

B&W voorstel

Onderwerp	Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West
Zaakid	0637573538
Versie	
Auteur	(10)(2)(e) (10)(2)(e) @zoetermeer.nl (10)(2)(e)
Gemeentesecretaris	(10)(2)(e)
Directeur	(10)(2)(e)
Portefeuillehouder	Wethouder (10)(2)(e)
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder (10)(2)(e)

Behandelschema	B&W vergadering: 12 mei 2020						
Uiterste behandeldatum (+ reden)	12 mei 2020 vanwege de samenhang met de jaarstukken van de GR Bleizo.						
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad						
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eerdere besluitvorming	Collegebesluit 21-01-2020: Collegevoorstel Ontwikkeling Bleizo-West met eindrapport TwynstraGudde.
Samenvatting	<p>In de afgelopen jaren zijn diverse studies uitgevoerd naar de invulling van Bleizo-West. Op 29 januari jongstleden zijn de uitkomsten van de laatste studie gepresenteerd in een bijeenkomst van de gezamenlijke raden van Lansingerland en Zoetermeer. Op basis van de uitkomsten van deze bijeenkomst is een concept bestuurlijke opdracht voor het uitwerken van een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West opgesteld. In de kern is deze opdracht: maak een ontwikkelperspectief met een visie op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Voorgesteld wordt deze bestuurlijke opdracht voor het uitwerken van een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West (bijlage 1) vast te stellen onder voorwaarde dat het AB van GR Bleizo, en indien van toepassing het AB van Bedrijvenschap Hoefweg, instemmen met het opnemen van een budget voor visievorming voor het gebied nabij de Vervoersknoop Bleizo in de grondexploitatie(s) van de gemeenschappelijke regeling(en).</p>

	Voorgesteld wordt om deze bestuurlijke opdracht ter kennisneming aan de raad te sturen.
Bijlagen	1. Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West

Te nemen besluit

1. De bestuurlijke opdracht voor het uitwerken van een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West (bijlage 1) vast te stellen onder voorwaarde dat het AB van GR Bleizo, en indien van toepassing het AB van Bedrijvenschap Hoefweg instemmen met het opnemen van een budget voor visievorming voor het gebied nabij de Vervoersknoop Bleizo in de grondexploitatie(s) van de gemeenschappelijke regeling(en).
2. Het raadsmemo Bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

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. Afgesproken 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 het door TwynstraGudde uitgevoerde onderzoek [Ontwikkeling Bleizo-West eindrapport TwynstraGudde](#) 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
- Maak snelheid, doch weloverwogen en neem geen onomkeerbare beslissingen voor dit gebied.

Op basis van de resultaten van het onderzoek van TwynstraGudde en de bijeenkomst van 29 januari is een voorstel voor een vervolgoopdracht opgesteld (zie bijlage 1)

Gezien de unieke plek van regionale en (inter)nationale betekenis is een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West nodig. Er is een bestuurlijke opdracht opgesteld om te komen tot een ontwikkelperspectief voor het gebied Bleizo-West. 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.

Beoogd effect

Het beoogde 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.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De bestuurlijke opdracht voor het uitwerken van een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West (bijlage 1) vast te stellen onder voorwaarde dat het AB van GR Bleizo, en indien van toepassing het AB van Bedrijvenschap Hoefweg instemmen met het opnemen van een budget voor visievorming voor het gebied nabij de Vervoersknoop Bleizo in de grondexploitatie(s) van de gemeenschappelijke regeling(en).
2. Het raadsmemo Bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen.

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 bevat een visie op 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 De bestuurlijke opdracht is in lijn met het advies van 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 -verdere 'verdozing'- 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 concrete, 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 gebiedsontwikkeling 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 De visievorming financieren vanuit de grondexploitatie(s) Bleizo en Hoefweg

Als gevolg van het uitgangspunt van de beleidsarme begroting 2021 zijn er in Zoetermeer op korte termijn geen middelen beschikbaar voor het uitvoeren van de bestuurlijke opdracht. Vanuit de rekeningcommissie van de GR Bleizo wordt geconstateerd dat de vertraging die daardoor ontstaat ongewenst is en dat de kosten voor het opstellen van het ontwikkelperspectief vanuit de grondexploitatie gefinancierd zouden kunnen worden. Deze financiering vanuit de grondexploitatie vereist instemming van het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling.

2.1 Het is van belang dat de raad geïnformeerd is over de bestuurlijke opdracht bij de besluitvorming over haar zienswijze op de financiële stukken van de GR Bleizo

In de concept zienswijze op de stukken van de GR Bleizo wordt, op grond van het advies van de rekeningcommissie Bleizo, voorgesteld om de visievorming vanuit de GREX te financieren ter voorkoming van oponthoud als gevolg van het vaststellen van een beleidsarme begroting 2021 in Zoetermeer. De rekeningcommissie adviseert verder de gemeenschappelijke regeling om expertise op dit vlak in te huren zodat het bedrag dat betaald moet worden een reëel bedrag is.

Kanttekeningen

1.1 Initiatieven in de wacht

Meerdere initiatieven hebben zich bij projectbureau Bleizo gemeld. Door het uitvoeren van de bestuurlijke opdracht worden deze initiatieven 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.

Financiën

De opdracht wordt uitgevoerd in opdracht van beide gemeenten. De gemeente Lansingerland is penvoerder. Voor het totale traject van opstellen ontwikkelperspectief en –strategie tot begeleiding van de marktvraag is circa € 800.000 euro nodig.

Als gevolg van de beleidsarme begroting 2021 zijn er in Zoetermeer op korte termijn geen middelen beschikbaar voor het uitvoeren van de bestuurlijke opdracht.

Een extra jaar uitstel van de uitvoering van de opdracht heeft tot gevolg dat er (net als in 2020) ook in 2021 geen kavels in Bleizo-West worden uitgegeven. Dit extra uitstel heeft directe en indirecte negatieve gevolgen voor de grondexploitatie Bleizo.

De directe effecten zijn:

- 1 jaar uitstel van gronduitgifte in Bleizo-West betekent 1 jaar langer de organisatie van de GR Bleizo in “de lucht” houden. Dit kost circa 0,3 miljoen euro extra plankosten.
- 1 jaar uitstel betekent ook 1 jaar extra rente over de boekwaarde. Dit kost circa 0,5 miljoen euro extra rente.
- 1 jaar uitstel betekent 1 jaar geen gronduitgiftes en ook 1 jaar geen kosten bouw- en woonrijp maken. Gezien de lage rentestand en de gekozen inflatieparameters is het negatieve effect van 1 jaar geen gronduitgifte en het positieve effect van 1 jaar geen uitvoeringskosten nagenoeg neutraal.

De directe effecten van nog een jaar uitstel zorgen ervoor dat de kosten van de grondexploitatie Bleizo zullen toenemen en het saldo zal verslechteren met ca. € 0,8 miljoen.

Indirect kan één jaar geen uitgiftes in Bleizo-West resulteren in onzekerheid voor de potentiële gegadigden met als gevolg dat potentiële klanten gaan kijken naar alternatieve locaties.

Financiering van de kosten voor de bestuurlijke opdracht vanuit de grondexploitatie vereist instemming van het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling.

Beide grondexploitaties hebben momenteel (actualisatie per 01-01-2020) een sterk positief resultaat.

De aangepaste ontwikkeling van Bleizo-West heeft zowel financiële consequenties voor Bedrijvenschap Hoefweg als voor de GR Bleizo. Een wijziging van het programma leidt sowieso tot andere grondprijzen, andere kosten en een ander uitgiftetempo.

Het betreft een ontwikkeling op het grondgebied van de gemeente Lansingerland; de structurele lasten en baten na de realisatie vallen Lansingerland toe.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Samenspraak en Communicatie

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.

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, die zich moeilijk laat 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 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.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

In deze onderzoeksfase is dit nog niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

In Q1 van 2021 wordt gerapporteerd over het ontwikkelperspectief en het advies over de ontwikkelstrategie en wordt met de gemeenteraad gedeeld. Als het ontwikkelperspectief voor het plangebied een wijziging vraagt van de huidige opdrachten van GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg, zal dit aan beide gemeenteraden worden voorgelegd.

Planning

Juni 2020	Besluitvorming in de raden van Zoetermeer en Lansingerland over het advies van de Rekeningcommissie Bleizo om de kosten voor de vervolgoopdracht Bleizo-West te dekken uit de grondexploitatie(s).
Juli 2020	Besluitvorming door het Algemeen Bestuur van de GR Bleizo en indien van toepassing het AB van Bedrijvenschap Hoefweg over het opnemen van een budget voor visievorming voor het gebied nabij de Vervoersknoop Bleizo in de grondexploitaties van de gemeenschappelijke regeling(en).
Juli 2020	Na postief besluit door AB Bleizo en indien van toepassing AB Hoefweg start projectteam met uitvoering bestuurlijke opdracht.
Q1 2021	Rapportage bestuurlijke opdracht gereed voor besluitvorming.
Q2 2021	Besluitvorming raden ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie.
Q2en Q3 2021	Uitvoering van de marktconsultatie.