

Onderwerp **Ontwikkelperspectief Bleizo-West**

Voorstel van	(10)(2)(e)	Portefeuillehouder	(10)(2)(e)
Domein	Ruimte & Economie	Registratienummer	BW2100242
Team	Gebiedsopgaven	B&W Datum	31 augustus 2021
Mede accordering	(10)(2)(e)	N.a.v. ingekomen stuk	
	(10)(2)(e)		
Geheim	Nee		

Vervolgactiviteiten

Naar Commissie Ruimte	6 oktober 2021
Naar Gemeenteraad	28 oktober 2021

Voorstel:

Besloten is:

1. In te stemmen met het ontwikkelperspectief 'PROEFtuin Bleizo' (T21.06706) als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de locatie Bleizo-West naar een gemengd woonwerkgebied met bandbreedtes van 4.000 tot 6.000 woningen en 100.000 tot 150.000 m² aan bedrijven en voorzieningen.
2. Het ontwikkelperspectief ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.
3. Op bijlage 3 (T21.06709) en het in de besloten vergadering hierover behandelde geheimhouding op te leggen conform artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet. Deze geheimhouding eveneens op te leggen aan de gemeenteraad conform artikel 25 lid 2 en aan de commissie conform artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet.
4. De geheimhouding op genoemde bijlage op te leggen op grond van artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid van bestuur omdat economische en financiële belangen in het geding zijn. De geheimhouding duurt tot het moment dat de opdracht tot realisatie van de gebiedsontwikkeling is gegund.
5. De gemeenteraad met brief U21.04917 te informeren en voor te stellen de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende vergadering conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

0. Samenvatting

'PROEFtuin Bleizo' biedt een wenkend perspectief voor een adaptieve en gefaseerde gebiedsontwikkeling, binnen de context van een groot aantal regionale maatschappelijke en ruimtelijke opgaven, zoals woningbouw, mobiliteit, landschap, energie en economie. Vertrekkend vanuit de potentie van de directe ligging aan een momenteel onderbenutte multimodale vervoersknoop, biedt het gebied een kansrijke omgeving voor een duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling met een unieke mix van wonen, werken en voorzieningen. De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer kunnen daarmee op elkaar aansluiten, door vanuit Bleizo-West zowel programmatisch als ruimtelijk verbinding te leggen met de omgeving.

Vijf kernwaarden staan centraal voor de ontwikkeling van Bleizo-West:

- Poort tot de regio
- Aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen
- Verbonden en bereikbaar
- Verbindend in kennis en innovatie
- Gezonde en duurzame leefomgeving

Het onderscheidende karakter van de gebiedsontwikkeling ligt in de combinatie van 'technologie' en 'groen'. Onder de noemer 'PROEftuin Bleizo' wordt nadrukkelijk verbinding gezocht met het aangrenzende glastuinbouwgebied van de innovatieve horti science, het naastgelegen Dutch Innovation Park en bedrijventerreinen Lansinghage en Bleizo/Hoefweg. Groen en de versterking van de landschappelijke structuur zijn hierbij tevens van belang in het kader van goede vestigingsvoorwaarden. Er liggen kansen voor aansluiting op het nabijgelegen landschapspark De Rotte en het Van Tuyllpark, het zichtbaar maken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied en het verbeteren van ecologische verbindingen en groene doorgaande en verbindende routes met de omgeving.

Het programma en ruimtelijk raamwerk zijn opgesteld in lijn met de kernwaarden. Het raamwerk vormt een adaptief model dat op hoofdlijnen de ruimtelijke structuur voor de gebiedsontwikkeling omvat: bebouwingszones, hoofdgroenstructuur, hoofdverkeersontsluiting en routes.

Het ruimtelijk raamwerk biedt ruimte aan een bandbreedte van zo'n 4.000 tot 6.000 woningen en in totaal maximaal zo'n 150.000 m² vloeroppervlakte voor werken en voorzieningen. Hiermee kan een mix in het woningaanbod worden gerealiseerd, zowel qua woningtype en doelgroep als qua huur/koop en prijs (50% betaalbaar: sociaal en middensegment).

Binnen het omvangrijke gebied bestaat de mogelijkheid een diversiteit aan woon- en leefmilieus te realiseren. Rondom het station leidt dit tot een levendig stedelijk karakter, andere delen zijn rustiger. In het gehele gebied komt een compacte bebouwing met een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen.

Voor het werkprogramma wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid dat zich laat mengen met woningen. Er is in de regio veel behoefte aan bedrijfsruimte voor de MKB-sector/maak-industrie. Meerwaarde wordt gezien in bedrijven en kennisinstellingen die aansluiten, of een aanvulling vormen op bestaand programma op de naburige terreinen, zodat gewerkt wordt aan een toekomstbestendig economisch ecosysteem.

Zowel de openbare ruimte als voorzieningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren in het tot stand brengen van ontmoetingen en sociale interactie. Wat betreft voorzieningen gaat het met name om dagelijkse voorzieningen die nodig zijn voor een prettige leefomgeving, zoals winkels, horeca, basisscholen, sport, huisartsen, en overige medische voorzieningen. De openbare

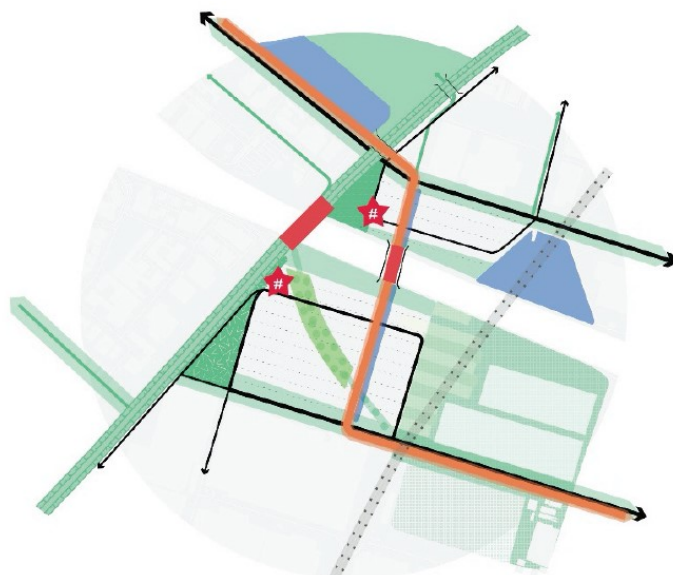
ruimte krijgt nadrukkelijk een groen karakter, waarvoor ook ruimte is met de inzet op een autoluwe omgeving en nadruk op actieve mobiliteit (lopen en fietsen).

Voor een stevige inbedding in de omgeving wordt voorgesteld het noordelijk en zuidelijk deel met elkaar te verbinden met een extra brug over de A12 en het spoor. In aanvulling op de bestaande verbinding die het stationsviaduct al biedt, kan hiermee een nieuwe langzaam verkeersroute gerealiseerd worden tussen Bleiswijk en Zoetermeer.

Het ontwikkelperspectief toont onderbouwd aan dat een ontwikkeling naar wonen en werken op Bleizo-West kansrijk en financieel haalbaar is. Het ontwikkelperspectief voorziet in een gebiedsontwikkeling met een onderscheidend karakter binnen Lansingerland.



Dutch Innovation Park - Horti Science park



Ruimtelijk raamwerk

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Bestuurlijke opdracht ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie

De colleges van Lansingerland en Zoetermeer hebben in maart 2020 besloten tot een bestuurlijke opdracht voor het opstellen van een ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie voor Bleizo-West. De eerste fase is het opstellen van een ontwikkelperspectief.

In de bestuurlijke opdracht is dit als volgt verwoord:

Het perspectief dient gericht te zijn op een multifunctioneel samenhangend en uitvoerbaar concept, dat:

- Bijdraagt aan de vervoerswaarde en doorontwikkeling van de OV-knoop;
- 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 dit concept.

Dit moet nader uitgewerkt worden tot een totale functiemix. Logistiek maakt geen onderdeel uit van het concept.

In een brief van 29 mei 2020 (U20.03391) en tijdens een gezamenlijke radenbijeenkomst op 9 juli 2020 zijn de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer geïnformeerd over de bestuurlijke opdracht.

Ontwikkelperspectief

Na een aanbestedingsprocedure is in december 2020 opdracht verleend aan een consortium van APPM, Bura Urbanism, Goudappel Coffeng en Stadskwadraat voor het opstellen van een ontwikkelperspectief. Dit document is inmiddels afgerond en wordt, na instemming door uw college, in oktober 2021 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraden.

Op 27 mei 2021 is aan de gezamenlijke raden een tussenstand gepresenteerd. Op 9 september 2021 wordt opnieuw een beeldvormende avond georganiseerd voor beide raden over het vast te stellen ontwikkelperspectief.

Ontwikkelstrategie

Het ontwikkelperspectief geeft het richtinggevende kader voor de ontwikkeling van de locatie Bleizo-West naar een gemend gebied van wonen en werken.

De volgende fase is het opstellen van een ontwikkelstrategie voor het daadwerkelijk tot ontwikkeling brengen van het gebied. Dit vraagt cruciale keuzes rond investeringen, de rol van de gemeenten en marktstrategie. In het opgeleverde ontwikkelperspectief worden hiervoor een aantal bouwstenen aangereikt die verder uitgewerkt moeten worden. Parallel aan de ontwikkelstrategie worden de inhoudelijke uitgangspunten van het ontwikkelperspectief vertaald naar concrete randvoorwaarden (Programma van Eisen).

Tijdlijn



2. Maatschappelijk effect

- Vergroten van het aanbod en de diversiteit aan woningen en werkgelegenheid
- Doorgroeimogelijkheden economische pijlers Lansingerland en Zoetermeer
- Uitbreiden mobiliteitsnetwerk en vergroten vervoerwaarde station
- Versterken programmatische en ruimtelijke verbinding met de omgeving

3. Argumenten (in het raadsvoorstel zijn de argumenten verder uitgewerkt)

1.1 Het ontwikkelperspectief geeft invulling aan lokale en regionale opgaven

Het ontwikkel-perspectief biedt grote kansen om invulling te geven aan belangrijke lokale maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Het ontwikkelperspectief verzilvert de potentie van de vervoerwaarde van het recent opgeleverde station en draagt bij aan de kansrijkheid van een ZoRo-lichtrail. De bereikbaarheid van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer en de verbinding met de verdere Randstad wordt hiermee aanzienlijk verbeterd. Bleizo-West is ook de locatie voor Lansingerland om haar aandeel sociale woningbouw binnen de regio op niveau te brengen. Bovendien geeft het ontwikkelperspectief een impuls/doorgroeimogelijkheid voor de belangrijkste economische pijlers van Lansingerland en Zoetermeer: de innovatieve horti science en het Dutch Innovation Park.

Ook regionaal is de ontwikkeling van Bleizo-West naar een gemengd woon-werkgebied van betekenis. Er is een grote vraag naar woningen. In de zuidelijke Randstad zijn ca. 240.000 woningen nodig. Naast de bestaande woningbouwlocaties zijn er vooral mogelijkheden om te verstedelijken nabij hoogwaardig openbaar vervoersknooppunten. Ook is er behoefte aan kwalitatief goede en gemengde bedrijventerreinen. De locatie Bleizo-West is dan ook bij uitstek een geschikte locatie om bij te dragen aan deze regionale opgaven.

1.2 Het ontwikkelperspectief sluit goed aan bij het Toekomstperspectief Lansingerland

Het Toekomstperspectief Lansingerland heeft als doel een krachtige samenleving voor onze inwoners. Dit perspectief bestaat uit tien samenhangende opgaven die worden uitgewerkt in meerjarig beleid en uitvoeringsprogramma's, mede als voeding voor de Omgevingsvisie.

Het ontwikkelperspectief voor Bleizo-West sluit goed aan bij de opgaven 'wonen', 'mobiliteit', 'duurzaamheid', 'economie', 'horti science' en 'kwaliteit van de leefomgeving'. Hieronder benoemen we aantal van deze punten.

1.3 Het ontwikkelperspectief toont onderbouwd aan dat een ontwikkeling naar wonen en werken kansrijk en financieel haalbaar is.

Programma wonen

Het ruimtelijk raamwerk biedt ruimte aan een bandbreedte van zo'n 4.000 tot 6.000 woningen. Hiermee kan een mix in het woningaanbod worden gerealiseerd, zowel qua woningtype en doelgroep als qua huur/koop en prijs (50% betaalbaar: sociaal en middensegment). Er is variatie in grondgebonden (10 tot 15%) en appartementen, zowel koop als huur. Ook de woninggrootte zal variëren zodat er een mix ontstaat van verschillende soorten woonconcepten voor verschillende doelgroepen. Het gebied is omvangrijk en leent zich daarmee goed voor het ontwikkelen van verschillende woonmilieus. Rond het station zal bijvoorbeeld in hogere dichtheden gebouwd gaan worden dan de gebieden op afstand van het station. Dat leidt tot een andere woonbeleving met ieder eigen kwaliteiten en kenmerken.

Stec Groep heeft advies uitgebracht over het programma wonen (zie bijlage 2). Kansrijke doelgroepen voor Bleizo-West zijn stedelijk en groenstedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en tussen de 35 en 65 jaar. Voor deze huishoudens is de bereikbaarheid van de locatie een belangrijk en onderscheidend pluspunt. Dit komt door de ligging nabij station 'Lansingerland-Zoetermeer' en de A12. Stec ziet een jaarlijkse lokale marktvraag vanuit deze kansrijke doelgroepen van 500 tot 650 woningen. Daarnaast stelt Stec dat voor de locatie Bleizo-West rekening kan worden gehouden met een bovengemiddelde instroom vanuit de regio (20% bovenop de reguliere instroom vanuit de regio).

In het ontwikkelperspectief wordt uitgegaan van 10-15% aan grondgebonden woningen. Stec geeft aan dat de vraag naar grondgebonden woningen hoger is (20-40%), maar dat hierop kan worden geanticipeerd door ook in te zetten op hybride woonvormen, zoals gestapelde woningen met een grondgebonden uitstraling. Ook constateert Stec dat in de praktijk een deel van de doelgroep die wil verhuizen naar een grondgebonden woning toch kiest voor een appartement.

Stec wijst er tenslotte op dat prioritering en fasering in relatie tot andere woningbouwplannen (lokaal en regionaal) nodig is. Dit om te voorkomen dat er teveel woningen op hetzelfde moment op de markt komen. Voordeel hierbij is dat Bleizo-West voorziet in een ander woonmilieu dan de overige woningbouwlocaties in Lansingerland.

De ondergrens van 4.000 woningen is niet alleen ingegeven door de behoefte aan woningen, maar is ook nodig om voldoende draagvlak te hebben voor de realisatie van dagelijkse voorzieningen in het gebied.

Programma werken en voorzieningen

Ook het programma voor werken en voorzieningen is afgestemd op advies dat Stec Groep heeft uitgebracht (zie bijlage 3). Het werken en de voorzieningen beslaan samen maximaal 150.000 m² van het totale programma.

Voor het werkprogramma wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid dat zich laat mengen met woningen. Deze plek biedt de unieke kans om bedrijven en kennisinstellingen die gevestigd zijn op het Dutch Innovation Park en het Horti Science Park aan elkaar te verbinden. Er is ruimte voor nieuwe bedrijven in deze economische sectoren om zich te vestigen op Bleizo-West. Ook kan gedacht worden aan bijzondere voorzieningen zoals een vergaderfaciliteit of 'showcases' van innovatieve voedselproductie of technologie in de plint van gebouwen. Bedrijven die nu gevestigd zijn op Lansinghage kunnen uitbreiden of verplaatsen. Daarnaast is er in de regio veel behoefte aan bedrijfsruimte voor de MKB-sector/maakindustrie waar Bleizo-West in kan voorzien. Ook aan de vestiging van 1 of 2 bedrijfsverzamelgebouwen met kantoorachtige functies en flexwerken is behoefte en zou hier goed passen.

De voorzieningen in het gebied (25.000 - 35.000 m²) betreffen met name de dagelijkse voorzieningen die nodig zijn voor een prettig woon- en leefmilieu. Dat zijn bijvoorbeeld basisscholen, huisartsen, winkels, horeca, sportfaciliteiten en medische voorzieningen.

Financiële haalbaarheid

Het ontwikkelperspectief biedt de mogelijkheid voor een ontwikkeling van ca. 4.000 tot 6.000 woningen. Daarbij worden in beide scenario's (4.000 en 6.000 woningen) 150.000 m² bvo en gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd. De businesscases van de ontwikkelscenario's zijn afzonderlijk berekend en bieden beide voldoende financiële haalbaarheid (zie bijlage 4). De m² tussen wonen en werken zijn binnen deze bandbreedtes inwisselbaar. Het toetscriterium van de berekening is op dit moment om minimaal een saldoneutraal resultaat te halen in vergelijking tot het resultaat van de grondexploitatie van de GR Bleizo.

Een grote gebiedsontwikkeling als Bleizo-West heeft, naast het resultaat op de grondexploitatie, ook invloed op de begroting van de gemeente (toename OZB, lasten beheer en onderhoud, kapitaallasten van maatschappelijke voorzieningen e.d.). Bij het opstellen van de ontwikkelstrategie wordt in beeld gebracht welke mogelijke financiële effecten de ontwikkeling van Bleizo-West heeft op de gemeentelijke begroting.

3.1, 4.1 en 5.1. Geheimhouding is gewenst vanwege economische en financiële belangen

Op bijlage 3 wordt geheimhouding opgelegd, vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente. De gemeente gaat de opdracht tot realisatie aanbesteden. Het heeft daarom de voorkeur om de gemeentelijke financiële onderbouwing niet openbaar te maken. De geheimhouding duurt tot het moment dat de opdracht tot realisatie van de gebiedsontwikkeling is gegund.

4. Kanttekeningen

1.1 Het ontwikkelperspectief is niet volledig in overeenstemming met het huidige provinciale beleid

Het huidige provinciale beleid gaat voor de locatie Bleizo-West uit van de functie bedrijven-terrein. Daarnaast maakt Bleizo-West deel uit van een gebied waarvoor de gemeente Lansingerland een inspanningsverplichting heeft voor het realiseren van windenergie.

Door wethouder **(10)(2)(e)** is ingesproken bij Gedeputeerde Staten (april 2021) en Provinciale Staten (juni 2021) over het omgevingsbeleid van de provincie. Dit heeft geleid tot een toezegging van gedeputeerde Anne Koning dat zij bij de komende herziening (januari 2022) een integrale afweging maakt over de toekomstige mogelijkheden op Bleizo-West. Het onderbouwde ontwikkelperspectief geeft inzicht in de potentie van Bleizo-West als woon-werkgebied. Dit sluit bovendien aan bij de afspraak die vanuit de samenwerking Corridor A12 is gemaakt, namelijk dat voor Bleizo-West niet wordt ingezet op logistieke bedrijven, maar

andere functies (zoals wonen) worden onderzocht. Een keuze voor het ontwikkelperspectief Bleizo-West heeft automatisch tot gevolg dat op deze locatie niet voorzien kan worden in windenergie. In overleg met de provincie zal het college andere locaties voor windenergie of andere vormen van duurzame energieopwekking onderzoeken. Dit laatste kan ook goed gecombineerd worden met de ontwikkeling van Bleizo-West naar wonen en werken.

1.2 Regionale afstemming woningbouwlocaties

Er zijn verschillende regiogemeenten die met extra woningbouw willen voorzien in het regionale tekort. Dit vraagt om regionale afstemming met gemeenten en provincie. Van belang is dat Bleizo-West relatief snel in ontwikkeling kan worden genomen. De gronden zijn immers volledig in eigendom van beide gemeenten en zijn onbebouwd. Ook is de stikstofproblematiek hier niet aan de orde.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Voor het opstellen van een ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie is vanuit GR Bleizo budget beschikbaar gesteld. De opdracht aan het consortium en de interne uren van medewerkers van Lansingerland en Zoetermeer worden hieruit gedekt.

6. Juridische aspecten

Op het ontwikkelperspectief 'PROEFTuin Bleizo' zelf zijn geen juridische aspecten van toepassing. Na vaststelling van het ontwikkelperspectief door de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van Bleizo-West, wordt dit verwerkt in de Omgevingsvisie en later in een omgevingsplan. Op de instrumenten omgevingsvisie en omgevingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

7. Duurzaamheid

Eén van de vijf kernwaarden voor de ontwikkeling van Bleizo-West is een 'gezonde en duurzame leefomgeving'. De gebiedsontwikkeling biedt volop kansen om op ambitieuze wijze invulling te geven aan de gemeentelijke duurzaamheidsthema's energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Gedurende het traject van het opstellen van het ontwikkelperspectief zijn vier ateliers georganiseerd waarbij diverse stakeholders in de gelegenheid zijn gesteld inbreng te leveren. Deelnemers aan deze ateliers waren vertegenwoordigers van bedrijven uit de omgeving (Greenport, Wageningen Universiteit Research, Dutch Innovation Park), woningbouwcorporaties, onderwijsinstellingen, MRDH en de provincie. Daarnaast is gesproken met een aantal geïnteresseerde marktpartijen. Dit heeft geleid tot waardevolle input voor het ontwikkelperspectief met kansen voor de betrokken sectoren.

9. Communicatie

Na instemming door uw college met het ontwikkelperspectief wordt dit ter vaststelling aangeboden aan de commissie Algemeen Bestuur (6 oktober) en de gemeenteraad (28 oktober). Vooruitlopend daarop wordt op 9 september een gezamenlijke radenbijeenkomst georganiseerd met een presentatie van het ontwikkelperspectief (beeldvormende avond).

De stakeholders waarmee is gesproken, ontvangen het ontwikkelperspectief zodra dit is toegezonden naar de commissie Algemeen Bestuur.

10. Aanpak/ uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraden van het ontwikkelperspectief als kader voor de ontwikkeling van Bleizo-West, wordt een ontwikkelstrategie opgesteld voor de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsontwikkeling. Ook wordt een inhoudelijk Programma van Eisen opgesteld.

Het ontwikkelperspectief wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau besproken met de provincie, teneinde het provinciaal beleid hierop te laten aansluiten.

De ontwikkelstrategie en het Programma van Eisen worden in de tweede helft van 2022 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

11. Evaluatie en verantwoording

N.v.t.

Bijlagen (voor besluitvorming B&W)

1. Raadsvoorstel (BR2100076)
2. Ontwikkelperspectief 'PROEFtuin Bleizo' (T21.06706)
3. Onderzoek woonprogramma (T21.06707)
4. Onderzoek werkprogramma (T21.06708)
5. Memo financiële haalbaarheid (T21.06709) (geheim)
6. Memo mobiliteit (T21.06710)
7. Brief aan gemeenteraad over opleggen geheimhouding (U21.04917)