

Raadsvoorstel



Datum Raad
19 december 2013

Portefeuillehouder
(10)(2)(e) en (10)(2)(e)

Registratienummer
BR1300238

Onderwerp
Herijking ontwikkeling Bleizo

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het rapport *Ontwikkeling Bleizo - Van plan naar strategie* en de bijbehorende bijlagen.
2. In te stemmen met de voorgestelde ontwikkelingsstrategie voor Bleizo die bestaat uit:
 - a. Continueren van een ontwikkeling volgens het scenario Masterplan zonder FOC, vasthouden aan een hoog ambitieniveau en het streven naar realisatie van het ov-knooppunt Bleizo.
 - b. De unieke gebiedskenmerken van Bleizo dienen als uitgangspunt voor een ontwikkelstrategie met meer flexibiliteit en marktgerichtheid.
 - c. Voorzichtigheid in financieel opzicht.
 - d. Indien het ov-knooppunt Bleizo niet op korte termijn kan worden gerealiseerd, wordt zo lang mogelijk vastgehouden aan de condities voor een station door een gerichte uitgiftestrategie.
 - e. Inzetten op het aantrekken of toelaten van tijdelijke functies, gezien de lange looptijd van de totale ontwikkeling.
3. De Gemeenschappelijke Regeling Bleizo op te dragen om de ontwikkelingsstrategie te hanteren bij de ontwikkeling van Bleizo.
4. Bij de jaarrekening 2013 van de gemeente in financieel opzicht uit te gaan van de door Bleizo aangegeven financiële effecten, waarbij vanuit het voorzichtigheidsprincipe rekening is gehouden met een risicoreservering binnen de grondexploitatie, die aansluit bij een ontwikkeling als bedrijfsterrein. Dat betekent dat een voorziening moet worden getroffen van € 3,8 miljoen (=50% van het totale negatieve resultaat). Daarnaast zal in de weerstandscapaciteit van Lansingerland rekening worden gehouden met een bedrag van € 5,4 miljoen voor Bleizo.

Samenvatting

De Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bleizo is sinds 2008 bezig met de integrale ontwikkeling van het gebied rondom het beoogde openbaar vervoerknooppunt Bleizo. Deze ontwikkeling is gebaseerd op een gebiedsvisie waarin economische functies in nauwe samenhang met de locatie voor de ov-voorziening worden beschouwd. Het streven daarbij is een gebied met een hoog ambitieniveau ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en economische betekenis.

Bijna gelijktijdig met de start van de GR Bleizo komt Nederland in een economische recessie.

Deze recessie heeft grote invloed op de vastgoedmarkt en daarmee op de ontwikkelingsmogelijkheden en gronduitgifteplanning voor Bleizo. Daarnaast is sprake van herijking van het planologische beleid van overheden ten aanzien van kantoren en detailhandel. Als gevolg hiervan en van de negatieve besluitvorming van de provincie eind 2012 over het Factory Outlet Centrum (FOC) is het ontwikkelperspectief van de GR Bleizo flink gewijzigd.

Deze veranderingen geven aanleiding tot herijking van de gewenste ontwikkelingsrichting voor Bleizo.

Ten behoeve van de besluitvorming over de herijking van de ontwikkeling van Bleizo heeft de GR Bleizo, in overleg met de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, een rapport opgesteld waarin de verschillende scenario's voor Bleizo zijn uitgewerkt.

Het Algemeen Bestuur van de GR Bleizo heeft op 17 oktober 2013 besloten om een voorstel voor een nieuwe ontwikkelingsstrategie voor Bleizo en de bijbehorende financiële benadering aan de colleges van Lansingerland en Zoetermeer voor te leggen met het verzoek dit voor verdere besluitvorming aan de raden voor te leggen.

Deze ontwikkelingsstrategie is op 30 oktober door de GR Bleizo gepresenteerd in een gezamenlijke radenbijeenkomst.

Het onderzoek beschrijft de mogelijke scenario's inclusief een financiële doorrekening. De scenario's zijn in te delen in twee groepen: met en zonder ov-knooppunt op korte termijn. In elk van de groepen zijn drie scenario's onderzocht.

Voor een beschrijving van de scenario's wordt verwezen naar bijgaand raadsvoorstel en het rapport Ontwikkeling Bleizo-Van plan naar strategie.

De scenario's zijn onderzocht op hun gevolgen zoals voor maatschappelijke betekenis (ov-voorziening, economische meerwaarde, ruimtelijke kwaliteit) de uitgiftetermijn, het financiële resultaat (grondexploitatie, contante waarde) en het financiële perspectief.

Voor de nieuwe ontwikkelingsstrategie is ondermeer gekeken naar de uitkomsten van de scenariostudie, naar de mogelijkheden voor realisatie van het ov-knooppunt en het flexibel in kunnen spelen op kansen in de markt.

Dit resulteert in een keuze voor een ontwikkelingsstrategie die past bij het scenario Masterplan zonder FOC. Deze keuze is niet alleen gebaseerd op de maatschappelijke betekenis, het financiële resultaat en de risico's maar ook op de wens om meer ruimte te kunnen bieden aan initiatieven vanuit de markt.

Daarbij wordt ingespeeld op de onderscheidende gebiedskenmerken zoals de ligging in de Randstad, de uitstekende bereikbaarheid en de ruimte voor grootschalige initiatieven.

Deze ontwikkelingsstrategie houdt vast aan de ambities uit het Masterplan: vast wordt gehouden aan een hoog ambitieniveau en het streven blijft gericht op realisatie van het ov-knooppunt Bleizo. Er is sprake van consistentie in beleid en van aansluiting bij het beleid van andere overheden. Bovendien wordt hiermee recht gedaan aan de investeringen die gedaan zijn in de Verlengde Oosterheemlijn.

In financieel opzicht wordt voorgesteld voorzichtigheid te betrachten door rekening te houden met het financiële resultaat van een ontwikkeling als bedrijventerrein.

In het kort houdt de voorgestelde strategie de (bestaande) hoge ambities van scenario Masterplan zonder FOC overeind en betracht tegelijkertijd in financieel opzicht de voorzichtigheid van scenario Bedrijventerrein.

De geadviseerde ontwikkelstrategie doet recht aan kwaliteiten die Bleizo uniek maken: de combinatie van uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto en de centrale ligging in het zuidelijk deel van de Randstad. De doelstelling om een regionaal ov-knooppunt te realiseren blijft behouden evenals de doelstelling om economische meerwaarde toe te voegen in termen van ruimtelijke kwaliteit en werkgelegenheid.

De voorgestelde strategie is minder gericht op een eindbeeld. De voorgestelde planningsaanpak is vraag georiënteerd en biedt de mogelijkheid om in te spelen op kansen die zich zowel op de korte, middellange als lange termijn voordoen. Hiermee wordt aangesloten op de toenemende behoefte aan ruimte voor opkomende initiatieven vanuit de markt.

De voorzichtigheid in financieel opzicht die daartegenover wordt gesteld ligt voor de hand. De voorgestelde aangepaste ontwikkelingsstrategie voor Bleizo gaat gepaard met het in de grondexploitatie opnemen van een risicovoorziening die leidt tot een tekort in de grondexploitatie van Bleizo en een verbetering van het financiële risicoprofiel van Bleizo.

Financiële consequenties

(10)(2)(b)

a. Resultaat van de grondexploitatie

(10)(2)(b)

b. Risicoanalyse

(10)(2)(b)

Verdere procedure

Na besluitvorming door de raden zal de GR Bleizo de grondexploitatie en risicoanalyse aanpassen. De begroting 2015 en de daaraan ten grondslag liggende grondexploitatie zullen zijn gebaseerd op de nieuwe ontwikkelings- en financiële strategie. De begroting zal u op de gebruikelijke wijze worden voorgelegd. Bij het opstellen van de jaarrekening houden de beide gemeenten rekening met de te treffen voorziening en benodigde risicoreservering.

Duurzaamheid

Vanuit het perspectief van *duurzaamheid* is van belang dat ook de voorgestelde ontwikkelingsstrategie zich richt op realisatie van een ov-knooppunt, een gebied met aansprekende ruimtelijke kwaliteit, versterking van de regionale economische structuur, hogere investeringen en meer werkgelegenheid.

Bijlagen

1. Toelichting op risicoberekening.
2. Het rapport Ontwikkeling Bleizo-Van plan naar strategie.
3. Bijlagen, behorende bij het rapport Ontwikkeling Bleizo-Van plan naar strategie, bestaande uit ondermeer Grondexploitatie en risicoanalyses inclusief toelichting (geheim, ter inzage bij de Griffie, zie brief U13.22092).

Beoogd maatschappelijk effect

Ontwikkelingsperspectief van Bleizo in overeenstemming brengen met het economisch perspectief en het planologisch beleid van andere overheden.

Argumenten

1. Het rapport Ontwikkeling Bleizo-Van plan naar strategie geeft een goed beeld van de verschillende denkbare ontwikkelscenario's

Het rapport informeert en adviseert de colleges en raden van Lansingerland en Zoetermeer over mogelijke wijzigingen in de ontwikkelingsstrategie van Bleizo. Het rapport benoemt enkele scenario's voor de ontwikkeling met en zonder ov-knooppunt en vergelijkt deze op aspecten als maatschappelijke betekenis en financiële gevolgen. Op basis daarvan wordt een advies gegeven over de meest gewenste ontwikkelingsstrategie van Bleizo.

2.a. continuering van een ontwikkeling met een hoog ambitieniveau en ov knooppunt geeft de meeste maatschappelijke meerwaarde

Een regionaal ov-knooppunt is voor inwoners van Lansingerland en Zoetermeer een waardevolle voorziening in termen van comfort en reistijdwinst. Het draagt bij aan het duurzame karakter van op Bleizo gevestigde bedrijven en instellingen. Het scenario Masterplan zonder FOC versterkt de economische structuur op regionaal niveau, leidt tot hogere investeringen en meer werkgelegenheid dan in geval van een ontwikkeling tot -regulier- bedrijventerrein.

2.b. de ligging en bereikbaarheid van Bleizo zijn bepalend voor het aantrekken van marktinitiatieven "Uitnodigingsplanologie", gericht op het pakken van kansen door ruimte te bieden aan marktinitiatieven, speelt beter in op de economische situatie en de unieke eigenschappen van Bleizo dan in te zetten op een bepaald type bedrijventerrein. De uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto, de centrale ligging in de Randstad, en met name ook de vrijheid en de ruimte voor het realiseren van grootschalige plannen bleken de afgelopen vijf jaar meer bepalend bij het aantrekken van marktinitiatieven dan de geprojecteerde invulling van het gebied.

2.c. niet is uit te sluiten dat Bleizo zich zal ontwikkelen als regulier bedrijventerrein: dit vraagt om een voorzichtige financiële benadering

Wanneer een ontwikkeling volgens het scenario Masterplan zonder FOC niet mogelijk blijkt -bijvoorbeeld omdat het station niet realiseerbaar is- ligt een ontwikkeling volgens het scenario bedrijventerrein of volgens alternatief programma II meer voor de hand.

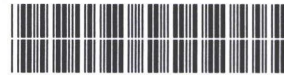
Omdat het financieel resultaat behorende bij het scenario bedrijventerrein minder is dan dat van het scenario Masterplan zonder FOC wordt vanuit een oogpunt van voorzichtigheid voorgesteld om uit te gaan van een grondexploitatie die gerelateerd is aan het resultaat van een ontwikkeling als bedrijventerrein.

2.d. door een gerichte uitgiftestrategie zo lang mogelijk vasthouden aan de condities voor een station

Als het ov-knooppunt niet op korte termijn gerealiseerd kan worden, wil dat niet zeggen dat het op langere termijn niet alsnog mogelijk is. Om realisatie van een station op de langere termijn niet onmogelijk te maken wordt het gebied rondom het station zoveel mogelijk ingevuld met functies die een hoge vervoerwaarde bieden, of wordt hiervoor zo lang mogelijk gereserveerd. Deze werkwijze houdt de opties voor de komst van een ov-knooppunt zo lang mogelijk open.

Raadsbesluit

(geamendeerd)



Datum Raad
19 december 2013

Registratienummer
BR1300238

Onderwerp
Herijking ontwikkeling Bleizo

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2013;

Overwegende dat

- gewijzigde economische omstandigheden en gewijzigd planologisch beleid van andere overheden herijking van de ontwikkelingsstrategie voor de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo noodzakelijk maken.

Gelet op

- het rapport *Ontwikkeling Bleizo-Van plan naar strategie*.

Besluit(en)

1. Kennis te nemen van het rapport *Ontwikkeling Bleizo - Van plan naar strategie* en de bijbehorende bijlagen.
2. In te stemmen met de voorgestelde ontwikkelingsstrategie voor Bleizo die bestaat uit:
 - a. Continueren van een ontwikkeling volgens het scenario Masterplan zonder FOC, vasthouden aan een hoog ambitieniveau en het streven naar realisatie van het ov-knooppunt Bleizo;
 - b. De unieke gebiedskenmerken van Bleizo dienen als uitgangspunt voor een ontwikkelstrategie met meer flexibiliteit en marktgerichtheid;
 - c. Voorzichtigheid in financieel opzicht;
 - d. Indien het ov-knooppunt Bleizo niet op korte termijn kan worden gerealiseerd, wordt zo lang mogelijk vastgehouden aan de condities voor een station door een gerichte uitgiftestrategie;
 - e. Inzetten op het aantrekken of toelaten van tijdelijke functies, gezien de lange looptijd van de totale ontwikkeling.
3. De Gemeenschappelijke Regeling Bleizo op te dragen om de ontwikkelingsstrategie te hanteren bij de ontwikkeling van Bleizo.
4. Bij de jaarrekening 2013 van de gemeente in financieel opzicht uit te gaan van de door Bleizo aangegeven financiële effecten, waarbij vanuit het voorzichtigheidsprincipe rekening is gehouden met een risicoreservering binnen de grondexploitatie, die aansluit bij een ontwikkeling als bedrijfsterrein. Dat betekent dat een voorziening moet worden getroffen van € 3,8 miljoen (=50% van het totale negatieve resultaat). Daarnaast zal in de weerstandscapaciteit van Lansingerland rekening worden gehouden met een bedrag van € 5,4 miljoen voor Bleizo. Wanneer er zekerheid is verkregen dat er een NS-station gevestigd zal worden als kern van het OV-knooppunt Bleizo zal de voorziening van € 3,8 miljoen verlaagd worden tot € 350.000 zijnde de helft van het begrote verlies van scenario 1.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 19 december 2013,

de plaatsvervangend griffier

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

de voorzitter,

(10)(2)(e)

2.e. Een langere ontwikkelingsperiode maakt tijdelijke functies mogelijk

De voorziene langere ontwikkelingsperiode en de wens om ruimte te laten voor marktinitiatieven bieden mogelijkheden voor het toelaten van tijdelijke functies op Bleizo.

Deze tijdelijke functies kunnen opbrengsten genereren ter bestrijding van de beheer- en exploitatiekosten. Ook kunnen ze bijdragen aan het aanjagen van de gebiedsontwikkeling.

3. door verandering van omstandigheden heeft het programma voor Bleizo aanpassing

De visie Landschap als Podium is in ruimtelijk, programmatisch en financieel opzicht tot op heden leidend geweest voor de ontwikkelingsstrategie van Bleizo. De onder Samenvatting genoemde omstandigheden geven aanleiding voor een herijking. Bleizo zal aan een besluit tot wijziging van de ontwikkelings- en financiële strategie uitvoering moeten geven ondermeer door een grotere inspanning op het gebied van acquisitie en aanpassing van begroting en grondexploitatie.

4. wijziging van de ontwikkelingsstrategie en financiële voorzichtigheid heeft financiële effecten

Lansingerland en Zoetermeer nemen ieder voor 50% deel in de GR Bleizo. Winst, verlies en risico's worden gezamenlijk gedeeld. De voorgestelde ontwikkelingsstrategie en -met name- het hanteren van het voorzichtigheidsprincipe door in financieel opzicht uit te gaan van een ontwikkeling als bedrijfs-terrein betekent dat rekening moet worden gehouden met een negatieve grondexploitatie.