

# MEMO

T20.00345  
T20.00345



Ruimtelijk & Economisch beleid

(10)(2)(e)

Telefoon

(10)(2)(e)

E-mail

(10)(2)(e)@lansingerland.nl

Aan

colleges B&W van Lansingerland en Zoetermeer

Datum 15 januari 2020

Onderwerp Bestuurlijke vervolgoedracht Bleizo-West

Nummer T20.00345

Lansingerland en Zoetermeer staan voor de keuze voor de ontwikkelrichting van Bleizo-West. De doorontwikkeling van de OV-knoop en vervoerswaarde staan hierbij centraal. Deze keuze dient door de gemeenteraden van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer gemaakt te worden. De keuze tussen het huidige programma, met haar basis voortkomend uit het Masterplan 'Landschap als Podium' of een alternatief programma dient doordacht en verantwoord genomen te worden.

## *Voorgeschiedenis*

De huidige programmering van het gebied richt zich op leisure, kantoren, voorzieningen en horeca. Enkele jaren geleden brachten marktpartijen naar voren dat ook een woonfunctie mogelijk interessant zou kunnen zijn op deze locatie. Ook is de locatie onderdeel van de afspraken van de Logistieke hotspot Corridor A12. Afgesproken is dat voor Bleizo-West een ontwikkelvisie opgesteld wordt waarin logistiek geen of een beperkte rol speelt. Vervolgens is in 2018 door Kuijper Compagnons verkennend onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige mogelijkheden op deze locatie. Uit deze verkenning kwam naar voren dat er mogelijkheden zijn om wonen als functie toe te voegen aan de ontwikkelopgave voor dit gebied.

Naar aanleiding hiervan hebben de colleges van burgemeester en wethouders van Lansingerland en Zoetermeer in oktober 2018 de ontwikkelingsopgave voor het gebied besproken en daarbij gezamenlijk geconstateerd dat de ontwikkelingsopgave een majeur en strategisch vraagstuk betreft en verbonden is met verschillende structuurbepalende ontwikkelingen. De beide colleges onderkennen gezamenlijk dat er veel contexten zijn en dat meer inzicht vereist is om tot een afgewogen besluitvorming te komen over de ontwikkelingsopgave voor het gebied.

## *Onderzoek Twynstra Gudde*

Door TwynstraGudde is in 2019 onderzoek gedaan naar de contexten en zijn deze inzichtelijk gemaakt. Op basis van haar bevindingen adviseert TwynstraGudde om de functie wonen verder uit te werken tot een volwaardig en geloofwaardig ontwerp, opdat de gemeenten een betere afweging kunnen maken tussen de verschillende ontwikkelopties. Die keuze gaat over de inhoud van het plan, maar ook over de risico's en wie daar verantwoording in neemt.

Om een goede afweging te maken adviseert TwynstraGudde tevens om een onderzoek te doen naar de marktbehoefte van het bestaande programma, zodat twijfels over de markt vraag geobjectiveerd worden. Het gaat daarbij specifiek om leisure en kantoren en mogelijk alternatieve functies. In geval van leisure moet aanvullend daaraan onderzoek worden gedaan naar de economische robuustheid op de middellange en lange termijn.

Voorts beveelt TwynstraGudde aan de ontwikkeling ook te bezien in relatie tot aangrenzende gebieden en het te positioneren op Zuidvleugelniveau. TwynstraGudde geeft aanbevelingen voor het vervolg en adviseert eerst nader onderzoek te doen alvorens een definitief besluit genomen kan worden over het wijziging van het programma.

#### *Vervolg*

De colleges menen dat voor de vervolgstudie drie uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van belang zijn:

1. Visie gericht op een multifunctioneel samenhangend en uitvoerbaar concept
2. Hoge vervoerswaarde en versterken van de OV-knoop
3. Aansluiten bij de omgeving en de kansen die dit biedt

#### *1. Visie gericht op een multifunctioneel samenhangend en uitvoerbaar concept*

Dit vraagt om de locatie Bleizo-West niet alleen als een woon- of werklocatie te zien, maar een visie te ontwikkelen op een concept voor het gebied. Op basis van het concept zal vervolgens het programma voor deze locatie uitgewerkt worden. De verbinding van functies en de vervoerswaarde staan daarbij centraal.

#### *2. Hoge vervoerswaarde en versterken van de OV-knoop*

Onderscheidend aspect van de locatie is de aanwezigheid van het HOV-station Lansingerland-Zoetermeer. Een belangrijk aspect van de gebiedsontwikkeling is een programma dat zorgt voor vervoerswaarde. Geen logistieke dozen of weinig arbeidsintensieve functies, maar functies die zorgen voor vervoersbewegingen met het openbaar vervoer. Functies die bijdragen aan het verder versterken van het openbaar vervoer netwerk en het vertrammen van de Zoetermeer-Rotterdam-lijn. Ook de relatie met het MIRT is een belangrijk aspect.

#### *3. Aansluiten bij de omgeving en de kansen die dit biedt*

De locatie leent zich om een ontwikkeling mogelijk te maken die passend is bij de omgeving. De ontwikkeling moet ook op het schaalniveau van de Hoogwaardige OV-knoop worden bekeken, daarbij zijn de relaties met aangrenzende gebieden: Dutch Innovation Park, Lansinghage, Bleizo-Oost, Hoefweg en het kassengebied aan de zuidzijde, relevant.

Een voorbeeld van een uitwerking van een concept kan zijn de innovatieve glastuinbouw, niet zijnde glas maar gericht op de kennis en kunde die in de sector aanwezig is. En dit karakter (kennis en kunde) verder te benutten en aan te vullen (bijvoorbeeld congres, campus, start-ups). Daarnaast biedt bijvoorbeeld ook een link met de karakteristieken van het Dutch Innovation Park (DIP) ook interessante mogelijkheden.

De ontwikkeling moet ook op het schaalniveau van de Hoogwaardige OV-knoop worden bekeken, daarbij zijn de relaties met aangrenzende gebieden: Dutch Innovation Park, Lansinghage, Bleizo-Oost, Hoefweg en het kassengebied aan de zuidzijde, relevant. Deze unieke positie biedt kansen voor de locatie Bleizo-West. Bij de ontwikkeling van een concept onderzoeken we de kansen die hieruit voort komen.

#### *Marktinitiatieven eerst toetsen op onderbouwing, haalbaarheid en passend bij concept*

Vanuit de markt is er de laatste jaren toenemende belangstelling voor de locatie. Diverse leisure initiatieven hebben zich de afgelopen jaren gemeld bij Bleizo, maar bleken tot op heden niet voldoende levensvatbaar/haalbaar. Recent hebben Transportium en Adventure World opnieuw belangstelling getoond voor Bleizo-West en heeft een consortium van woningcorporaties, ontwikkelaars en een belegger onder de titel 'Blijzo' bezig met ontwikkeling van een visie op het gebied met wonen, werken

en leisure functies. Uitgangspunt is dat deze initiatieven eerst worden beoordeeld op de onderbouwing en haalbaarheid alvorens ze een plek in het vervolgproces krijgen.

#### *Bestuurlijke opdracht*

Ontwikkel een visie op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept voor het gebied Bleizo-West gericht op vervoerswaarde en de doorontwikkeling van de OV-knoop die als basis dient voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West. Duidelijk moet worden welke functies hiertoe behoren en hoe dit bijdraagt aan de vervoerswaarde en doorontwikkeling van de OV-knoop. De uitwerking is dusdanig verdat dit opmaat vormt voor de uitwerking en uitvoering van het plan. Programma, doelgroepen, segmentering, marktonderzoek, etcetera zijn hier onderdeel van. Voorts is het van belang om Bleizo-West te positioneren op Zuidvleugelniveau en met bestuurlijke partners zoals MRDH en Provincie van gedachten te wisselen over de visie op de ontwikkelmogelijkheden van Bleizo-West.

#### *Aansturing*

Deze opdracht wordt begeleid en aangestuurd door een bestuurlijke stuurgroep gevormd door de beide gemeenten. De bestuurlijke stuurgroep wordt voorgezeten door een onafhankelijk bestuurlijke regievoerder. Deze regievoerder heeft een goed (bestuurlijk) netwerk en kan partijen verbinden en heeft zowel inhoudelijke als bestuurlijke ervaring en expertise met het voorliggende vraagstuk. De stuurgroep stuurt het projectteam aan. Het projectteam wordt ingevuld vanuit de beide gemeenten, dan wel ingehuurd. De opdracht valt buiten de verantwoordelijkheid van de GR Bleizo.

#### *Financiering*

De opdracht wordt uitgevoerd in opdracht van beide gemeenten. Een van beide gemeenten zal penvoerder zijn. [Nader in te vullen bij besluitvorming]

De kosten voor de vervolgoopdracht worden vanuit de GR Bleizo bekostigd.