracé op viaduct

Programma

- **Zuid:** 4.500 woningen met voorzieningen en stadsverzorgende functies en circa de helft van de kleinschalige en innovatieve bedrijven
- **Noord:** 500 woningen, voorzieningen, stadsverzorgende functies, de overige kleinschalige en innovatieve bedrijven, middelgrote bedrijven en kantoren



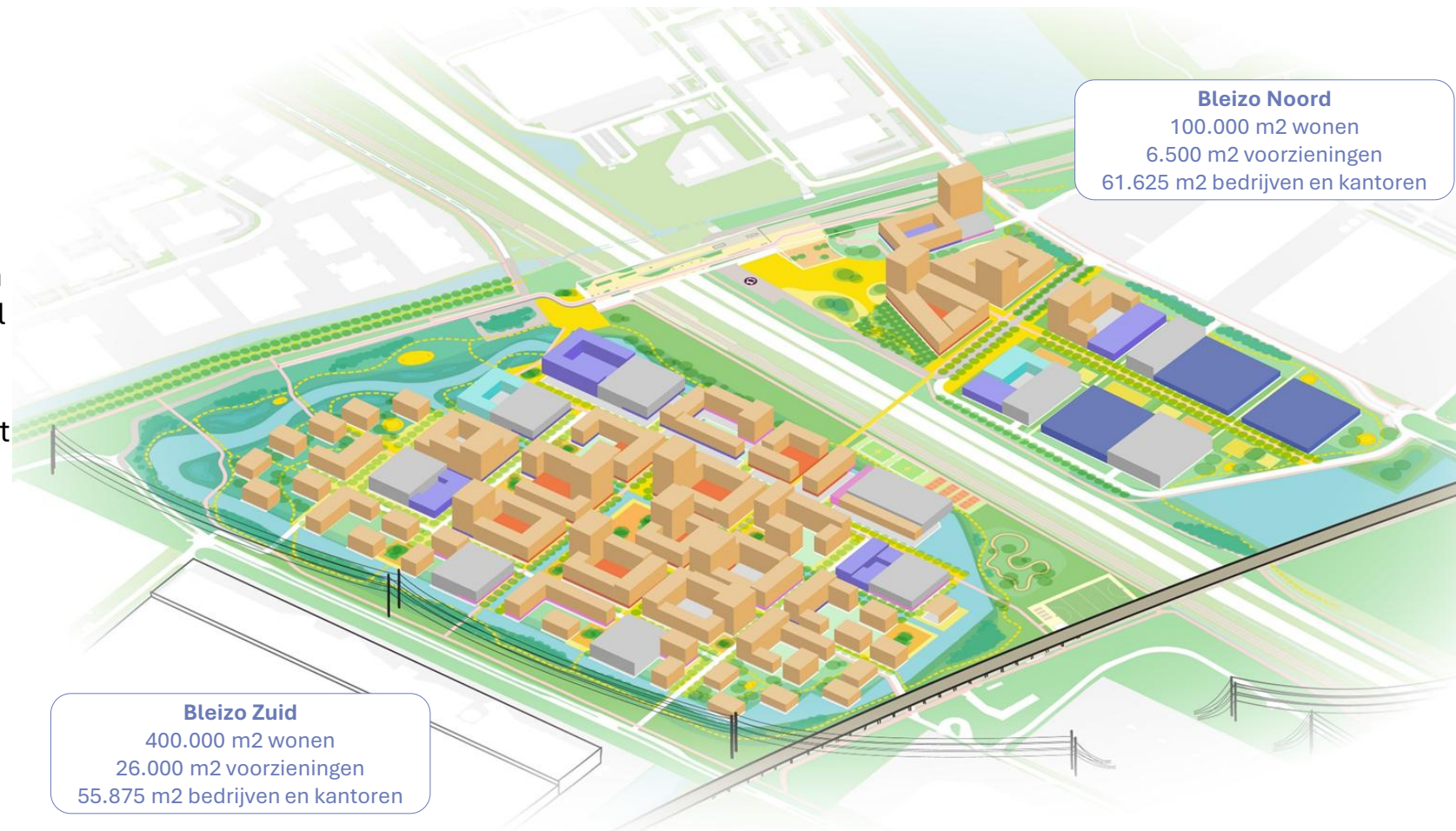
Variantenstudie | Conceptvariant 2: Vestingstad

Uitgangspunten

- Ringpark als groen-blaauwe bufferruimte
- Hoogstedelijk wonen: alle woningen hebben een relatie met stedelijke voorzieningen en de openbare ruimte
- Hoogte in het centrum, waar de geluidshinder kleiner is dan aan de randen
- Tussen het centrum van het zuidelijke deel en het noorden ligt een voetgangers- en fietsbrug over de A12
- Geluidsscherm langs HSL-tracé op viaduct

Programma

- **Zuid:** 4.000 woningen met voorzieningen en stadsverzorgende functies, merendeel van de kleinschalige en innovatieve bedrijven, kantoren
- **Noord:** 1.000 woningen, voorzieningen, stadsverzorgende functies, de overige kleinschalige, innovatieve bedrijven en kantoren, middelgrote bedrijven



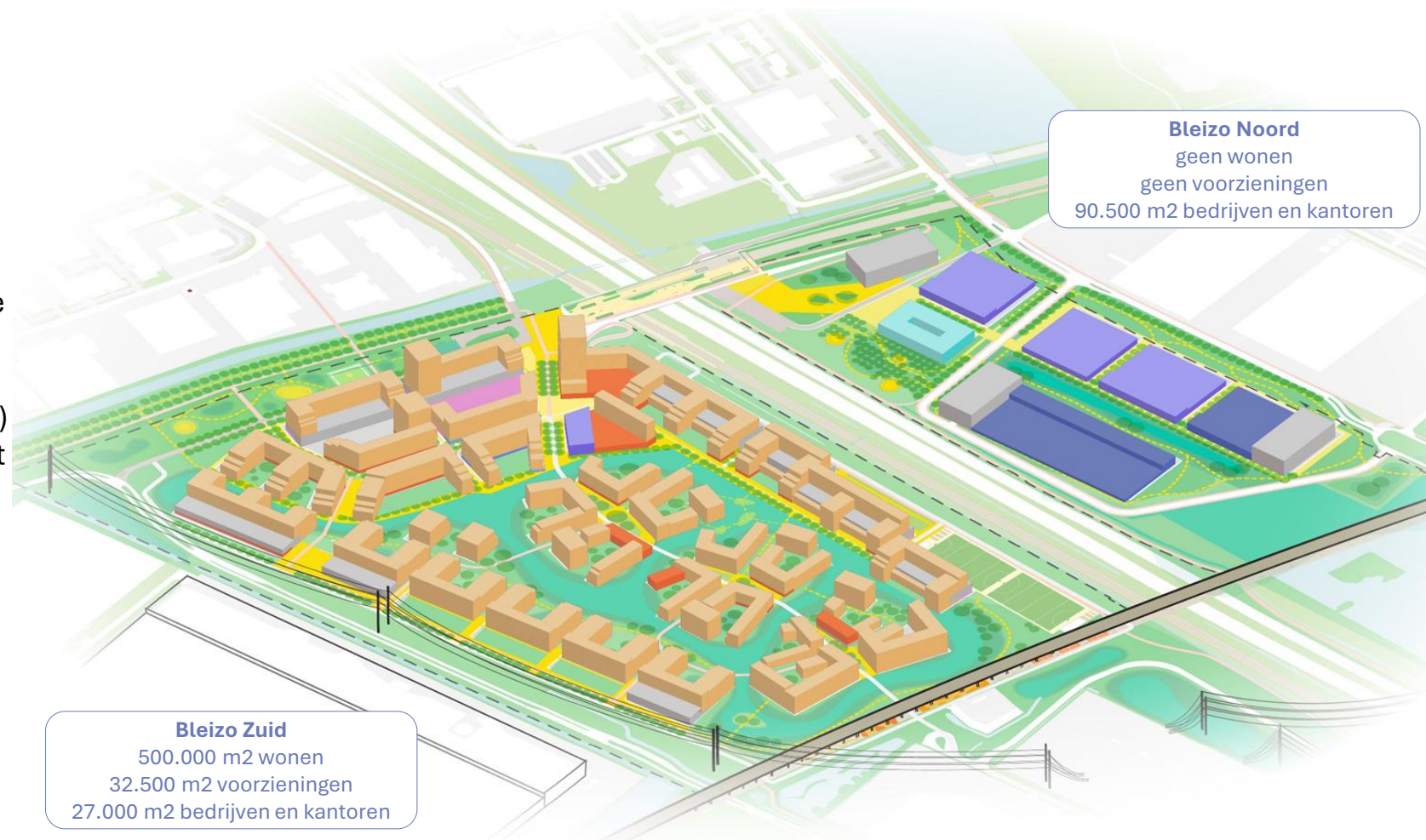
Variantenstudie | Conceptvariant 3: Archipel

Uitgangspunten

- Groenblauwe hoofdstructuur als hart van de archipel
- Waterrijk wonen: alle woningen hebben een directe relatie met het water
- Twee soorten oevers: stedelijke, publieke oevers en natuurlijke, gemeenschappelijke oevers
- Hoogste dichtheid rondom het station en langs wandbebouwing (tegen geluidhinder)
- Geluidsscherm langs HSL-tracé op viaduct

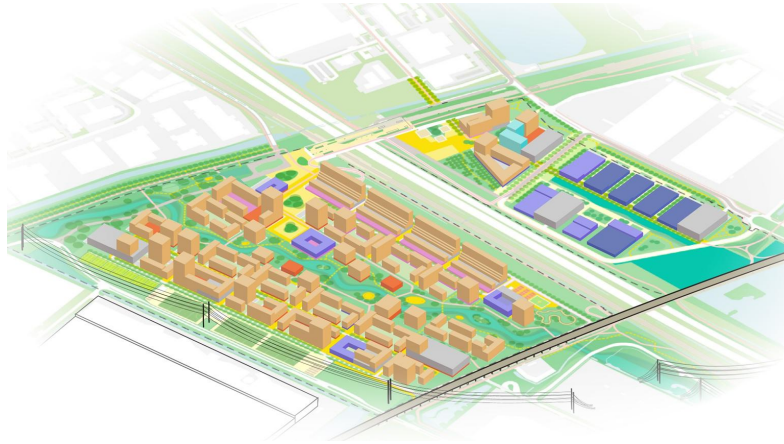
Programma

- **Zuid:** 5.000 woningen met voorzieningen en stadsverzorgende functies, klein deel van de kleinschalige en innovatieve bedrijven
- **Noord:** merendeel kleinschalige en innovatieve bedrijven, kantoren, middelgrote bedrijven



Variantenstudie | Voordelen en aandachtspunten conceptvarianten

1. Vallei



Voordelen

- Woningbouw aan de noordzijde biedt kansen voor gemengde ontwikkeling
- Robuste groenstructuur
- Flexibele verkaveling mogelijk

Aandachtspunten

- Een groene structuur in het midden vraagt om zorgvuldig ontwerp om anonimiteit te voorkomen

2. Vestingstad



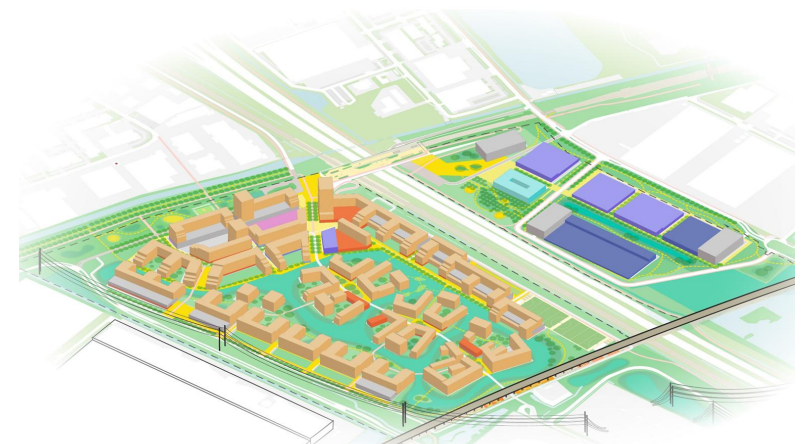
Voordelen

- Woningbouw aan de noordzijde biedt kansen voor gemengde ontwikkeling
- Flexibele verkaveling mogelijk
- De concentratie van dichtheid in het centrum biedt aanleiding voor een passerelle naar het noordelijke deel

Aandachtspunten

- Groen aan de randen is kansrijk, maar ruimtelijke claims en milieuhinder vormen een uitdaging voor verblijfskwaliteit

3. Archipel



Voordelen

- Een waterrijk milieu past goed bij de bodem, gekenmerkt door kwel en een lage ligging
- Hoge verblijfskwaliteit van groen

Aandachtspunten

- Alleen bedrijvigheid aan de noordzijde laat kansen voor verbinding met Zoetermeer onbenut
- Kosten onderhoud openbare ruimte
- Zonder zorgvuldig ontwerp kunnen eilanden mogelijk een luxe, private enclave worden
- Weinig flexibele verkaveling mogelijk

Variantenstudie | Hoe verder...?



Belangrijke constatering

- Meerdere landschappelijke en stedenbouwkundige opties mogelijk
- Wonen aan de noordzijde is beperkt wenselijk en praktisch niet haalbaar zonder overkluizing, daarmee is de noordzijde vooral geschikt voor werkgelegenheid, menging is in beperkte vorm en met specifieke doelgroepen mogelijk
- Zuidzijde primair voor woningbouw, met mengbare werkgelegenheid. Kritische massa noodzakelijk voor voorzieningen, omdat Bleizo in grote mate zelfvoorzienend zal moeten zijn (i.v.m. de geïsoleerde ligging)
- Beperkt wonen aan de noordzijde maakt een verbinding (brug) over de A12 minder noodzakelijk, mede vanwege bestaande verbinding via het station
- Een sterke identiteit is belangrijk om het gebied 'op de kaart' te zetten: het landschap is daarbij de belangrijkste ontwerpcomponent om tot een uniek woonmilieu te komen



Belangrijke informatie volgt nog

- Resultaten effectenstudie
- Uitkomsten markttoets
- Ontwerp hellingbaan station (metropolitaan fietspad) en het doortrekken railverbinding, in relatie tot wel/niet behouden P&R
- Financiële verkenning
- Energievoorziening (lokaal of regionaal warmtenet) — ruimteclaim
- Eventuele lokale afvalwaterzuivering — ruimteclaim

Variantenstudie | Hoe verder...?



Voorbehoud richting voorkeursvariant

- De informatie die volgt kan leiden tot aanzienlijke impact op het uitgeefbare gebied en daarmee het te realiseren programma
- De voorkeursvariant zal waarschijnlijk een combinatie van de drie conceptvarianten zijn; met kansrijke elementen uit alle varianten



Besluitvorming voorkeursvariant

- In december 2026 start het besluitvormingsproces van de voorkeursvariant
- In februari 2027 wordt de voorkeursvariant vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan beide gemeenteraden

Vragen

*Zijn er **vragen**?*

Interactieve verdieping variantenstudie

