

Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk

Corsanummer T20.13141

vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2020

GEMEENTE



Lansingerland

COLOFON

Woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg, Bleiswijk

November 2020

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld door:



In samenwerking met:



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	Blz. 4-5
2	ONTWIKKELPERSPECTIEF	Blz. 6-7
3	WONINGBOUWLOCATIES IN BLEISWIJK	Blz. 8-9
4	WONEN	Blz. 10-11
5	STEDENBOUW EN LANDSCHAP	Blz. 12-19
6	VERKEER	Blz. 20
7	DUURZAAMHEID	Blz. 21
8	GRONDBELEID	Blz. 22-23
9	OVERIG	Blz. 24-25

INLEIDING

1

Aanleiding

Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad besloten om woningbouw in Bleiswijk mogelijk te maken die is afgestemd op de specifieke behoeften van haar inwoners en een instroom van jonge gezinnen uit de regio.

Binnen de ruimtelijke structuur van Bleiswijk zijn er twee potentiële woningbouwlocaties aanwezig. De locaties Lange Vaart en Merenweg bieden voldoende ruimte om, ook op de lange termijn, te voorzien in de woningbehoeften.

Op onderstaande afbeelding zijn de beide woningbouwlocaties aangegeven. Er wordt zorgvuldig omgegaan met bestaande bebouwing op beide locaties.

Nota van Uitgangspunten

Met deze Nota van Uitgangspunten stelt de gemeenteraad een eerste kader voor de ontwikkeling van beide locaties. Er is bewust voor gekozen om niet met 'in beton gegoten' uitgangspunten te werken, waaraan te allen tijde dient te worden voldaan.

In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet, zijn de uitgangspunten als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord, zonder bindende uitspraken te doen over de wijze waarop dit een plek dient te krijgen in de woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt ruimte geboden aan een organische en flexibele ruimtelijke ontwikkeling. Het toevoegen van woningen in Bleiswijk vindt gefaseerd plaats over een langere periode. Door te werken met een flexibel kader kunnen nieuwe (beleids)inzichten en innovaties op langere termijn worden toegepast. Via het op te stellen omgevingsplan wordt ook gewaarborgd dat bij de toetsing van bouwplannen steeds het actuele gemeentelijk beleid leidend is.

Luchtfoto met de ontwikkellocaties Lange Vaart en Merenweg



Masterplan

Op basis van de Nota van Uitgangspunten wordt door de gemeente, in overleg met ontwikkelaars, woningbouwcorporatie 3B Wonen en omwonenden, een masterplan voor beide locaties opgesteld.

De gemeenteraad stelt het masterplan vast, waarin de hoofdstructuur van de nieuwe wijken en de strategische keuzes / randvoorwaarden worden vastgelegd. Het masterplan regelt wat in ieder geval een plek moet krijgen in de gebiedsontwikkelingen, maar biedt ook voldoende flexibiliteit om tot de juiste invulling te komen. Het masterplan is de onderlegger voor het op te stellen omgevingsplan.

Leeswijzer

In deze Nota van Uitgangspunten wordt eerst het ontwikkelperspectief voor de woningbouwlocaties in Bleiswijk beschreven. Hierin wordt ingegaan op het eigen en onderscheidende karakter van Bleiswijk, de woningbehoefte en de ambities voor toekomstig wonen in Bleiswijk. Daarna worden de locaties geïntroduceerd en in hun context geplaatst. De ambities voor ontwikkeling zijn vervolgens vertaald naar uitgangspunten voor de volgende thema's:

- Wonen
- Stedenbouw en landschap
- Verkeer
- Duurzaamheid
- Grondbeleid
- Participatie
- Overig

ONTWIKKELPERSPECTIEF

2

Eigen karakter van Bleiswijk

Bleiswijk heeft een sterke maatschappelijke en sociale structuur, is zelfvoorzienend en heeft een prettige groene woonomgeving. Het recreatiegebied Rottemeren ligt tegen het dorp en biedt een unieke omgevingskwaliteit. De bestaande woongebieden kenmerken zich door een groene en ruime opzet. Dit draagt bij aan het dorpse karakter en uitstraling van Bleiswijk.

Bleiswijk kan tevens worden gekarakteriseerd als een hechte gemeenschap met een krachtig verenigingsleven, een actieve kerkgemeenschap en veel vrijwilligers. Dit onderscheidt de kern sterk van de andere kernen van Lansingerland. Dit eigen karakter is een belangrijk vertrekpunt voor ontwikkelingen.

Woningbouwbehoefte in Bleiswijk

Bleiswijk heeft een organische groei doorgemaakt, aansluitend op de eigen woningbehoefte. Demografische veranderingen vragen nu echter om een uitbreiding van het woningaanbod. Ontwikkeling biedt kansen om in te spelen op de toekomstige woonwensen van de bestaande inwoners van het dorp en nieuwe doelgroepen aan te trekken voor het behouden en versterken van het huidige voorzieningenniveau.

Bleiswijk staat voor een demografische transitie: het aantal ouderen in Bleiswijk neemt de komende jaren toe. Het in 2019 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek 'Bleiswijk in beeld' (Stec Groep) sluit daarop aan: senioren hebben een toenemende interesse in appartementen en grondgebonden nultreden woningen. Er is ook een tekort aan betaalbare woningen voor starters.

De relatief dure ruime eengezinswoningen zijn voor starters niet bereikbaar. De verhuiscens binnen de eigen kern is groot. Dit biedt kansen om binnen Bleiswijk een doorstroming op gang te brengen door in te zetten op een gevarieerd aanbod aan gelijkvloerse woningen in diverse prijs categorieën.

Voor het in stand houden van het krachtige verenigingsleven en de sterke sociale structuur is het gewenst om het woningaanbod in Bleiswijk eveneens te richten op de instroom van jonge gezinnen van buiten Bleiswijk.

Omdat inwoners van Bleiswijk een sterke verhuisrelatie met hun eigen kern hebben, is het van belang om de omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma voor een belangrijk deel af te stemmen op de vraag van haar inwoners. Een te sterk op de regionale woningbehoefte gericht programma leidt op termijn tot uitputting van de bouw mogelijkheden in Bleiswijk. Dit vraagt om een gefaseerde ontwikkeling van beide locaties.

Toekomstbestendige woonwijken

Woningbouwontwikkeling op de twee locaties aan de Lange Vaart en de Merenweg biedt de kans om Bleiswijk een afronding te geven die past bij deze tijd. De woongebieden krijgen een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van het bestaande dorp. Een duurzaam woon- en leefgebied waar de Bleiswijker zich in herkent en thuisvoelt. Per locatie zullen de specifieke omgevingskenmerken en de landschappelijke context van invloed zijn op de ontwikkeling, zodat elke wijk een eigen karakter krijgt. Er wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd in diverse prijs categorieën, waardoor verschillende doelgroepen worden bediend.

De ambitie is een gezond leefklimaat waarin wordt gebouwd met duurzame materialen, met respect voor kringlopen en zoveel mogelijk hergebruik. De woningen zijn energiezuinig. Duurzaamheid betekent daarnaast dat de inrichting van de wijk een bewuste levensstijl stimuleert en oplossingen voor klimaat zichtbaar zijn. Het groen en water in de wijk dragen bij aan een aantrekkelijk straatbeeld, maar ook in het tijdelijk vasthouden van regenwater in het gebied, tegengaan van de hittestress en verhogen van de biodiversiteit. De biodiversiteit wordt gewaarborgd door natuurinclusief te bouwen en door gebruik van streekeigen beplanting, bestendig tegen langdurig droge en ook natte periodes. Speciale aandacht gaat uit naar bijen en bestuivende insecten die hard nodig zijn voor stabiele ecosystemen en daarmee onze voedselproductie.

Het sterke gemeenschapsgevoel waarmee Bleiswijk zich onderscheidt van de andere kernen krijgt ook in deze nieuwe woongebieden vorm. Sociaal samenleven is een belangrijk kenmerk voor een Bleiswijks woongebied met kernwaarden als saamhorigheid en collectief. Dit is vertaald in collectieve vormen van energie en mobiliteit maar ook het gezamenlijk beheren van groen of gemeenschappelijke voorzieningen. Dit kan ook tot uitdrukking worden gebracht in collectieve woonvormen voor senioren.

Op gebied van mobiliteit wordt nagedacht over een minimale impact op bestaande wegen en knooppunten in het dorp door het creëren van goede fietsverbindingen en het ontmoedigen van auto gebruik. Bewegingen binnen de bestaande kern vinden veilig op de fiets of te voet plaats. De openbare ruimte nodigt uit tot bewegen en sporten. De ontwikkelingen versterken daarnaast het recreatieve netwerk en de relatie met de Rottemeren. De relatie met de natuur draagt bij aan een uniek woonmilieu in de kern Bleiswijk.

De ontwikkeling van beide locaties

Ongeacht de volgorde van de ontwikkeling van de locaties is het van belang dat de delen die in ontwikkeling worden genomen, passen binnen de integrale visie voor beide locaties. Ook dient zoveel mogelijk voorkomen te worden dat omwonenden en nieuwe bewoners langdurig te maken krijgen met bouwverkeer en niet afgeronde plandelen.

Analysetekening met de ontwikkellocaties Lange Vaart en Merenweg



WONINGBOUWLOCATIES IN BLEISWIJK

Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg

De ruimtelijke structuur van Bleiswijk heeft zich ontwikkeld vanuit een noord-zuid gericht veenlint. De eerste bebouwing heeft zich langs dit lint ontwikkeld. Met de veenontginningen zijn de eerste boerderijen gebouwd, later na de turfwinning zijn de ontstane plassen drooggemalen en ontstond er de kenmerkende orthogonale structuur van sloten in de polders. Deze structuur bleef lange tijd ongewijzigd.

Rondom de dorpskern is de boezem nog aanwezig en staat in verbinding met de vaarten langs de dijken rondom de polders.

De boerderijen maken vanaf 1900 steeds meer plaats voor de glastuinbouw. Vanaf de jaren 60 ontwikkelde Bleiswijk zich aan de westzijde tot aan de provinciale weg. Daarna breidde Bleiswijk zich uit naar het oosten, tot aan het groengebied de Rottemeren met voornamelijk rijtjeswoningen.

De hoofdstructuur van tochten parallel aan het oude lint is nog steeds herkenbaar en zichtbaar in de structuur van Bleiswijk. Het recreatiegebied Rottemeren vormt een unieke kwaliteit aan de oostzijde van het dorp. Door de vestiging van de veiling ten noorden van het dorp ontstond een expansie van de glastuinbouw en nam het oppervlak kassen rondom het dorp steeds meer toe.

De laatste decennia is het dorp organisch gegroeid en heeft er, naast de ontwikkeling van De Tuinen, geen grootschalige uitbreiding meer plaatsgevonden. De twee woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg vormen nog twee open gebieden aan de randen van het dorp en zijn het gezicht van het dorp. Lange Vaart aan de noordzijde en de Merenweg aan de zuidzijde. Gekoppeld aan deze randen liggen twee belangrijke groen-blauwe ribben die in het ontwikkelplan voor de Rottemeren zijn aangewezen als onderdeel van een groenstructuur met als kans om landschapspark Rottemeren te verbinden met de omliggende bebouwde omgeving. De locaties vormen daarmee onderdeel van de poorten naar het recreatiegebied.

Legenda

- Bebouwing
- Polderstructuur
- Ontwikkellocaties
- Bedrijventerrein
- Bos (Bleiswijkse Zoom)
- Open landschap
- Water
- Cultuurhistorisch water
- Dorpskern
- Lintbebouwing
- Sportvelden
- Groenblauwe ribben
- Infrastructuur
- Belangrijke plek
- Cultuurhistorisch element
- Moestuinen
- Jachthaven
- Manege
- Langzaamverkeersverbinding

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van een woonprogramma op beide locaties in Bleiswijk vormen een weergave van de huidige beleidsinzichten. Omdat sprake is van een woningbouwontwikkeling over langere termijn, zal steeds het dan geldend gemeentelijk woonbeleid (gebaseerd op actuele woningbehoefteonderzoeken) leidend zijn.

- Het streven om 40-50% van het woonprogramma als betaalbaar (koop/huur) te programmeren.
- Voorzien in de lokale behoefte aan gelijkvloerse woningen in diverse prijssegmenten en betaalbare eengezinswoningen.
- Inspelen op de regionale vraag en potentiële aantrekkingskracht van Bleiswijk door het toevoegen van eengezinswoningen in diverse prijssegmenten.
- Het aanbrenge van variatie in de woningvoorraad door het toevoegen van appartementen, grondgebonden nultreden woningen en betaalbare woningen ter bevordering van de doorstroming en het beter mogelijk maken van een wooncarrière. Maar ook door meer differentiatie te realiseren in prijscategorieën, woninggrootte en woonvormen.
- Een geleidelijke ontwikkeling van de locaties, in lijn met de nieuwbouwplanning voor de gehele gemeente, maar ook in een tempo dat past bij de behoefte van Bleiswijk.
- Op beide locaties een gevarieerd woningaanbod creëren. Als daar goede redenen voor zijn, kan een (beperkte) uitwisseling van segmenten over beide locaties overwogen worden.

Toelichting**1. Betaalbaar**

Het toevoegen van betaalbare woningen binnen de gemeente Lansingerland is een belangrijk aandachtspunt.

De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren flink toegenomen. Ook is het voor starters zeer lastig een koop- of huurwoning te bemachtigen. Er kunnen relatief weinig woningen als betaalbaar worden gekenmerkt binnen de gemeente. Dit verklaart het percentage 40-50% aan betaalbare woningen.

2. Lokale behoefte

Uit het woonbehoefteonderzoek voor Bleiswijk komt naar voren dat er behoefte is aan 400 (voornamelijk gelijkvloerse) woningen tot 2029 met een brede prijsvariëteit.

Deze behoefte is vooral te vinden bij de doelgroep 50+.

Deze doelgroep is breed en divers en dit betekent dat er een gevarieerd aanbod nodig is om in de behoefte van deze groep te kunnen voorzien.

Naast een toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen voor ouderen komt er uit het woonbehoefteonderzoek voor Bleiswijk naar voren dat er ook een behoefte is aan betaalbare woningen voor starters (koop-huur).

Van dit woningtype is momenteel onvoldoende aanbod.

Dit wordt ook bevestigd door woningbouwcorporatie 3B Wonen. Het gaat hierbij om zowel eengezinswoningen als appartementen.

3. Regionale behoefte

Om Bleiswijk vitaal te houden is de aanwas van jonge gezinnen vanuit de regio wenselijk. Bleiswijk is vooral gericht op de eigen inwoners. Huishoudens uit de regio weten Bleiswijk niet vanzelfsprekend te vinden. Dit terwijl het dorp woonkwaliteiten biedt waar in de regio vraag naar is: relatief veel wonen voor weinig, nabij Rotterdam. Qua typologie is de eengezinswoning met tuin het woningtype om jonge gezinnen uit de regio te trekken.

4. Variatie woningvoorraad en woningtypes

Lansingerland kent een eenzijdige woningvoorraad: hoofdzakelijk eengezinswoningen vanaf middeldure koop. Bleiswijk heeft 4.806 woningen. Daarvan zijn 4.100 (85%) woningen eengezinswoningen. 3.200 (67%) woningen zijn koopwoningen. 1.050 (22%) woningen zijn corporatiewoningen (sociale voorraad).

De lokale behoefte vraagt om meer gelijkvloerse woningen. Het toevoegen van dit woningtype wordt ook vanuit het idee van een gevarieerde woningvoorraad als waardevol gezien. Dit biedt namelijk niet alleen perspectief voor de wat oudere Bleiswijker, maar ook voor de jongere die op zoek is naar een betaalbaar appartement.

Variatie stopt niet bij een verdeling tussen eengezinswoningen en appartementen. Ook binnen deze segmenten moet voldoende variatie worden aangebracht. Voor Bleiswijk is dit vooral aan de orde bij appartementen. Er kan bijvoorbeeld onderscheid gemaakt worden in appartementengebouwen die gericht zijn op zorg of levensloopbestendigheid, maar ook aan appartementengebouwen waarbij de betaalbaarheid het belangrijkste is.

Ook andere woningtypologieën krijgen mogelijk een (tijdelijke) plek op de woningbouwlocaties. Denk onder andere aan collectieve woonvormen voor senioren, tiny houses en flexwoningen.

5. Plancapaciteit

De inschatting is dat de locatie Lange Vaart ruimte biedt voor 200 woningen en de locatie Merenweg voor 500-700 woningen. Deze aantallen zijn indicatief en afhankelijk van woningtypologieën en -groottes. Het belangrijkste bij het aantal woningen is een goede ruimtelijke inpassing die in maat en schaal aansluit op het dorps- en groene karakter van Bleiswijk.

Lansingerland gaat op dit moment uit van een gemiddelde bouwcapaciteit van 400-500 woningen per jaar voor de gehele gemeente. Het is belangrijk dat de toe te voegen woningen in Bleiswijk worden opgenomen in de nieuwbouwplanning van de gemeente. De lokale behoefte voor Bleiswijk betreft ca. 400 tot 2029. Extra woningen voorzien vooral in de regionale behoefte.

STEDENBOUW EN LANDSCHAP

Lange Vaart

5

Ruimtelijke en historische analyse

Het dorp Bleiswijk stamt ongeveer uit de 12e eeuw. Rond 1100 begon de ontginning van de Hollandse laagveen gebieden, waar onder andere Bleiswijk uit is ontstaan. Uit deze periode zijn geen gebouwen overgebleven, wel landschapskenmerken. De Rotte is ontstaan als veenvlinder; dit lager gelegen water was de afwatering van de laagveengebieden die er omheen lagen. De Rotte voerde dit af richting rivier de Maas en de zee. Loodrecht op de Rotte werden, op regelmatige afstanden van elkaar, afwateringskanalen gegraven. De Lange Vaart is één van deze afwateringskanalen.

Het oorspronkelijke veenlandschap waarin Bleiswijk is ontstaan is door menselijk ingrijpen door de eeuwen heen onherkenbaar veranderd. Het afgraven van het veen voor de turfproductie is hier een goed voorbeeld van. Hoewel door deze turfwinning Bleiswijk een bloeiperiode doormaakte bestond het grondgebied rondom Bleiswijk aan het eind van de ontvening voor ca. 80% uit water. De veenpolders, ruim 4 meter diep uitgebaggerd, veranderden in watervlaktes.

De kades, dijken en dorpen bleven veelal in stand. Vanaf 1500 maakte Bleiswijk een groei door tot een inwoneraantal van meer dan 2000 aan het begin van de 18e eeuw. Op dat moment was het gebied, door de ontvening, economisch gezien waardeloos geworden. Om nieuwe economische activiteiten, met name akkerbouw, te kunnen ontplooiën werd rond 1770 begonnen met het droogmalen van de Bleiswijkse polder: Klappolder, Overbuurtsepolder en Oosthoekeindsepolder.

De reden voor het droogmalen was de armoede die er ontstaan was en de gevaarlijke situatie van overstromingen en verdere afkalving van het nog weinig overgebleven hooggelegen veenland tijdens stormachtige weeromstandigheden. Bij de droogmaking bestond het gevaar dat het bovenland vanwege de hogere ligging te veel water zou verliezen en daardoor sterk ging inklinken. Om dit te voorkomen kregen de bovenland-linten en -dorpen en eigen waterpeil. De dorpen Berkel, Bleiswijk en Bergschenhoek werden voorzien van een ringgracht. Het overtollige bovenland-water werd via sluzen afgevoerd naar het watersysteem van de droogmakerijen.

Een kenmerkend monument uit deze periode is het Bleiswijkse Verlaat aan het eind van de Heulsloot. Het Bleiswijkse Verlaat is een sluis die is opgebouwd uit houten portalen, met regelmaat verdeeld over de hele lengte. Het ontwerp van de sluis is uit 1772. De huidige sluis is in 1972 en in 2015 volledig gerestaureerd. De sluis heeft enkel nog een waterkerende functie. In 1974 werd de sluis ingeschreven in het rijksmonumentenregister.

De Bleiswijkse droogmakerijen vormen een min of meer landschappelijke eenheid, zij het dat in het noorden de afzonderlijke droogmakerijen door de scheidende dijk herkenbaar zijn. Het geheel is ruimtelijk georganiseerd vanuit het middeleeuwse bovenland-lint van Bleiswijk. De landschappelijke kenmerkende elementen zijn de hoger gelegen kades en boezemvaarten en de lager gelegen kleipolders. Na 10 jaar intensief malen met behulp van 7 molengangen met windmolens waren de polders leeggemalen. De zo ontstane Bleiswijkse kleipolders waren zeer geschikt voor gemengde bedrijven; akkerbouw, veeteelt en fruit. De zwaardere kleigronden werden gebruikt als grasland.

Op de gronden werden handelsgewassen zoals granen, vlas en aardappelen verbouwd. De korenmolen aan de Hoefweg stamde uit deze tijd, maar deze molen is in 1940 afgebroken. De naam Korenmolenweg is hiervan afgeleid.

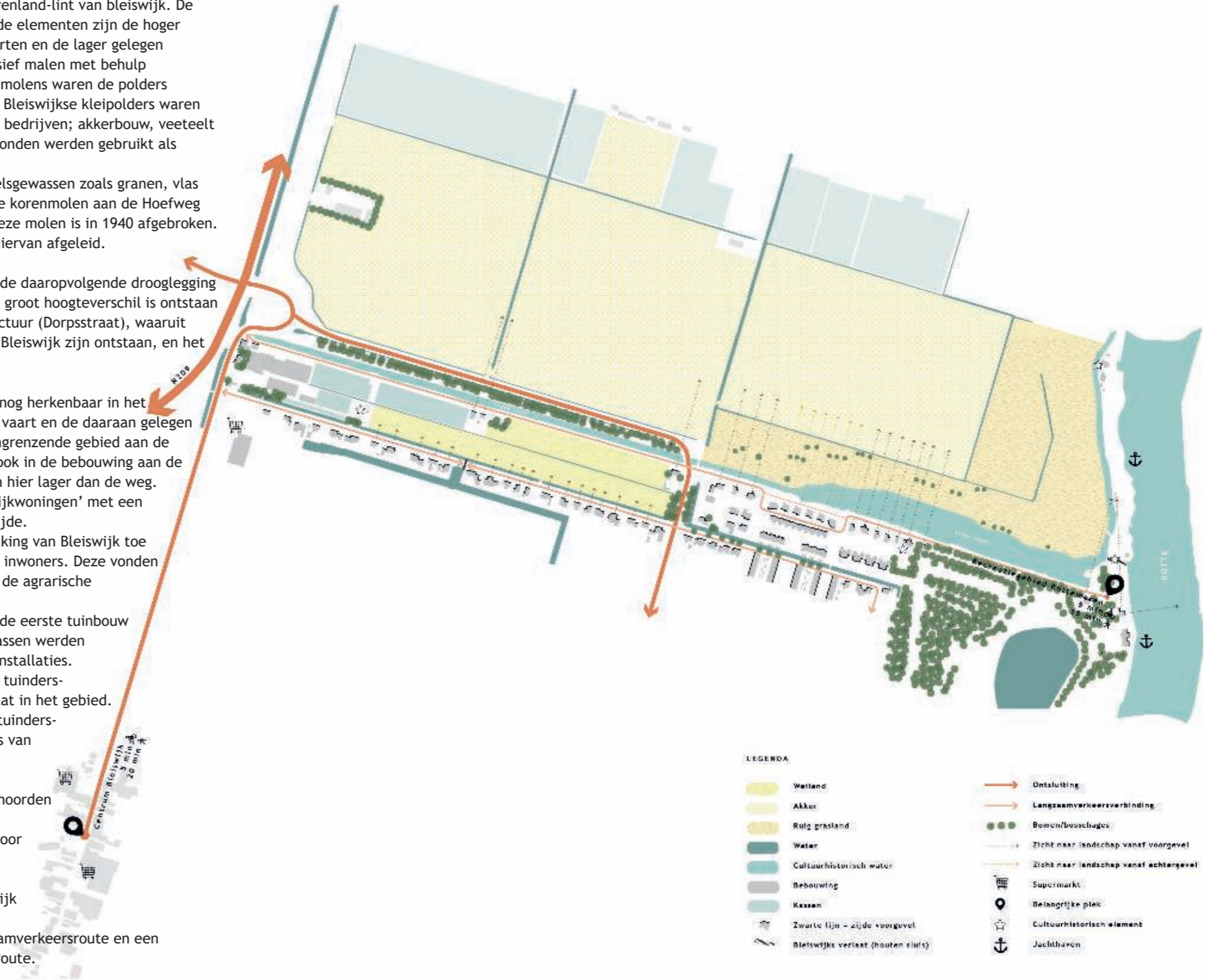
Het proces van ontvening en de daaropvolgende drooglegging heeft ertoe geleid dat er een groot hoogteverschil is ontstaan tussen de historische lintstructuur (Dorpsstraat), waaruit de kernen Bergschenhoek en Bleiswijk zijn ontstaan, en het achterliggende land.

Deze historische structuur is nog herkenbaar in het grondreliëf op de locatie: de vaart en de daaraan gelegen weg liggen hoger dan het aangrenzende gebied aan de zuidzijde ervan. Dit uit zich ook in de bebouwing aan de Lange Vaart: de kassen liggen hier lager dan de weg. Aan de vaart staan enkele 'dijkwoningen' met een extra bouwlaag aan de zuidzijde. In de 19e eeuw nam de bevolking van Bleiswijk toe van ongeveer 1100 naar 1567 inwoners. Deze vonden hoofdzakelijk hun bestaan in de agrarische beroepen.

Vanaf 1910 ontwikkelde zich de eerste tuinbouw onder glas. De middelhoge kassen werden gestookt met kolen- en olie-installaties. De laatste bewaard gebleven tuinders-schoorsteen van Bleiswijk staat in het gebied. Zowel de Lange Vaart als de tuinders-schoorsteen hebben de status van gemeentelijk monument.

De Heulslootweg (direct ten noorden van de Lange Vaart) is een belangrijke ontsluitingsweg voor Bleiswijk en is tevens de verbindingsweg vanuit de nieuwbouwwijken van Bleiswijk naar het noorden.

De Lange Vaart is een langzaamverkeersroute en een belangrijke recreatieve fietsroute.



Inleiding locatie

De locatie Lange Vaart ligt aan het afwateringskanaal de Lange Vaart, dat uit 1100 stamt. De vaart ligt hoog ten opzichte van het omliggende landschap en de ontwikkellocatie. Het landschap ten noorden van de Lange Vaart is nog één van de laatste open gebieden dat de Rottemeren verbindt met de omgeving en zorgt voor afstand tussen het dorp en de kassen. De ambitie is om dit gebied open te houden, dit zal dus als open en transparant landschap onderdeel uitmaken van het recreatiegebied. Aan de noordzijde wordt de Lange Vaart begeleidt met een dubbele bomenlaan. Deze bomenlaan in het talud vormt de rand van de open ruimte en markeert de locatie, welke ligt aan de zuidzijde van de vaart. Als noordelijke entree is de locatie het visitekaartje van Bleiswijk. Vanaf de N209 is dit de eerste kennismaking met het dorp.

Het plangebied (circa 7 ha) ligt tussen de Hoefweg en de Edisonlaan aan respectievelijk de west- en oostzijde, en tussen de Lange Vaart en de Korenmolenweg aan de noord- en zuidzijde. Het grootste deel van de locatie is onbebouwd en heeft een agrarische bestemming. Het dijkprofiel is op dit stuk van de vaart goed zichtbaar en erfahrbaar.

De locatie ontleent haar identiteit en bijzondere ruimtelijke kwaliteit aan de continuïteit en het profiel van de Lange Vaart. Naast deze landschappelijke kwaliteit heeft de Lange Vaart een prominente rol in de cultuurhistorische geschiedenis van Bleiswijk. De Lange Vaart eindigt bij de sluis, het Bleiswijkse Verlaat (een rijksmonument) en vormt al vanaf het ontstaan van het dorp het gezicht van Bleiswijk.

Verspreid over het gebied staan diverse bestaande woningen aan de Lange Vaart, Hoefweg en aan de Edisonlaan. Aan de overzijde van de locatie staan bestaande woningen aan de Korenmolenweg. De bebouwing aan de Korenmolenweg stamt uit de jaren 60 en vormt nu de rand van het dorp.

Op de hoek van de Hoefweg en de Lange Vaart staan bedrijfspanden. De monumentale tuindersschoorsteen die op de locatie staat is nog een herinnering van halverwege de 20e eeuw. In die tijd werden de kassen gestookt met kolen- en olie-installaties, de schoorsteen is bewaard gebleven. Zowel deze schoorsteen als het afwateringskanaal de Lange Vaart zijn aangemerkt als gemeentelijk monument.

Luchtfoto met de locatie Lange Vaart



Uitgangspunten

Dorpse en groene entree van Bleiswijk

- Lange Vaart met bomenrij en toekomstige bebouwing markeren de noordelijke entree van Bleiswijk.
- Nieuwe bebouwing dient in maat en schaal aan te sluiten bij de omgeving, maar mag de entree accentueren.
- Het woongebied krijgt een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van de Lange Vaart.
- Het groen, landschappelijk raamwerk, draagt bij aan een sociale en klimaatadaptieve wijk door meerdere functies en waarden te combineren zoals wateropvang, speel- en ontmoetingsruimte, verblijfskwaliteit en biodiversiteit.
- Behoud en inpassing van de bestaande monumentale schoorsteen.

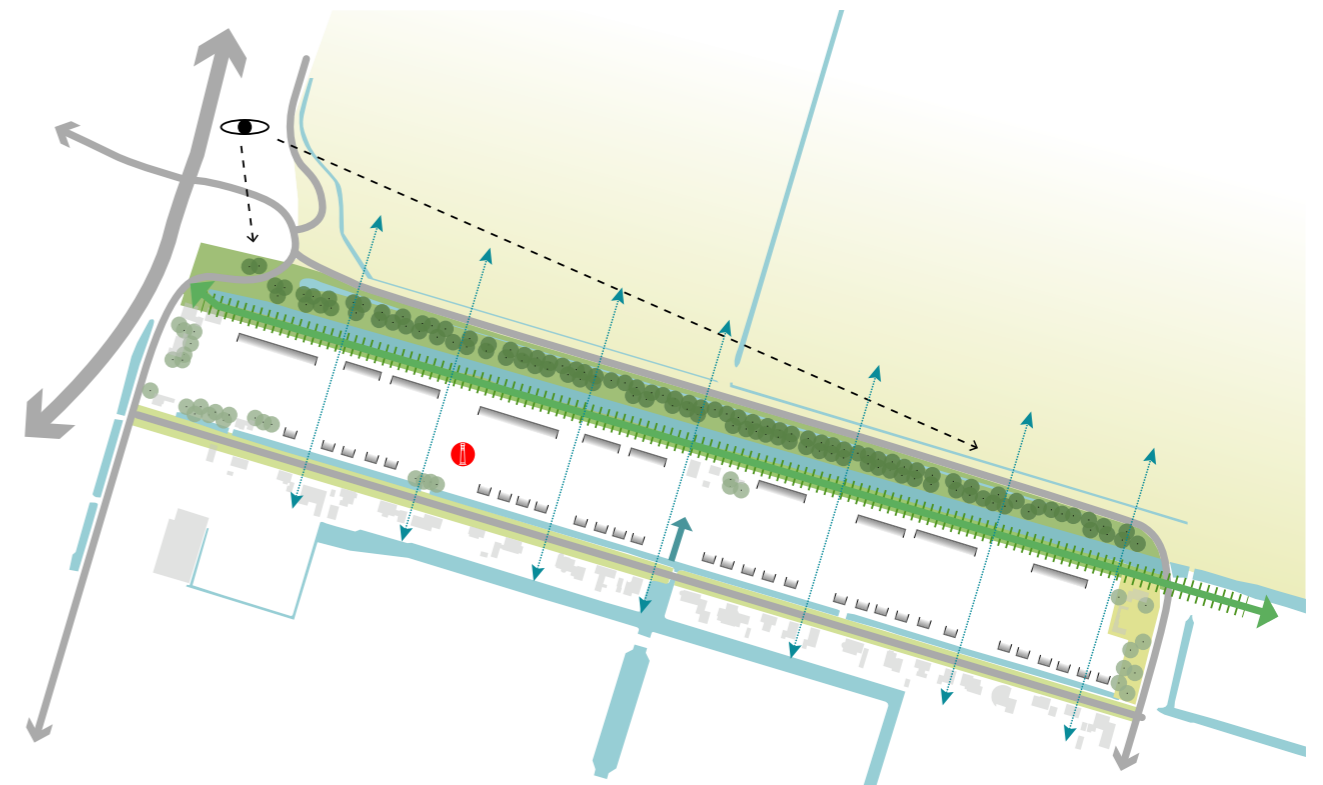
Lange Vaart als identiteitsdrager

- De Lange Vaart is primair een langzaamverkeersverbinding, die als groenblauwe rib de omgeving verbindt met de Rottemeren.
- Het groene dijkprofiel met hoogteverschil blijft dominant aanwezig, zichtbaar en erfahrbaar, vanaf beide richtingen.
- Behoud en inpassing van de bomenrij aan de noordzijde van de Lange Vaart.
- Rekening houden met het beoordelingsprofiel van de dijk.

Zorgvuldige aansluiting op Korenmolenweg

- Relatie van Korenmolenweg met de dijk behouden door middel van groene doorzichten.
- Bebouwing aan de Korenmolenweg sluit in maat en schaal aan op de bestaande bebouwing.

Schema met de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten Lange Vaart





Ruimtelijke en historische analyse

De Merenweg ligt aan de zuidzijde van Bleiswijk, langs de Derde Tocht die ook deel uitmaakt van de historische structuur van Bleiswijk, en nu nog steeds een belangrijke functie heeft in het watersysteem van Lansingerland. Ook op deze locatie is de historische structuur nog herkenbaar in de rationele blokverkaveling met het bijbehorend netwerk van ontwateringsloten. Het gebied ten noorden van de Merenweg was in eerste instantie in gebruik als akkerland. Rond het eind van de 18de eeuw begon de ontwikkeling van de glastuinbouw. Door de schaalvergroting van de glastuinbouw concentreren de grote bedrijven zich vooral direct ten westen van de N209 en ten zuiden van het plangebied (Wilgenlei). Onder andere om die reden is het plangebied aangewezen als potentieel ontwikkelingsgebied.

De Merenweg loopt vanaf het lint van Bergenschoek en Bleiswijk (Hoekeindseweg) naar het recreatiegebied Rottmeren. Deze route door de polder vormt de belangrijkste ontsluitingsweg naar het recreatiegebied en is ook een belangrijke verbinding voor het (schoolgaand) fietsverkeer.

De Merenweg heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit vanwege het landelijke profiel met de redelijk continue bomenrij aan de zuidzijde van de weg, en de dubbele bomenrij aan de noordzijde tussen de Kooilaan en de tocht. Aan de zuidzijde ligt het talud naar de Derde Tocht. De dominante bomenrij met de onderbeplanting aan de oostzijde van de locatie geeft de Merenweg deels een laanstructuur en zorgt ervoor dat het parkeerterrein en de sportvelden aan het zicht worden onttrokken. Vanwege de dichte groenstructuur langs de Gotzenhainsingel wordt het parkeerterrein afgeschermd van de toekomstige woningbouwlocatie. De Eerste Tocht die in het midden van de locatie ligt, dwars op de Merenweg, loopt door Bleiswijk tot aan de Lange Vaart. De basculebrug ter plaatse van Merenweg 7 is in 1904 gebouwd om te dienen als overgang over het Ter Aar kanaal in Ter Aar. Echter toen deze brug na de Tweede Wereldoorlog niet meer voldeed werd deze brug vervangen en verkocht aan het Land van Ooit. Bij het faillissement van het Land van Ooit heeft de huidige eigenaar de brug gekocht en deze dient nu als inrit tot zijn woning. Ondanks dat deze brug geen onderdeel uitmaakt van de geschiedenis van Bleiswijk staat deze op de lijst van cultuurhistorische objecten van Lansingerland. Het kassengebied ligt aan de zuidzijde van de Merenweg. In het gedeelte tussen de Hoekeindseweg en de basculebrug zijn de kassen laag en liggen ze dicht langs het water. In het gedeelte tussen de brug en de Wilgenlei liggen de kassen meer terug ten opzichte van de Merenweg. In het laatste gedeelte, tussen Wilgenlei en het Rottmerengebied (Kooilaan), ligt een enigszins versnipperd gebied. Hier liggen onder andere de Melanchton Business school en de manege.

Aan de oostzijde sluit de locatie aan op de achterzijde van de lintbebouwing aan de Hoekeindseweg. Vanaf het lint ontsloten liggen twee monumentale boerderijen onderaan de dijk. De meest zuidelijk gelegen boerderij is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. Vanwege de ligging en de waarde van deze twee boerderijen is een zorgvuldige inpassing gewenst. Ten noorden liggen de Lijsterlaan en de Buizerdstraat met kleinschalige woonblokjes van rijwoningen parallel en dwars op de weg geprojecteerd.

De locatie Merenweg heeft een centrale ligging tussen Zoetermeer en Rotterdam. Het gebied is direct ontsloten via de N209 op de A12 ten noorden en de A13 ten zuidwesten van de locatie. De locatie ligt aan de rand van Bleiswijk maar tegelijkertijd ook dichtbij de voorzieningen in de kern. Deze zijn op loopafstand te bereiken.

Inleiding locatie

Het plangebied van de Merenweg (circa 27 ha) ligt opgespannen tussen de provinciale weg N209 aan de westzijde en het sportpark aan de oostzijde. Aan de noordzijde liggen de kern en de bestaande woonwijken van Bleiswijk. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het kassengebied Wilgenlei. De locatie vormt de zuidelijke begrenzing van het dorp. De Merenweg vormt een belangrijke entree naar recreatiegebied de Rottemeren. Bij ontwikkeling van de locatie liggen kansen om het recreatieve netwerk naar de Rottemeren te versterken. Dit wordt onderzocht in de uitwerking van het ontwikkelplan voor de Rottemeren. De laanbeplanting geeft de Merenweg een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, echter zijn deze bomen aangetast door de essentaksterfte.

Het plangebied bestaat grotendeels uit (voormalig) kassengebied, grasland en volkstuinten. De structuur van poldersloten en -tochten is nog goed zichtbaar in het gebied. Het lint van Bleiswijk vormt de westelijke grens van het plangebied. Parallel liggen enkele kavels en erven ontsloten vanaf het lint. De twee boerderijen in de noordwestelijke hoek liggen lager in de polder achter de overige bebouwing, en hebben een monumentale status.

Luchtfoto met de locatie aan de Merenweg



Aan de noordzijde sluit het gebied aan op bestaande woongebieden. Daar liggen ook voorzieningen zoals het zorghotel, een basisschool en sportvelden. De woningen en voorzieningen aan de Lijsterlaan en Buizerdstraat zijn met de voorzijde naar het gebied georiënteerd met daartussen een groenstrook met wisselend patroon van bomen en soorten. Aan de oostzijde wordt het gebied afgezoomd met een hoge bosschage. Deze vormt een sterke scheiding tussen sportvelden en ontwikkellocatie.

Uitgangspunten

Landschappelijke en groene ontwikkeling

Het woongebied krijgt een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van het bestaande dorp.

- De Eerste Tocht blijft herkenbaar en behouden bij ontwikkeling van het gebied.
- De polderstructuur vormt een leidraad voor inrichting van het landschappelijke raamwerk.
- Het groen, landschappelijk raamwerk, draagt bij aan een sociale en klimaatadaptieve wijk door meerdere functies en waarden te combineren zoals wateropvang, speel- en ontmoetingsruimte, verblijfskwaliteit en biodiversiteit.

Bleiswijks lint blijft herkenbaar

Uitgangspunt bij ontwikkeling is dat het lint (Hoekeindseweg) gewaarborgd wordt en als onafhankelijke structuur herkenbaar blijft.

- Achterkanten bestaande lintbebouwing Hoekeindseweg zorgvuldig beantwoorden zodat de kleinschalige kwaliteiten van het lint en het woongenot van de bewoners gewaarborgd blijft. Bestaande woningen parallel aan het lint worden hierbij zorgvuldig ingepast.
- In de noordwestelijke hoek van de locatie liggen twee monumentale boerderijen die vanwege de diepere ligging en de cultuurhistorische waarde zorgvuldig dienen te worden ingepast in de nieuwe ontwikkeling.

Zorgvuldige aansluiting op het bestaande dorp

- Nieuw gebied op een logische manier verweven met de bestaande structuur van Bleiswijk. De Nachtegaallaan en Groene Loper vormen goede verbindingen naar het dorp. Dit zorgt tevens voor goede verkeersontsluiting.
- Fiets- en wandelroutes vanuit het dorp naar sport en Rottemeren faciliteren en daarmee fietsen stimuleren.
- Voor de nieuwe bebouwing rekening houden met maat en schaal van de bestaande randen.

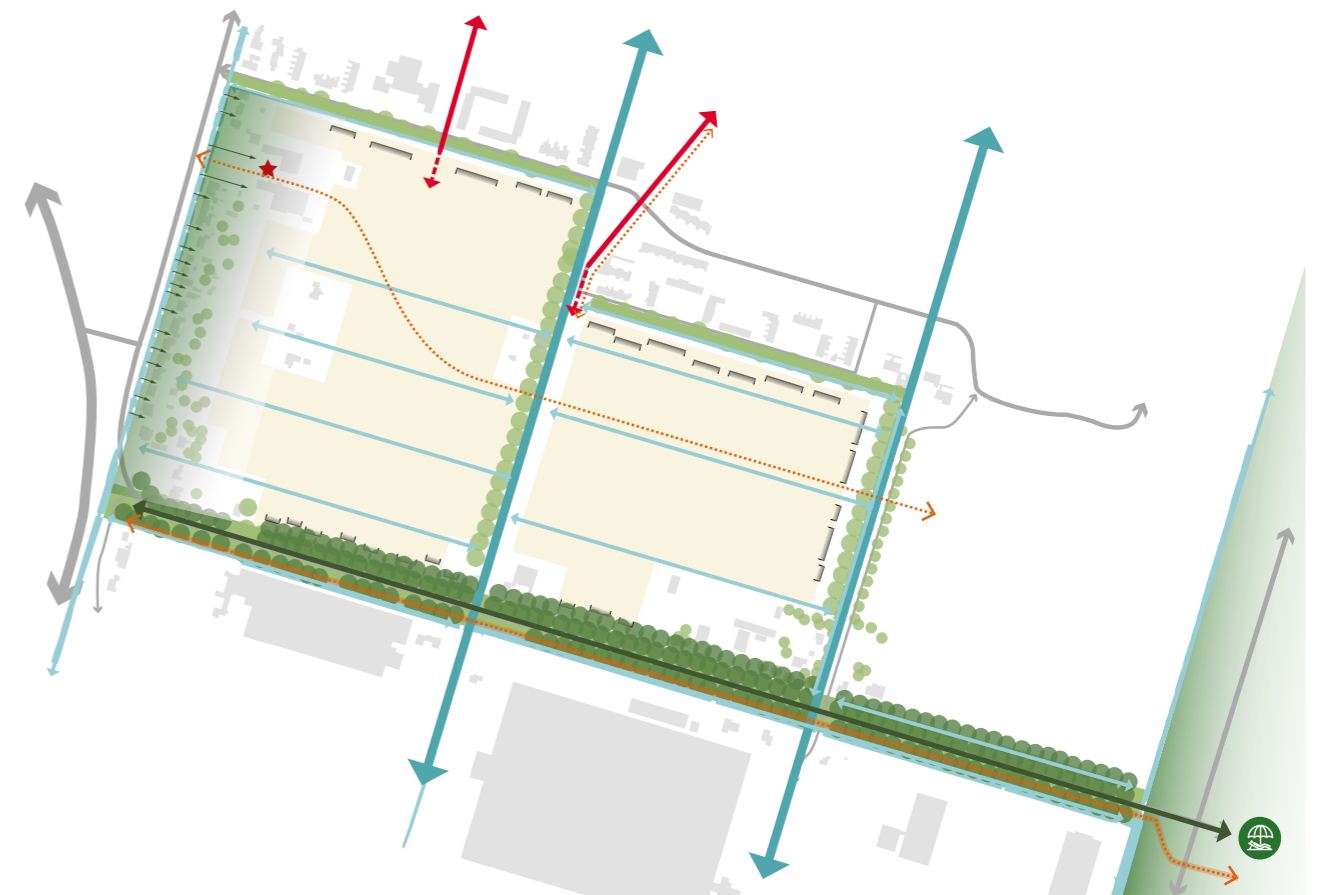
Entree naar het recreatiegebied

- Merenweg is een belangrijke route naar het buitengebied en de Bleiswijkse Zoom.
- Het landelijk profiel met bomenrij en lintstructuur wordt aan de Merenweg doorgezet.

Versterken gemeenschapsgevoel

- Het sterke gemeenschapsgevoel waarmee Bleiswijk zich onderscheidt van de andere kernen krijgt ook in deze nieuwe woongebieden vorm, bijvoorbeeld door collectieve benadering van groen, energie of mobiliteit.

Schema met de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten Merenweg



Lange Vaart**Aandachtspunten**

In het westelijk deel van de Lange Vaart zijn een aantal bedrijven en woningen die direct ontsloten worden via de Lange Vaart op de Hoefweg. Richting het oosten is de Lange Vaart te smal om extra verkeer te verwerken. De aansluiting van de Lange Vaart op de Edisonlaan kan niet als een volwaardige aansluiting worden gezien. Daarnaast is de Lange Vaart een verbindende schakel in het recreatieve fietsnetwerk. De Hoefweg in de kern Bleiswijk is via de Lange Vaart verbonden met de recreatieve fietsroute die via het vrij liggend bromfietspad ten oosten van de Edisonlaan verder voert en bij De Rotte uitkomt.

De Korenmolenweg is een smalle erftoegangsweg, waarlangs geen trottoir ligt. Deze wegbreedte is normaliter alleen geschikt voor autoverkeer in één verplichte rijrichting en fietsverkeer in beide rijrichtingen. In de huidige situatie gebruikt het autoverkeer de Korenmolenweg in twee richtingen, omdat op de brug over de watergang in overleg met de omwonenden een 'knip' is aangebracht. Vanwege het beperkte aantal woningen aan de Korenmolenweg levert dit nu geen problemen op.

Uitgangspunten

- Een goede doorstroming en veilige verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied.
- Aandacht voor de belasting van de Lange Vaart en Korenmolenweg met autoverkeer.
- Voor het uit te werken woningbouwprogramma moet de parkeeropgave binnen het plangebied worden geaccommodeerd.
- Prioriteit voor de Lange Vaart ligt bij een veilige en aantrekkelijke route voor langzaam verkeer.

Merenweg**Aandachtspunten**

Voor de ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen gebied is de capaciteit van het kruispunt N209/Hoekeindseweg cruciaal. In de spitsperiodes ontstaan er in de huidige situatie in voorkomende gevallen wachtrijen op de Hoekeindseweg, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De beoogde planontwikkeling (500 tot 700 woningen) zorgt voor extra verkeersbewegingen, die de kruispunten op de N209 bij Bleiswijk verder belasten. De ontwikkeling van de locatie aan de Merenweg/Lijsterlaan biedt echter kansen om breder te kijken naar het vraagstuk verkeer en te onderzoeken welke mogelijkheden denkbaar zijn voor een integrale oplossing die de komst van nieuwe woningen mogelijk maakt zonder dat de verkeersontsluiting slechter wordt en zo mogelijk zelfs verbetert.

Naast het kruispunt N209/Hoekeindseweg is ook het kruispunt Hoekeindseweg/Lijsterlaan een punt waar in de huidige situatie het verkeer vooral in de avondspits vastloopt. Op de Lijsterlaan tussen de Emmastraat en Leeuwerikstraat is een schoolzone ingesteld in verband met de daar gevestigde kinderopvang, peuterspeelzaal en basisschool. Een situatie om rekening mee te houden bij de keuze(s) in de ontsluiting van de beoogde woningbouwontwikkeling.

Uitgangspunten

- Een goede doorstroming en veilige verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied.
- Aandacht voor schoolzone in relatie tot nieuwe aansluiting(en) van de noord-zuidas op de Lijsterlaan.
- Een aantrekkelijke en verkeersveilige fietsinfrastructuur.
- Voor het uit te werken woningbouwprogramma moet de parkeeropgave binnen het plangebied worden geaccommodeerd.

Toekomstbeeld

De Lange Vaart en Merenweg worden ontwikkeld tot aangename plekken om te wonen. Een duurzame leefomgeving, met veel groen en water. Het streven is om technische en biologische kringlopen te sluiten. Energie, grondstoffen en materialen worden circulair ingezet en hoogwaardig (her)gebruikt. Daarnaast is de wijk meer dan gemiddeld voorbereid op hittestress, droogte en hoosbuien als gevolg van klimaatverandering. Omdat sprake is van een woningbouwontwikkeling over langere termijn, zal steeds het dan geldend gemeentelijk duurzaamheidsbeleid leidend zijn.

Samenwerking

De duurzame gebiedsontwikkeling in Bleiswijk is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, ontwikkelaars, woningbouwcorporatie, grondeigenaren en toekomstige bewoners.

Strategische lijnen

Bovengenoemd toekomstbeeld is nog niet nader gekwantificeerd tot definitieve prestatieafspraken, maar krijgt eerst vorm in strategische lijnen. Hiermee worden collectieve en integrale scenario's nader uitgewerkt. De strategische lijnen zijn als volgt te omschrijven:

- **Collectief als het kan, individueel als het moet**
Beide gebieden moeten worden ontwikkeld vanuit een insteek dat het voor en door Bleiswijkers is. Dat is de kracht van Bleiswijk. Collectieve maatregelen verdienen daarbij de voorkeur. Voorbeelden zijn het instellen van gezamenlijk groenbeheer, het ontwikkelen van een collectief energiesysteem en collectieve mobiliteit.
- **Lokale kansen benutten**
Benutten van restwarmte uit nabijgelegen kassen, meedoen met een potentieel in te stellen energiesysteem in de nabijgelegen wijk, versterken van de groene, gezonde leefomgeving door een zichtbare koppeling met de Groene Zoom en Rottmeren en het faciliteren van sport en beweging in de wijk, in samenwerking met de naastgelegen sportverenigingen.
- **Integraal**
Duurzaamheid is geen op zichzelf staand item in de gebiedsontwikkeling maar krijgt vorm in een integrale visie en met een nadrukkelijke samenhang met de onderwerpen stedenbouw, wonen en verkeer.

- **Participatie**
Bleiswijkers zijn trots op hun woonplaats en steken graag de handen uit de mouwen voor een leefbare woonomgeving. In de ontwikkeling van een duurzame wijk wordt actief ingezet op het participeren van (toekomstige) bewoners in collectieve maatregelen, zoals bijvoorbeeld het beheer en onderhoud van openbaar groen en energieopwekking.

Uitgangspunten

Per duurzaamheidsthema zijn de doelstellingen en uitgangspunten weergegeven die bepalend worden voor de verdere gebiedsontwikkeling. De thema's krijgen een nadere concretisering in het masterplan. De specifieke resultaten en bijdrage aan de doelstellingen zijn van vervolgonderzoek afhankelijk.

Energie

- Energiebesparing begint bij de bewoner.
- Een Nul-op-de-Meter wijk.
- De kans op benutting van duurzame warmtebronnen en het ontwikkelen van een duurzaam warmtenet.

Circulariteit

- Schoon ontwikkelen.
- Bouwmateriaal verantwoord en herleidbaar maken om de ecologische voetafdruk te minimaliseren.
- Materialen zijn zoveel mogelijk losmaakbaar en aanpasbaar.
- Ontwikkelen circulaire infrastructuur.
- Sturen op collectief en circulair groen.

Klimaatadaptatie

- Zoveel mogelijk voorkomen van hittestress door een slim stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte, met veel groen en water.
- Tegengaan wateroverlast en droogte.
- Versterken van de biodiversiteit.

Grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente draagt bij aan de realisatie van ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen en is daarmee een belangrijk kaderstellend instrument. Het gemeentelijk grondbeleid bepaalt onder andere voor welke termijn sociale- en starterswoningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Ook de indexatie van de huurprijzen en het anti-speculatiebeding zijn opgenomen in het grondbeleid. Dit is van toepassing op zowel private ontwikkelingen als gemeentelijke ontwikkelingen. De gemeente hanteert een functioneel grondprijnsbeleid. Dat betekent dat per functie (bestemming) is vastgelegd op welke wijze de grondprijs wordt bepaald. Dit geldt ook voor sociale woningbouw.

De toepasbaarheid van verschillende vormen en instrumenten van grondbeleid is onder andere afhankelijk van grondeigendom en grondposities. Het voeren van actief of faciliterend grondbeleid gaat over de afweging wat de gemeente zelf wil doen en wat de gemeente wil overlaten aan de markt. En, daaraan gerelateerd, de mate van sturing op het resultaat en de bereidheid tot het nemen van financiële risico's.

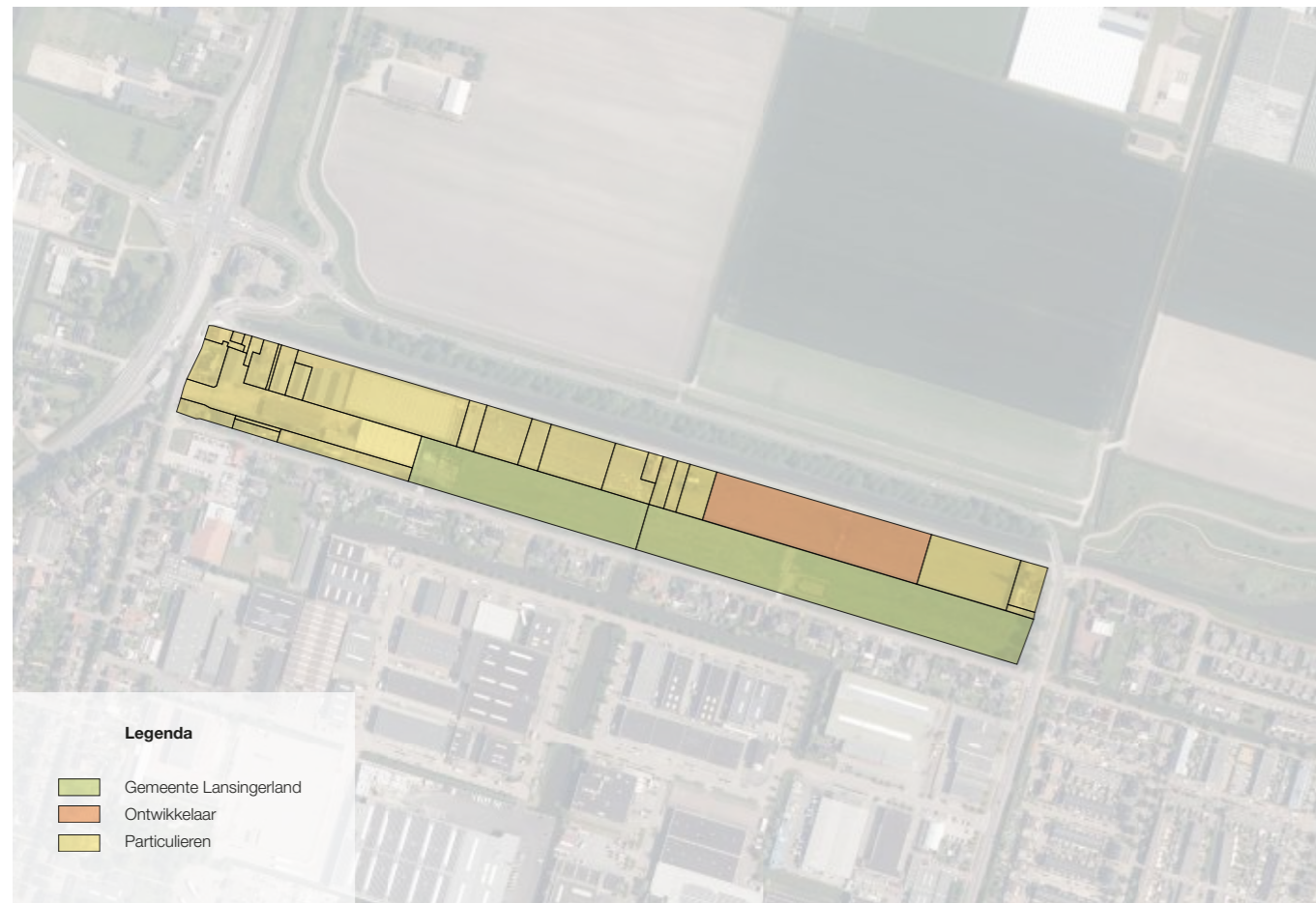
De intentie van de gemeente voor de ontwikkeling van de locaties Lange Vaart en Merenweg is om niet actief gronden aan te kopen, naast de reeds in eigendom zijnde gronden. De gemeentelijke inzet is vooral gericht op het stellen van kaders en het sturen op kwaliteit.

De gemeente is het bevoegd gezag voor het uiteindelijke omgevingsplan, waarmee de planologische basis voor woningbouw ontstaat.

De gemeente Lansingerland heeft op beide locaties grond in eigendom. In de volgende fase (masterplan) bepaalt de gemeente de ontwikkelstrategie voor haar gronden.

Woningbouwcorporatie 3B Wonen is de eerste samenwerkingspartner van de gemeente voor de realisatie van sociale woningen.

Eigendomssituatie Lange Vaart



Financiële haalbaarheid

De haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling op de locaties Lange Vaart en Merenweg is afhankelijk van diverse factoren. Het gaat dan bijvoorbeeld over de kosten om de ontwikkeling te realiseren en de opbrengstpotentie van het woningbouwprogramma. Een haalbaarheidsberekening wordt uitgevoerd bij het nog op te stellen masterplan.

De gemeente is wettelijk verplicht haar kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Het gemeentelijk kostenverhaal moet geregeld zijn voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld.

Uitgangspunten

- Financieel haalbaar plan
- Gemeentelijk kostenverhaal

Eigendomssituatie Merenweg



Participatie

De omwonenden van beide locaties hebben de volgende input meegegeven voor de gebiedsontwikkeling.

Lange Vaart

De belangrijkste aandachtspunten en zorgen aan de Lange Vaart hebben betrekking op het type woningen. Hoogbouw past niet bij een landelijke rustige woonomgeving. Appartementen zijn volgens omwonenden niet wenselijk. Verlies van het uitzicht heeft mogelijk negatief effect op de waarde van de woningen.

Daarnaast is ook de ontsluiting via de Korenmolenweg als aandachtspunt benoemd. De bestaande weg heeft geen trottoir en is autoluw. Dit is in een eerder participatietraject met de bestaande bewoners zo ingesteld door halverwege een knip te maken. De rust op de weg moet behouden blijven. Daarnaast wijzen de omwonenden op het beleid van het Hoogheemraadschap met betrekking tot het bouwen aan de dijk.

Voor de toekomstige wijk zien de omwonenden graag groen en water terug in de ontwikkeling. De ruimtelijkheid en het groen moeten behouden blijven. De nieuwe inrichting moet aansluiten op het landelijke karakter. De ontwikkelingen bieden volgens de omwonenden vooral een kans voor inwoners van Bleiswijk die nu geen passende woning kunnen vinden. Dit zijn jongeren en starters (anders vertrekken ze naar bijvoorbeeld Waddinxveen), doorstromers en senioren. Daarnaast is er vraag naar mogelijkheden voor combinaties jong en oud, Knarrenhof en zelfbouw.

Merenweg

De belangrijkste aandachtspunten en zorgen aan de Merenweg hebben betrekking op de ontsluiting van het gebied en de toename van de verkeersdruk. Veel genoemde punten zijn daarbij:

- Het knooppunt bij de Hoekeindseweg kan het verkeer niet aan. Het is nu in de ochtend al bijna niet mogelijk de N209 op te komen. Zoek daar een goede oplossing voor.
- De Merenweg is in de huidige situatie een racebaan. Meer verkeer levert gevaarlijke situaties op.
- Heb oog voor de verkeersveiligheid op de Lijsterlaan in verband met schoolgaande kinderen.
- De Buizerdstraat is autoluw en dat graag zo behouden.
- Te hoge verkeersdruk op de Nachtegaallaan als al het verkeer via deze route naar de N209 gaat.

Naast de ontsluiting wordt ook het type woningen als aandachtspunt benoemd. In het gewenste programma voor Bleiswijk zit een groot deel appartementen. Door het bouwen van veel appartementen zien de omwonenden het niet meer mogelijk het landelijke en dorpse karakter van Bleiswijk, bestaande uit uitzicht en woongenot te behouden. Hoogbouw past niet bij Bleiswijk, voor een goede inpassing in het gebied wordt gedacht aan 2 of 3 woonlagen. Goed voorbeeld van uitbreiding (benoemd door omwonenden) is bijvoorbeeld De Tuinen, waar ook enkele appartementen zijn gebouwd.

Voor de toekomstige wijk zien de omwonenden graag groen en water terug in de ontwikkeling. Bestaand groen aan de randen, volwassen bomen in het gebied en de waterlopen moeten behouden blijven. De ontwikkelingen bieden volgens de omwonenden vooral een kans voor inwoners van Bleiswijk die nu geen passende woning kunnen vinden. Dit zijn starters, doorstromers en senioren. Daarnaast is er vraag naar mogelijkheden voor een Knarrenhof, collectief particulier opdrachtgeverschap, kangoeroe-woningen, tiny houses voor starters en bejaardenwoningen met kleine tuintjes.

Met deze aandachtspunten wordt, in overleg met omwonenden, zoveel mogelijk rekening gehouden bij de uitwerking van de plannen.

Omgevingswet

Naar verwachting treedt op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking. Een belangrijk doel van de Omgevingswet is het bereiken en instandhouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd.

De wet brengt nieuwe instrumenten voor de gemeente met zich mee. Kort gezegd wordt de structuurvisie vervangen door de omgevingsvisie en het bestemmingsplan door het omgevingsplan. Belangrijker is echter dat de overheid vooral stuurt op kwaliteit en de invulling daarvan voor een groot deel overlaat aan de initiatiefnemer. Ook wordt het mogelijk om te werken met 'dynamische verwijzingen'. Hiermee wordt bedoeld dat in het omgevingsplan een verwijzing kan worden gemaakt naar het beleid dat geldt op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Denk bijvoorbeeld aan de parkeernorm, zoals vastgelegd in het gemeentelijk beleid. Met een dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid van de gemeente, wordt gewaarborgd dat een omgevingsvergunning die over bijvoorbeeld 8 jaar wordt aangevraagd niet aan de nu geldende, maar aan de op dat moment geldende parkeernorm moet voldoen. Dat betekent dat altijd getoetst wordt aan de meest actuele beleidsinzichten.

Voor de woningbouwlocaties in Bleiswijk wordt een omgevingsplan op basis van de Omgevingswet opgesteld.

Inrichting openbare ruimte

De gemeente Lansingerland wil graag een duurzame inrichting en beheer van de openbare ruimte. Beheerbewust ontwerpen is vanaf het begin van het planproces nodig. Het gemeentelijk beleid voor de inrichting van de openbare ruimte geeft richtlijnen voor een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Het beschrijft eisen voor partijen die de openbare ruimte ontwerpen, ontwikkelen en realiseren.

