

# B en W advies



## Domein Ruimte & Economie

Voorstel van

(10)(2)(e)

Team Ruimtelijke Economische Strategie

Mede accordering

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Geheim

Nee

Portefeuillehouder

(10)(2)(e)

Registratienummer

BW2000127

B&W Datum

26 mei 2020

n.a.v. ingekomen stuk nr.

Onderwerp:

Ontwikkelperspectief Bleizo-West

---

Vervolgactiviteiten:

Naar Commissie Algemeen Bestuur: Nee

Naar Gemeenteraad: Nee

Naar Ondernemingsraad: Nee

Publiceren op het RIS: Ja, U20.03991

---

**B&W-vergadering: 26 mei 2020** Conform voorstel besloten

Besloten is:

1. In te stemmen met de bestuurlijke opdracht Bleizo-West om te komen tot een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West.
2. De gemeenteraad hierover te informeren met brief U20.03991.

## Samenvatting

### *Impact Coronacrisis*

Door de coronacrisis is een eerder voorstel voor vaststelling van de bestuurlijke opdracht voor het opstellen van een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West aangehouden. Onderdeel van het voorstel was om de beide gemeenteraden te verzoeken budget beschikbaar te stellen voor het opstellen van het ontwikkelperspectief. Als gevolg hiervan kunnen we op dit moment niet verder met het vormgeven van de ontwikkeling voor Bleizo-West. Dit terwijl de gebiedsontwikkeling Bleizo-West is een majeure opgave en een belangrijke ontwikkeling voor zowel Lansingerland als Zoetermeer. Een vraagstuk dat ons de komende jaren nog zal bezighouden.

Dit roept de vraag op: en nu? Inhoudelijk zijn de bestuurlijk trekkers van Lansingerland en Zoetermeer het met elkaar eens over de bestuurlijke opdracht om te komen tot een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West. In voorliggend besluit wordt het akkoord hierop van het college gevraagd. Met instemming van beide colleges kunnen voorbereidingen in gang gezet worden. Het ontwikkelperspectief is nodig om gesteld te staan voor de vragen die op ons afkomen. Vooralsnog lijkt de vraag naar woningen in de Randstad te blijven, mogelijk met een kleine dip, en blijft er vraag naar grootschalige locaties voor logistiek. Met de stap om te komen tot een ontwikkelperspectief maakt dat we zelf weten welke ontwikkeling we op deze locatie ambiëren en vooral ook antwoord kunnen geven aan de markt en regio.

Voor het maken van een ontwikkelperspectief is budget nodig. De beide gemeenteraden besluiten hier op zijn vroegst in het najaar 2020 over. Dit betekent dat de visievorming over de invulling van het programma van Bleizo-West en dat de ontwikkeling mogelijk een jaar of meer vertraagt. Dit bericht is ook bij de rekeningcommissie Bleizo overgekomen. De rekeningcommissie Bleizo adviseert de GR Bleizo over de financiële jaarstukken. De rekeningcommissie onderkent dat een jaar vertraging tot aanzienlijke verhoging van de kosten voor GR Bleizo leidt. De rekeningcommissie ziet in dat de visievorming en invulling van Bleizo-West een proces is dat zorgvuldig moet worden gedaan, tijd vergt en waar buiten de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer ook externe overheden en partijen bij betrokken zijn. De rekeningcommissie ziet het belang van zorgvuldige voortzetting van dit proces en adviseert de gemeenteraden om in het belang van de voortgang van het proces het AB van de GR Bleizo te verzoeken om de kosten van de visievorming vanuit de GREX van de GR Bleizo te laten financieren zodat vertraging zo veel mogelijk voorkomen wordt. Na instemming van het AB Bleizo met het hierboven beschreven advies, kan begonnen worden met het opstellen van een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West. Hiervoor is echter wel vaststelling van de bestuurlijke opdracht door de beide colleges nodig. Dit voorstel voorziet daarin.

#### *Voorgeschiedenis*

De huidige programmering van het gebied Bleizo-West richt zich op leisure, kantoren, voorzieningen en horeca. De locatie is onderdeel van de afspraken van de Logistieke hotspot Corridor A12. Afsproken is dat voor Bleizo-West een ontwikkelvisie opgesteld wordt waarin logistiek geen of een beperkte rol speelt. Enkele jaren geleden brachten marktpartijen naar voren dat ook een woonfunctie mogelijk interessant zou kunnen zijn op deze locatie. 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. In dit door TwynstraGudde uitgevoerde onderzoek (I19.26217) zijn voor verschillende ontwikkelvarianten de effecten op de contexten vergeleken. TwynstraGudde beveelt aan de ontwikkeling ook te bezien in relatie tot aangrenzende gebieden en het te positioneren op niveau van de (Zuidelijke) Randstad. TwynstraGudde adviseert eerst nader onderzoek te doen alvorens een definitief besluit genomen kan worden over het wijzigen van het programma.

#### *Gezamenlijke radenbijeenkomst*

Op 29 januari 2020 zijn de resultaten van het onderzoek naar de contexten van de toekomstige ontwikkeling van Bleizo-West gepresenteerd in een gezamenlijke bijeenkomst voor raadsleden van Lansingerland en Zoetermeer. Vervolgens zijn de aanwezige raadsleden met elkaar in gesprek gegaan over de uitkomsten van dit onderzoek en wat de opgave is voor dit gebied.

Belangrijkste conclusies uit die gesprekken:

- Het HOV-knooppunt biedt kansen voor een ontwikkeling met een hoge vervoerswaarde. Ook wonen is daarbij een optie;
- Verdere 'verdozing' is op deze plek ongewenst;
- Qua functies wordt gedacht aan een mix van bedrijven/wonen/voorzieningen/onderwijs en leisure. De mogelijkheden voor de verschillende functies en menging daarvan moeten verder worden onderzocht;
- Sluit daarbij aan bij de profielen van de beide gemeenten (o.a. innovatiekracht);
- Maak snelheid, doch weloverwogen en neem geen onomkeerbare beslissingen voor dit gebied.

#### *Vervolg: bestuurlijke opdracht om te komen tot ontwikkelperspectief*

De colleges van Lansingerland en Zoetermeer hebben de adviezen tot zich genomen bij het bepalen van het vervolg. Zij zijn van mening dat gezien de unieke plek van regionale en (inter)nationale betekenis een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West nodig is. Hiervoor is een bestuurlijke opdracht opgesteld. Hiermee wordt opdracht gegeven om te komen tot een ontwikkelperspectief voor het gebied Bleizo-West. Het gaat

om het maken van een ontwikkelperspectief dat recht doet aan de betekenis van de plek in de Zuidelijke Randstad en bijdraagt aan de vervoerswaarde van het station is de essentie van de opdracht. Het ontwikkelperspectief bevat een visie op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept:

- gericht op een multifunctioneel samenhangend en uitvoerbaar concept;
- dat bijdraagt aan vervoerswaarde en doorontwikkeling van de OV-knoop;
- dat aansluit bij de omgeving en de kansen die dit biedt.

Functies die aansluiten bij de bedrijvigheid en het innovatieve karakter van het omliggende gebied/de regio alsmede woningbouw maken onderdeel uit van het concept. Dit moet nader uitgewerkt worden tot een totale functiemix. Logistiek maakt geen onderdeel uit van het concept.

Het resultaat van de bestuurlijke opdracht is:

- een ontwikkelperspectief op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept dat de kaders geeft voor de ontwikkeling van het gebied en een of meerdere gebiedspaspoort(en). Dit dient als basis voor een uitvraag aan marktpartijen. De kaders betreffen alle voor de ontwikkeling relevante beleidsvelden waaronder in ieder geval stedenbouw, verkeer, milieu, duurzaamheid, economie, wonen, woon- en leefklimaat, sociaal maatschappelijk, financiën en basis voorzieningenniveau;
- een door partners (MRDH, PZH, IQ, Rijk, etc.) gedragen ontwikkelperspectief;
- advies over de wijze waarop het ontwikkelperspectief in de markt wordt gezet (Europese aanbesteding/prijsvraag/aanbieding aan een marktpartij);
- advies over de wijze waarop de beide gemeenten verantwoordelijkheid dragen voor het vervolgproces c.q. de wijze van samenwerking met marktpartijen;
- stappenplan en planning voor het vervolgproces;
- advies over de wijze waarop het vervolgproces ingebed kan worden in de huidige vorm van samenwerking tussen de beide gemeenten dan wel hoe deze samenwerking dient te worden aangepast om het vervolgproces optimaal te faciliteren.

Deze bestuurlijke opdracht wordt vanuit de beide gemeenten getrokken en niet door de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Vanuit beide gemeenten is er een bestuurlijk opdrachtgever. Samen met een tweede portefeuillehouder vormen zij het bestuurlijk opdrachtgeversoverleg (BOO). Dit BOO wordt bijgestaan door een bestuurlijk adviseur. Deze bestuurlijk adviseur heeft een goed (bestuurlijk) netwerk en kan partijen verbinden en heeft zowel inhoudelijke als bestuurlijke ervaring en expertise met het voorliggende vraagstuk. In de bestuurlijke opdracht is de organisatie verder uitgewerkt.

### **Beoogd maatschappelijk effect**

Een gebiedsontwikkeling passend bij de unieke plek en de kwaliteiten van de locatie Bleizo-West.

### **Argumenten**

#### *1.1 Ontwikkelperspectief is nodig*

Om sturing te kunnen geven aan de ontwikkeling van het gebied Bleizo-West is een ontwikkelperspectief nodig. Het ontwikkelperspectief is een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept, dat bijdraagt aan vervoerswaarde en doorontwikkeling van de OV-knoop en dat aansluit bij de omgeving en de kansen die dit biedt.

#### *1.2 Gemeenten bepalen kaders voor de ontwikkeling*

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het stellen van kaders voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West. Dit voor alle relevante beleidsvelden waaronder in ieder geval stedenbouw, verkeer, milieu, duurzaamheid, economie, wonen, woon- en leefklimaat, sociaal maatschappelijk, financiën en basis voorzieningenniveau.

#### *1.3 Met het ontwikkelperspectief moet de markt benaderd kunnen worden*

Het ontwikkelperspectief moet tot een dusdanig niveau uitgewerkt worden dat met oplevering van dit product een uitvraag aan de markt gedaan kan worden. Dit houdt in dat het ontwikkelperspectief op een

samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept dient als basis voor een uitvraag aan marktpartijen. De manier waarop dit het beste kan gebeuren is onderdeel van de opdracht.

#### *1.4 Bestuurlijke opdracht in lijn met advies TwynstraGudde*

Het onderzoek van TwynstraGudde geeft als aanbeveling de mogelijkheid om woningbouw te realiseren in Bleizo-West nader te onderzoeken en achten grootschalige logistieke bedrijvigheid in dit gebied rond de HOV-knoop ongewenst. Tijdens de radenbijeenkomst werd door de aanwezigen deze conclusie onderschreven.

#### *1.5 De huidige opdracht voor ontwikkeling van Bleizo-West (kantoren, bedrijven en leisure) sluit niet goed meer aan bij ontwikkelingen die in de markt spelen*

Voor kantoren en leisure zijn er al jaren geen concreet, haalbare plannen ingediend. Vanuit de logistieke sector is er veel belangstelling. Deze bedrijven zijn in het algemeen arbeidsextensief en doen geen recht aan de goede OV-ontsluiting van het plangebied. Zeer recent hebben marktpartijen interesse getoond voor woningbouwontwikkeling in combinatie met andere functies in Bleizo-West.

#### *1.6 We willen zelf regie voeren*

De locatie Bleizo-West is uniek en kent bijzondere kwaliteiten. Om de kansen voor de gebiedsontwikkeling voor dit gebied optimaal te kunnen benutten is het nodig dat de gemeenten zelf regie houden op de keuzes voor de ontwikkeling van dit gebied. Dit vraagt om directe aansturing van het project door beide gemeenten. Daarnaast past de uitvoering van de bestuurlijke opdracht niet in de opdracht voor GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg.

#### *1.7 Advies rekeningcommissie maakt het mogelijk dat de bestuurlijke opdracht uitgevoerd kan worden*

Het advies van de rekeningcommissie houdt in dat de kosten voor de bestuurlijke opdracht gefinancierd worden door de GR Bleizo. Dit onder voorbehoud dat het Algemeen Bestuur van GR Bleizo hier mee instemt. Na een positief besluit hierop kan de bestuurlijke opdracht uitgevoerd worden en hoeft niet gewacht te worden tot het najaar alvorens mogelijk een besluit hierover genomen zou gaan worden.

#### *2.1 Informeren van de gemeenteraad is nodig ter voorbereiding op bespreking advies rekeningcommissie*

De gemeenteraad krijgt bij de bespreking van de financiële stukken over Bleizo ook het advies van de rekeningcommissie. Dit advies schets een situatie waarover zij nog niet geïnformeerd zijn. Met deze raadsinformatiebrief zorgen we dat de raadsleden voldoende informatie hebben om het advies van de rekeningcommissie te kunnen onderschrijven.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Initiatieven in de wacht*

Meerdere initiatieven hebben zich bij projectbureau Bleizo gemeld. Deze initiatieven worden in de wacht gezet. Uitgangspunt is dat de hierboven beschreven concept opdracht leidend is en dat de initiatieven mee kunnen doen bij de marktconsultatie, mits de initiatieven passend bevonden worden binnen het ontwikkelperspectief en de gestelde kaders. Deze initiatiefnemers hebben dezelfde positie als iedere andere potentiële initiatiefnemer en hebben geen recht op een voorkeurspositie of iets dergelijks.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de opdracht. Het gebied moet op een duurzame en toekomstbestendige manier bijdragen aan de ontwikkeling van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer.

Bleizo-West maakt onderdeel uit van een zoekgebied voor wind, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. De windopgave laat zich moeilijk combineren met een woonfunctie in het gebied. Ook twee van de drie windmolens op bedrijventerrein Lansinghage (Zoetermeer) vormen een beperking voor de mogelijkheden voor woningbouw en andere intensieve gebruiksfuncties direct rond de OV-knoop. Tegelijkertijd worden de gemeenten in het kader van het RES (Regionale Energie Strategie) geacht concrete nieuwe locaties aan te wijzen voor mogelijkheden voor (uitbreiding van de) regionale opwekking van duurzame

elektriciteit. De opgaven vormen onderdeel van het ontwikkelperspectief om te komen tot een duurzame gebiedsontwikkeling.

#### **(Extern) draagvlak**

De bestuurlijke opdracht is opgesteld samen met de gemeente Zoetermeer, onze partner in Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg, en intern afgestemd met financiën en concern control. Onderdeel van de opdracht is marktconsultatie. Dit betreft consultatie van belangrijke partners als provincie Zuid-Holland, MRDH en Rijk, maar ook marktpartijen. De MRDH, provincie Zuid-Holland en het Rijk worden ieder vanuit hun (programma)verantwoordelijkheid bij de totstandkoming van het ontwikkelperspectief betrokken. Ontwikkeling van het gebied Bleizo-West draagt bij aan regionale en nationale programma's. Het ontwikkelperspectief sluit op deze programma's aan en in het bijzonder op het Rijksinvesteringsfonds.

#### **Aanpak/ uitvoering**

Na besluitvorming gaat begonnen worden met de werving van een bestuurlijk adviseur en ervaren projectleider. De resultaten van de bestuurlijke opdracht worden Q1 2021 opgeleverd en met de gemeenteraad gedeeld. Als het ontwikkelperspectief voor het plangebied een wijziging van de huidige opdrachten van GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg vraagt, leggen we dit aan beide gemeenteraden voor. Indien mogelijk organiseren we een gezamenlijke radenbijeenkomst voordat inhoudelijke behandeling in de raadscommissies plaatsvindt.

#### **Communicatie**

Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de brieven naar GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg verstuurd.

#### **Burgerparticipatie**

Zie draagvlak.

#### **Evaluatie en verantwoording**

Via de bestuurlijk portefeuillehouder vindt op regelmatige basis terugkoppeling plaats over de voortgang. Het ontwikkelperspectief en de bijbehorende keuzes worden aan de gemeenteraad voorgelegd.

#### **Juridische aspecten**

n.v.t.

#### **Kosten, baten, dekking en advies Financiën**

Voor het opstellen van het ontwikkelperspectief is in totaal 800.000 euro nodig. Dit betreft zowel het opstellen van het ontwikkelperspectief, benodigd aanvullend onderzoek, inhuren van een bestuurlijk adviseur en een ervaren projectleider, vormgeven van de projectorganisatie en inhuren van benodigde expertise. Dekking van het budget komt van GR Bleizo als het AB Bleizo instemt met het advies van de rekeningcommissie. Mocht het AB Bleizo hier niet positief over besluiten dan komen we bij u terug met een ander financieringsvoorstel.

#### **Bijlage (voor besluitvorming B&W):**

- Bestuurlijke opdracht, T20.00345
- Rapport TwynstraGudde, I19.26217
- Advies rekeningcommissie Bleizo, U20.03465
- Bestuurlijke vervolgoopdracht, U20.03991