



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

Gemeente Zoetermeer
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 15, 2700 AA
Zoetermeer

Datum
15 juli 2020

Onderwerp
Advies bestuurscommissie op compensatieplan

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

E-mail: informatie@mrddh.nl
Internet: www.mrddh.nl
KvK nummer: 62288024
Bankrekeningnummer
NL96 BNGH 0285 1651 43

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk
@@@

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrddh.nl

bijlage(n)

Geacht college,

U bereidt gebiedsontwikkelingen voor op de Zilverstraat (Lansinghage) en daarna in Kwadrant A (Zoeterhage), waarbij bestemming bedrijventerrein wordt onttrokken. Daarom heeft u een compensatieplan opgesteld voor de regionale afstemming. De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat heeft uw plan getoetst aan de afwegingskaders in de Strategie Werklocaties (2018) en de TransformatieWijzer Werklocaties (2019). Hierbij geven wij u advies voor uw verdere gebiedsontwikkeling en bestemmingsplanprocedures.

Ambitie

De gemeente Zoetermeer wenst in de zomer van 2020 stappen te maken met de ontwikkeling van een nu 20 jaar onbebouwd kavel op de Zilverstraat (1,7 hectare) langs de A12. Sinds 2016 werkt Zoetermeer met een initiatiefnemer aan een plan voor de realisatie van een hotel inclusief *wellness*, vergaderzalen, sportfaciliteiten en casino. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in voorbereiding. In de periode tot de daadwerkelijke bouw (2022) zal de locatie een tijdelijk casino (0,3 hectare) gaan huisvesten.

Om een bijdrage te leveren aan de groeiambitie van 10.000 tot 16.000 woningen, verkent Zoetermeer ook de mogelijkheden tot transformatie van een eveneens nu 20 jaar ongebruikt Kwadrant A (bouwvak 1,8 hectare). Deze ontwikkeling is onderdeel van de versnellingsagenda woningbouw, met een mogelijkheid van 300 tot 400 woningen.

Compensatie

De onbebouwde 1,7 hectare op de Zilverstraat ligt in de kantorenzone van bedrijventerrein Lansinghage met werkmilieu 'klassiek kleinschalig'. De kavel is formeel milieucategorie 3.2. Daarbij is de afstand tot wonen maatgevend geweest, in plaats van de stedelijke context. Vanwege omliggende kantoren en horeca is zwaardere bedrijvigheid niet passend en op andere delen van het gebied is al een bestemming 'kantoren'. Een andere optie voor de locatie is solitaire kantoren, maar dat is strijdig met de regionale kantorenvisie en provinciaal beleid.

Zoetermeer heeft juist een opgave om 160.000 m² kantorenvoorraad en -plannen te reduceren. Het Kwadrant A is een ongebruikte 1,8 hectare van bedrijventerrein Zoeterhage met werkmilieu 'klassiek kleinschalig'. De kavel is milieucategorie 3.2.

Ter compensatie van de gewenste 3,5 hectare transformatie wijzigt de gemeente Zoetermeer aan de Wiltonstraat op totaal 0,5 hectare de bestemming naar 'bedrijven'. Daarmee wordt het tijdelijke casino gecompenseerd. Daarnaast verkent u mogelijkheden tot planologische compensatie bij de gevangenis en een van de baggerdepots.

U heeft de bedrijventerreinenmarkt van Zoetermeer en omgeving verkent in de werkmilieus klassiek 'kleinschalig' en 'hoogwaardig'. Uit dit onderzoek (Ecorys, 2020) kwam een subregionaal aanbod naar voren van 53 hectare, waarvan 39 hectare direct uitgeefbaar. Daarvan ligt respectievelijk 19 en 21 hectare in Zoetermeer zelf. De vraag in datzelfde marktgebied is geraamd op circa 24 hectare.¹ In het onderzoek wordt Zoetermeer geadviseerd de transformatie van Zoeterhage te beperken. Wij zien dat nu terug in de voorgestelde verkenning (1,8 hectare). Voor de ontwikkelingen op de Zilverstraat zien wij geen noodzaak tot meer planologische compensatie dan de Wiltonstraat en de kansen bij gevangenis en baggerdepot.

Wij adviseren u:

- 1. nog in 2020 de omvang en haalbaarheid van extra planologische compensatie inzichtelijk te maken.*

Functiemenging

Zoetermeer kent een sterke mate van functiescheiding en monofunctionele gebieden. Vanuit de toenemende druk op de ruimte en de binnenstedelijke verdichtingsopgave benoemt uw Strategie Werklocaties (in besluitvorming) gebieden met kansen voor meer differentiatie en functiemenging. In uw strategie brengt u werkgelegenheid en ruimtegebruik van de belangrijkste economische sectoren in uw gemeente in beeld. U wijst concrete locaties aan voor meer werkgelegenheid, inclusief de gewenste functiemengingsindex in woon-werkmilieus. Zo biedt u ruimte aan groei en innovatie in sterke sectoren ICT & zakelijke dienstverlening, logistiek & handel, health en bouw & installatie.

Wij adviseren u om:

- 2. de aanpak van functiemenging vast te leggen in uw Strategie Werklocaties, voorafgaande aan transformatie in Kwadrant A (Zoeterhage);*
- 3. voor verdere ruimtelijke ontwikkeling in uw gemeente concrete normen voor bedrijfsmatig vastgoed te formuleren, bijvoorbeeld in een percentage 'ruimte voor werk' naast wonen*

Aanvullend aan stedelijke differentiatie geeft u aan ook in te zetten op het beter benutten van bestaande terreinen. U gaat de kansen op intensiveren verkennen door het uitvoeren van een HMC-scan over alle terreinen.

Wij adviseren u om:

- 4. naast de HMC-scan ook aandacht te besteden aan de herprofilering van het Dutch Innovation Park en de revitalisering van Hoornhage en Rokkehage.*
- 5. het aanbod van bedrijfsmatig vastgoed in uw gemeente te monitoren.*

¹ Uit uw transformatieplannen blijkt nu dat de vervangingsvraag in Zoetermeer niet 33 maar 3,5 hectare is. De balans is daarop aangepast. Samen met de autonome uitbreidingsvraag van 20,5 hectare is de totale vraag circa 24 hectare.

Behouden van terreinen

De provincie Zuid-Holland heeft het voornemen met regio's en gemeenten af te spreken welke bedrijventerreinen sowieso behouden blijven. Het doel is het bieden van zekerheid aan ondernemers en het behouden van voldoende ruimte voor bedrijfsmatig vastgoed. U geeft bijvoorbeeld aan op termijn de kansen voor functiemenging op Dutch Innovation Park te verkennen.

Wij adviseren u om:

- 6. in beeld te brengen waar u in de toekomst mogelijk toch nog (kleinschalige) wijzigingen in bestemming 'bedrijven' wil aanbrengen en waar de bestemming 'bedrijven' sowieso gehandhaafd blijft;*
- 7. bij verdere concretisering van transformatie op Dutch Innovation Park opnieuw regionaal advies te vragen*

Conclusie

Samenvattend zien wij uw ambities voor Zilverstraat als een goede invulling van dat gebied. Uw compensatieplan laat zien hoe u om wil gaan met compensatie, functiemenging en beter benutten. Voor verdere transformaties kijken wij uit naar de uitwerking van uw Strategie werklocaties. Bovenstaande adviezen zijn gericht op het versterken van de haalbaarheid daarvan en het regionale economisch vestigingsklimaat. Hiermee geven wij invulling aan de gevraagde regionale afstemming. Wij wensen u succes in de verdere planvorming en realisatie.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
B. Duursma

de voorzitter,
B. Kathmann