

(10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl> namens  
(10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 11 oktober 2013 08:31  
**Aan:** (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** FW: 2013 10 10 Advies Zoetermeer op stukken DB Bleizo vergadering 10 oktober  
2013.doc  
**Bijlagen:** 2013 10 10 Advies Zoetermeer op stukken DB Bleizo vergadering 10 oktober  
2013.doc  
**Urgentie:** Hoog

---

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** donderdag 10 oktober 2013 13:24  
**Aan:** (10)(2)(e); (10)(2)(e)  
**CC:** (10)(2)(e); (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** 2013 10 10 Advies Zoetermeer op stukken DB Bleizo vergadering 10 oktober 2013.doc  
**Urgentie:** Hoog

Annotatie DB Bleizo

---

+ + + Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen + + +



--- Vertrouwelijk ---

## Annotatie gemeente Zoetermeer bij

Dagelijks Bestuur DB/2013-#8

Datum:

10 oktober 2013 – 14:00 uur

Genodigden

(10)(2)(e) - (10)(2)(e) - (10)(2)(e)

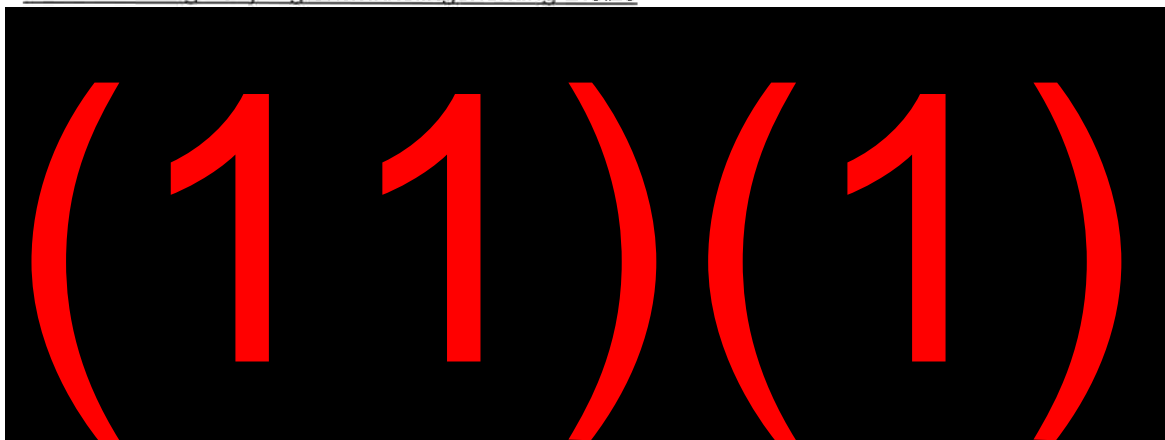
(10)(2)(e) - (10)(2)(e) - (10)(2)(e)

Locatie

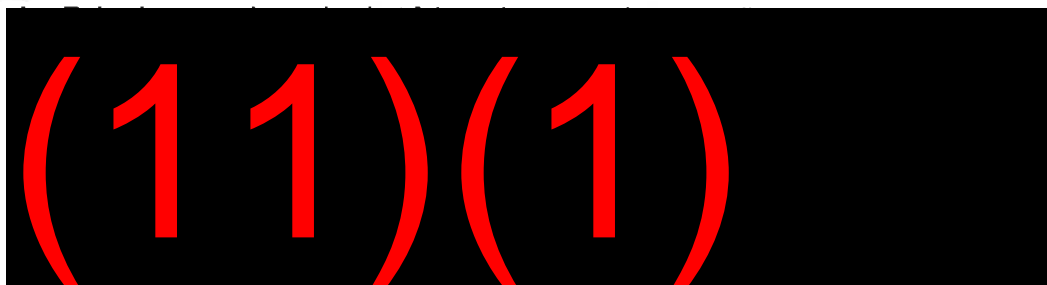
Prismalaan West 1 - Bleiswijk

(10)(2)(e) - (10)(2)(e) - (10)(2)(e)  
(10)(2)(e) - (10)(2)(e) - (10)(2)(e) (not.)

1. Opening
  - Geen opmerkingen
2. Vaststelling agenda, mededelingen
  - Geen opmerkingen
3. Ingekomen en uitgaande stukken
  - Geen opmerkingen
4. Verslag vorige vergadering
  - Geen opmerkingen
5. Besluitvorming herijking ontwikkelingsrichting Bleizo



6. Normenkader 2013 en 2014
  - Geen opmerkingen
  - Geadviseerd wordt akkoord te gaan met de gevraagde beslissing
7. NS station Bleizo
  - Mondelinge toelichting door (10)(2)(e)
  - Geen opmerkingen
8. Diversen





9. Sluiting

- Geen opmerkingen

**(10)(2)(e)**

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** maandag 3 februari 2020 17:43  
**Aan:** (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** RE: Bleizo-west op agenda DB donderdag a.s.

Beste allen,

Na onderstaande mailwisseling stel ik voor dat we morgenochtend het volgende bespreken:

1. De tekst die we de wethouders meegeven voor het DB donderdag a.s
2. De bestuurlijke planning - In Zoetermeer zijn er raadsvergaderingen op 6 april en 18 mei. 6 april wordt erg krap als je alles terugrekent.
3. Eerste inventarisatie punten die in het raadsstuk moeten komen
4. Praktische afspraken:
  - wanneer gaan we samen aan de slag voor het raadsstuk
5. .... **(10)(2)(g)**

Fijne avond en tot morgen,

**(10)(2)(e)**

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>  
**Verzonden:** maandag 3 februari 2020 17:35  
**Aan:** (10)(2)(e); (10)(2)(e)@zoetermeer.nl; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Onderwerp:** RE: Bleizo-west op agenda DB donderdag a.s.

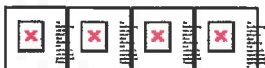
Eens met allen, met dien verstande dat ik voorstel **(11)(1)**

**(10)(2)(e)**

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

**(10)(2)(e)**  
 Planontwikkeling en Wonen  
 Tel. 14 010



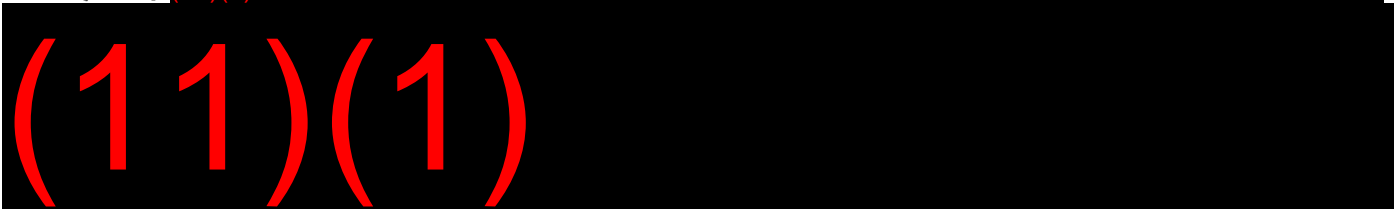
**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Verzonden:** maandag 3 februari 2020 17:21

Aan: (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

Onderwerp: RE: Bleizo-west op agenda DB donderdag a.s.

Hoi allen,

Het lijkt mij (11)(1)



Groeten,

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>

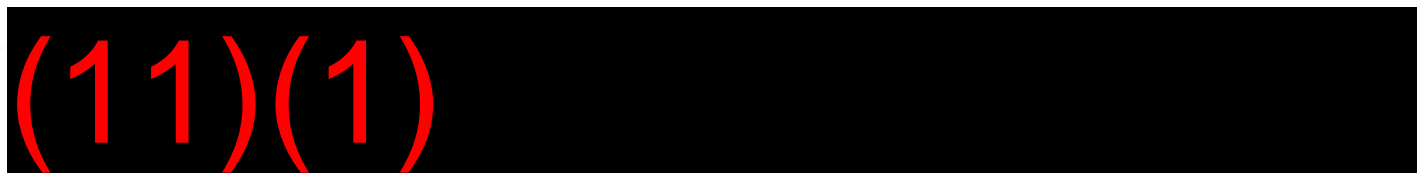
Verzonden: maandag 3 februari 2020 16:02

Aan: (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

Onderwerp: RE: Bleizo-west op agenda DB donderdag a.s.

Hoi (10)(2)(e),

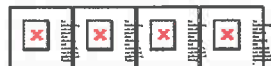
Goed dat je dit rondstuurt. Zeker handig (11)(1)



Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(10)(2)(e)  
(10)(2)(e)  
Tel. 14 010



Van: (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

Verzonden: maandag 3 februari 2020 15:08

Aan: (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>; (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

Onderwerp: Bleizo-west op agenda DB donderdag a.s.

Hoi (10)(2)(e), (10)(2)(e) (10)(2)(e) en (10)(2)(e),

Op agenda DB Bleizo en DB Hoefweg voor donderdag a.s. staat älternatief programma Bleizo en Hoefweg / Toelichting (10)(2)(e) en (10)(2)(e)

Ik was begonnen met annotatie en stel voor dat wij identieke annotatie aanleveren hiervoor. Zie onderstaande tekst:

Evt. morgenochtend nog even bespreken.

(1 1) (1)

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)  
(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer  
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer  
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer  
E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl  
Telefoonnummers: 14 079, direct: 0(10)(2)(e)

-----  
De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over de gemeente Lansingerland en onze gemeentelijke producten en diensten kunt u terecht op <http://www.lansingerland.nl>. Voor vragen, meldingen en suggesties kunt u ons bellen op werkdagen van 08:30 tot 17:00 uur op 14 010.

-----  
De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over de gemeente Lansingerland en onze gemeentelijke producten en diensten kunt u terecht op <http://www.lansingerland.nl>. Voor vragen, meldingen en suggesties kunt u ons bellen op werkdagen van 08:30 tot 17:00 uur op 14 010.



**(10)(2)(e)**

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** vrijdag 3 juli 2020 08:17  
**Aan:** (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** RE: juridisch advies Bleizo

Ha (10)(2)(e)  
 Dank je! Die link had ik even niet gelegd.  
 Groet, (10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

**Verzonden:** donderdag 2 juli 2020 18:35

**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

**Onderwerp:** RE: juridisch advies Bleizo

Hoi (10)(2)(e)

Misschien even voor de goede orde.

(10)(2)(g)

Leek me goed dit even bij je aan te geven, (10)(2)(e) weet dit ook.

Mocht je vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik het graag,

Groeten, (10)(2)(e)

Mevrouw (10)(2)(e)

Manager Projecten

Gemeente Zoetermeer

Mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl

Mob: 06 (10)(2)(e)



gemeente

**Zoetermeer**

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

**Verzonden:** woensdag 1 juli 2020 15:25

**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

**CC:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

**Onderwerp:** juridisch advies Bleizo

Hoi (10)(2)(e)

Vorige week kregen we bijgevoegde brief van Adventure World waarin zij stellen toch een bepaalde exclusieve positie te hebben in het vervolproces voor Bleizo-West. Het lijkt goed om voor een reactie juridisch advies in te winnen. Moet ik hiervoor (10)(2)(e) benaderen of JABO?

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer

Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer

Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl

Telefoonnummers: 14 079, direct: 0 (10)(2)(e)

[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)



**(10)(2)(e)**

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** donderdag 2 juli 2020 09:13  
**Aan:** (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** RE: juridisch advies Bleizo

Hoi (10)(2)(e),

Aan de GR Bleizo was al eerder al een vergelijkbare brief gestuurd. Daarop is brief aan AW gestuurd door de GR (advies door vd Feltz advocaten) met strekking de gemeenten nemen nu initiatief voor wijziging van de opdracht aan de GR. Daarop kregen wij (Lansingerland en Zoetermeer) een brief. Beide gemeenten hebben hele korte brief gestuurd met proces van ontwikkelstrategie en dat AW een positie heeft als alle andere marktpartijen.

En de brief die we nu hebben is reactie op die brief van ons. (11)(1)

Ik heb dossier uiteraard beschikbaar.

Groet, (10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Verzonden:** donderdag 2 juli 2020 08:42  
**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Onderwerp:** RE: juridisch advies Bleizo  
**Ha:** (10)(2)(e),

**(11)(1)**

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

*a.i. Teammanager Grondzaken*

Gemeente Zoetermeer

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

06(10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

**Verzonden:** woensdag 1 juli 2020 17:25

**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>

**Onderwerp:** juridisch advies Bleizo

Beste (10)(2)(e)

Vorige week ontvingen wij een brief van Adventure World -een van de partijen met een leisure initiatief waar al jaren contact mee is over ontwikkeling op Bleizo. (11)(1)

Is er iemand in jouw team hiervoor beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer

Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer

Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl

Telefoonnummers: 14 079, direct: 0(10)(2)(e)

[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)



**(10)(2)(e)**

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** maandag 29 maart 2021 09:46  
**Aan:** Bestuurssecretariaat  
**Onderwerp:** RE: ondertekening SOK Bleizo-West  
**Bijlagen:** Samenwerkingsovereenkomst\_incl bijlagen\_definitief.pdf

Hoi (10)(2)(e)

Hierbij voor de ondertekening het bestand van de Samenwerkingsovereenkomst zonder 'concept' door de tekst. Digitale ondertekening is prima. Ik heb begrepen dat ook in Lansingerland digitaal getekend gaat worden.

Groet, (10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl> **Namens** Bestuurssecretariaat  
**Verzonden:** dinsdag 23 maart 2021 13:45  
**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Onderwerp:** RE: ondertekening SOK Bleizo-West

Hoi (10)(2)(e)

Bedankt voor het bericht.

De samenwerkingsovereenkomst moeten wij wel eerst per mail ontvangen indien deze ondertekend moet worden.

Mag het SOK digitaal ondertekend worden door zowel (10)(2)(e) als wethouder (10)(2)(e)? Daar kunnen wij inderdaad voor zorgen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

Bestuurssecretariaat  
Gemeente Zoetermeer

---

Telefoon: 0(10)(2)(e)

Adres: Engelandlaan 502, 2711 EB Zoetermeer (bezoekadres: Stadhuisplein 1)

Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

Email: [bestuurssecretariaat@zoetermeer.nl](mailto:bestuurssecretariaat@zoetermeer.nl)

Website: [www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 23 maart 2021 09:16  
**Aan:** Bestuurssecretariaat <[Bestuurssecretariaat@zoetermeer.nl](mailto:Bestuurssecretariaat@zoetermeer.nl)>  
**Onderwerp:** ondertekening SOK Bleizo-West

Beste collega,

Voor het college van 30 maart heb ik een Samenwerkingsovereenkomst met Lansingerland over Bleizo-West aangeleverd.

Hoe gaat dat met de ondertekening van die SOK? In collegevoorstel staat dat (10)(2)(e) tekent namens het college en in Lansingerland wethouder (10)(2)(e). Regelen jullie dat digitaal met Lansingerland? Wordt er van mij iets verwacht?

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)  
(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer  
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer  
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer  
E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl  
Telefoonnummers: 14 079, direct: (10)(2)(e)  
[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BESTUURLIJKE VERVOLGOPDRACHT BLEIZO-WEST GEMEENTE  
LANSINGERLAND EN GEMEENTE ZOETERMEER/ VERSIE 2021 03 11 (Corsa T21.01736)**

De ondergetekenden:

1. **Gemeente Lansingerland**, kantoorhoudend te Bergschenhoek, ten deze vertegenwoordigd door de heer **(10)(2)(e)**, wethouder van de gemeente Lansingerland en als zodanig handelend krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, zulks ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2020, kenmerk BW2000127 en d.d. 30 maart 2021, BW2100106.

hierna te noemen "Lansingerland"

2. **Gemeente Zoetermeer**, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te Zoetermeer, ten deze vertegenwoordigd door de heer **(10)(2)(e)**, wethouder van de gemeente Zoetermeer en als zodanig handelend krachtens artikel 171 tweede lid van de Gemeentewet, zulks ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer d.d. 12 mei 2020, kenmerk 0637573538 en d.d. 30 maart 2021, kenmerk 0637686973.

hierna te noemen "Zoetermeer"

Gezamenlijk te noemen "beide gemeenten" of "Partijen"

***In aanmerking nemende dat:***

1. Partijen gezamenlijk participeren in de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo, hierna te noemen: GR Bleizo;
2. De colleges van beide gemeenten op 12 mei 2020 (Zoetermeer, 0637573538) en op 26 mei 2020 (Lansingerland, BW2000127) opdracht hebben gegeven zo snel mogelijk een ontwikkelvisie voor Bleizo-West op te stellen; deze opdracht is uitgewerkt in de bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West (bijlage 1);
3. Partijen deze opdracht gezamenlijk wensen uit te werken;

***Komen overeen dat:***

**Artikel 1 Begripsbepalingen**

In de overeenkomst wordt verstaan onder:

1. **Ambtelijk opdrachtgeversoverleg:** afstemmingsoverleg van directeuren/ambtelijk opdrachtgevers van beide gemeenten
2. **Bestuurlijk opdrachtgeversoverleg:** afstemmingsoverleg tussen wethouders van beide gemeenten
3. **Bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West:** opdracht voor het maken van een ontwikkelperspectief op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept voor het gebied Bleizo-West gericht op vervoerswaarde en de doorontwikkeling van de OV-knoop. Dit perspectief dient als basis voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West

4. Bleizo – West: plangebied van onderzoek zoals opgenomen in de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West (bijlage 1).
5. Gr Bleizo: Gemeenschappelijke regeling gemeenten Zoetermeer en Lansingerland inzake ontwikkeling Bleizo.
6. Projectleider: draagt zorg voor coördinatie en aansturing van het project. Vanuit beide gemeenten elk 1 projectleider.
7. Projectteam: team van medewerkers vanuit beide gemeenten dat aan deze opdracht meewerkt.
8. Samenwerkingsovereenkomst Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West: deze overeenkomst waarbij Partijen de wijze van samenwerking en overige afspraken vastleggen om te komen tot een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West.

**Artikel 2 Doel van de overeenkomst**

1. Lansingerland en Zoetermeer voeren gezamenlijk de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West uit om te komen tot een ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie voor Bleizo-West, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst.

**Artikel 3 Governance/ Samenwerking**

1. Uitgangspunt voor de Governance is het organogram zoals dat weergegeven is op p. 5 van de bestuurlijke vervolgopdracht (bijlage 1).
2. De colleges van beide gemeenten fungeren als gezamenlijk opdrachtgever. Voor de aansturing wijzen beide colleges uit hun midden een bestuurlijk opdrachtgever aan, aan wie de projectleiders verantwoording afleggen
3. Vanuit beide partijen wordt door de directie een ambtelijk opdrachtgever aangewezen aan wie de projectleiders verantwoording afleggen.
4. De gemeente Lansingerland treedt op als penvoerder voor deze samenwerking, waarbij zij de vastgestelde bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West en het aanbestedingsbeleid van de gemeente Lansingerland zal hanteren.
5. De projectleiders van beide gemeenten zijn:
  - a. Het formele aanspreekpunt voor interne en externe contacten tussen Partijen.
  - b. Dragen zorg voor de coördinatie en afstemming tussen Partijen.
  - c. Verantwoordelijk voor de inbreng van deskundigheid en de taakverdeling om tot resultaat te komen.
6. In de rol van penvoerder voert de projectleider van Lansingerland:
  - a. De (financiële) administratie uit en is verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende wettelijke verplichtingen.
  - b. Legt schriftelijk verantwoording af over de besteding van de beschikbaar gestelde middelen van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West aan het bestuur van GR Bleizo.

**Artikel 4 Middelen en risicoverdeling**

1. Vanuit GR Bleizo wordt € 800.000,-, vermeerderd met 21% Btw, aan Lansingerland beschikbaar gesteld. Hieruit zullen tot een maximum van dit bedrag alle kosten worden vergoed die gemaakt worden ten behoeve van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West. Vanaf 1 september 2020 tot het moment dat de eerder genoemde bestuurlijke vervolgopdracht is uitgevoerd.
2. Voor de verdeling van het budget voor de verschillende activiteiten is een raming gemaakt (bijlage 2) die vastgesteld wordt als onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst.



3. Projectleiders dragen zorg voor de budgetbewaking en signaleren tijdig indien er een overschrijding dreigt op een van de posten in de raming en bespreken welke maatregelen genomen kunnen worden om de overschrijding te voorkomen.
4. In de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo West zijn de afgesproken doelen en een tijdspad (planning) opgenomen. Het daarbij in lid 1 genoemde beschikbaar gestelde uitvoeringsbudget is daarbij taakstellend. Aanpassingen gedurende de looptijd van het onderzoek worden in overleg met de bestuurlijk opdrachtgevers van beide gemeenten gedaan.
5. Indien uiteindelijk blijkt dat het totale budget niet toereikend dreigt te zijn dan vindt overleg plaats met de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers over de verdeling van de meerkosten.
6. Voor zover het ambtelijke inzet betreft wordt de werkelijke inzet aan uren tegen de kosten van de desbetreffende schaal en een opslag voor overhead verrekend conform de "Handleiding overheidstarieven" van het jaar waarin de uitvoering geschiedt (zie Handleiding overheidstarieven 2021, opgenomen als Bijlage 3). Voor zover het inhuren of overige kosten betreft vindt verrekening plaats conform de daadwerkelijk gemaakte kosten.
7. Zoetermeer zal haar inzet per kwartaal declareren bij Lansingerland via [efactuur@lansingerland.nl](mailto:efactuur@lansingerland.nl) o.v.v. verplichtingsnummer 210501017.
8. Resterend budget dat resteert na de afronding van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West wordt aan de GR Bleizo terugbetaald, conform bijlage 4.

#### **Artikel 5 Looptijd**

1. Deze samenwerkingsovereenkomst gaat in op 1 september 2020 en loopt tot en met de afronding van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West, waarbij Partijen voorshands uitgaan van een afronding uiterlijk op 1 april 2022.
2. De afronding van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West eindigt op een latere datum indien Partijen dit nader schriftelijk overeen zijn gekomen.

#### **Artikel 6 Ontbindende voorwaarden**

1. Deze samenwerkingsovereenkomst is gesloten onder voorbehoud van instemming met deze overeenkomst door het college van burgmeester en wethouders van Lansingerland, bij gebreke waarvan deze overeenkomst van rechtswege zal zijn ontbonden zonder dat Lansingerland tot enigerlei schadevergoeding gehouden zal kunnen worden jegens Zoetermeer.
2. Deze samenwerkingsovereenkomst is gesloten onder voorbehoud van instemming met deze overeenkomst door het college van burgmeester en wethouders van Zoetermeer, bij gebreke waarvan deze overeenkomst van rechtswege zal zijn ontbonden zonder dat Zoetermeer tot enigerlei schadevergoeding gehouden zal kunnen worden jegens Lansingerland.

#### **Artikel 7 Overige bepalingen**

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. De rechter te Rotterdam is bevoegd te oordelen over geschillen die verband houden met deze Overeenkomst in geval van rechtsgedingen.
3. Partijen kunnen onderhavige overeenkomst slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen unaniem overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd en schriftelijk is goedgekeurd door Partijen en aan deze overeenkomst is gehecht.

4. Zowel de considerans als de bijlagen vormen een integrerend, onverbreekelijk onderdeel van deze overeenkomst.
5. Bij strijdigheid van bepalingen in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert de tekst van deze Overeenkomst.
6. Indien één of meer van deze bepalingen niet rechtsgeldig blijken te zijn, blijft de Overeenkomst voor het overige in stand. Partijen zullen overleggen over de bepalingen die niet rechtsgeldig blijken te zijn om een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de vervangen bepaling(en).
7. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**Bijlagen:**

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Samenwerkingsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen gearafaerd voor zover zij bij het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst al gereed zijn:

1. Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West
2. Raming budget d.d. 04 01 2021
3. Handleiding overheidstarieven 2021
4. Brief GR Bleizo 20 november 2020

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Lansingerland  
d.d. ....

te Zoetermeer  
d.d. ....

Gemeente Lansingerland  
Namens deze

Gemeente Zoetermeer  
Namens deze:

De heer (10)(2)(e)

De heer (10)(2)(e)

# Bijlage 1

Bestuurlijke vervolgoedracht Bleizo-West



**Aan**  
De leden van de gemeenteraad

**Datum**  
13 mei 2020

**Van**  
Het college/wethouder ledema

**Bijlagen**

**Onderwerp**  
Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West

## Inleiding

De huidige programmering van het gebied Bleizo-West 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. In 2018 door Kuijper Compagnons een verkennend onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige mogelijkheden op deze locatie. Vervolgens heeft Twynstra Gudde een breder vervolgonderzoek gedaan naar de toekomstige ontwikkeling van Bleizo-West.

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 Twynstra Gudde](#) en de bijeenkomst van 29 januari is een voorstel voor een vervolgopdracht opgesteld. Ter informatie sturen wij u hierbij de opdracht. Voor de besluitvorming over de dekking van de kosten verwijzen wij u naar het raadsvoorstel over de jaarstukken van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Voorgesteld wordt om de kosten te dekken uit de grondexploitatie. Dit vereist een besluit van het Algemeen Bestuur van de GR Bleizo.

## Concept bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West

Het gebied Bleizo-West is een unieke plek van regionale en (inter) nationale betekenis en kenmerkt zich door:

- de centrale positionering in de Zuidelijke Randstad;
- de multimodale ontsluiting;
- de poort naar de Haagse en de Rotterdamse regio en
- omgeven door een diversiteit aan (innovatieve) bedrijvigheid.

Doelstelling van de opdracht is om een ontwikkelperspectief en –strategie op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept op te stellen:

- 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.

### Bestuurlijke opdracht

Maak een ontwikkelperspectief op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept voor het gebied Bleizo-West gericht op vervoerswaarde en de doorontwikkeling van de OV-knoop. Dit perspectief dient als basis voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West.



Kaart: Ontwikkelgebied Bleizo-West is het gebied binnen de blauwe omkadering

### Aanpak

De aanpak bestaat uit twee delen. Om de ontwikkeling van Bleizo-West mogelijk te maken is het allereerst van belang dat de beoogde ontwikkeling op hoofdlijn wordt beschreven in de omgevingsvisie van de gemeente Lansingerland. Daarnaast kan de uitwerking van het ontwikkelperspectief inclusief een ontwikkelstrategie plaatsvinden. Voor deze omvangrijke opdracht dient een projectorganisatie te worden opgericht.



## **1. Omgevingsvisie gemeente Lansingerland**

Het gebied Bleizo-West ligt in de gemeente Lansingerland. De gemeente is bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Ook de visie op hoofdlijnen voor de verdere ontwikkeling van dit gebied moet hierin worden opgenomen zodat later een daarop gebaseerd omgevingsplan kan worden uitwerkt gericht op de realisatie van de gewenste functies en bestemmingen. Hiervoor is het nodig dat de doelstelling en strekking van deze bestuurlijke opdracht opgenomen worden in de omgevingsvisie. De planning is dat eind 2020 de omgevingsvisie Lansingerland wordt vastgesteld. Door nu de visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van dit gebied op te nemen in de omgevingsvisie loopt dit mee met de inspraakrondes die nog plaatsvinden in het kader van de omgevingsvisie. Met deze verankering in de omgevingsvisie is een basis gelegd om het ontwikkelperspectief als uitkomst van deze bestuurlijke opdracht verder te kunnen gaan vastleggen en later uit te werken in een omgevingsplan.

## **2. Ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie**

### *Ontwikkelperspectief*

Het ontwikkelperspectief bevat de (beleids)uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West. Het beschrijft op hoofdlijn wat de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer met dit gebied willen bereiken en welke functies onderdeel uitmaken van het concept. 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.

Dit resulteert in een of meerdere gebiedspaspoort(en) met de kaders voor de ontwikkeling. Dit moet als basis dienen voor een uitvraag aan marktpartijen. De randvoorwaarden betreffen alle voor de ontwikkeling alle relevante beleidsvelden waaronder in ieder geval stedenbouw, verkeer en vervoer, milieu, duurzaamheid, economie, wonen, woon- en leefklimaat, sociaal maatschappelijk, financiën en basisvoorzieningsniveau.

### *Ontwikkelstrategie*

Bij het ontwikkelperspectief hoort ook een ontwikkelstrategie. In deze strategie wordt ingegaan op de scenario's hoe de markt betrokken gaat worden bij de verdere planuitwerking en realisatie (bijvoorbeeld een Europese aanbesteding, een prijsvraag, een concurrentiegerichte dialoog of een aanbidding aan een marktpartij per deelgebied of juist voor het gebied als geheel). Daarbij dient ook een advies gegeven te worden over de wijze waarop de beide gemeenten verantwoordelijkheid dragen voor het vervolgproces, de governance, de wijze van samenwerking van de gemeenten en de wijze van samenwerking met marktpartijen. De ontwikkelstrategie bevat een planning voor het vervolgproces.

### *Stakeholders*

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.

### *Plan van Aanpak*

Gevraagd wordt op basis van deze opdracht en de beschikbare documenten een plan van aanpak op te stellen waarbij in ieder geval aandacht wordt besteed aan wat wanneer wordt opgeleverd, wie er wordt betrokken, hoe (organisatie en aanpak) de opdracht verder wordt uitgewerkt en hoe de opdrachtgever op de



hoogte zal worden gehouden van de voortgang, inclusief een nadere begroting van de kosten samenhangend met de uitvoering van de opdracht. Uitgangspunt daarbij is dat het ontwikkelperspectief en de ontwikkelstrategie Bleizo-West december 2020 gereed moet zijn.

#### Procesmatig

Om tot een goede invulling van het ontwikkelperspectief te komen worden in ieder geval de volgende processtappen doorlopen:

- Analyse beschikbare gegevens, zie bijlage 1 voor een lijst met reeds uitgevoerde onderzoeken
- Markconsultatie
  - Wat kan functioneel op deze locatie
  - Contact met bestaande initiatieven warm houden
  - Bestaande bedrijvigheid in de omgeving betrekken/ideeën ophalen
  - Markt voorbereiden op een uitvraag
- Eventueel benodigd aanvullend onderzoek (niet limitatief)
  - Woningbehoefte
  - Ruimtelijke kwaliteit
  - Milieubeperkende factoren

#### Inhoudelijk

Het ontwikkelperspectief en de daaruit voortvloeiende gebiedspaspoort(en) stellen de kaders op minimaal de volgende inhoudelijke thema's:

- Stedenbouw (o.a. de aansluiting op de omliggende gebieden)
- Verkeer (o.a. de bijdrage aan het aantal in- en uitstappers)
- Economie (o.a. de verbinding met de economische sterke functies in de directe omgeving)
- Wonen (o.a. doelgroepen, segmentering)
- Milieu
- Duurzaamheid
- Woon- en leefklimaat
- Sociaal maatschappelijk
- Financiën
- Basis voorzieningenniveau

#### *Advies over het vervolgproces*

Hier dient de vraag beantwoord te worden op welke wijze het ontwikkelperspectief in de markt gezet kan worden. In ieder geval wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Procedure (aanbesteding, prijsvraag, concurrentie dialoog, etc.)
- Hoe om te gaan met reeds bekende initiatieven
- Gebied opdelen of in één keer in de markt zetten
- Wijze waarop overige overheden worden betrokken in het vervolgproces
- Samenwerking tussen marktpartijen en gemeenten bij vervolg
- Rol van de GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg



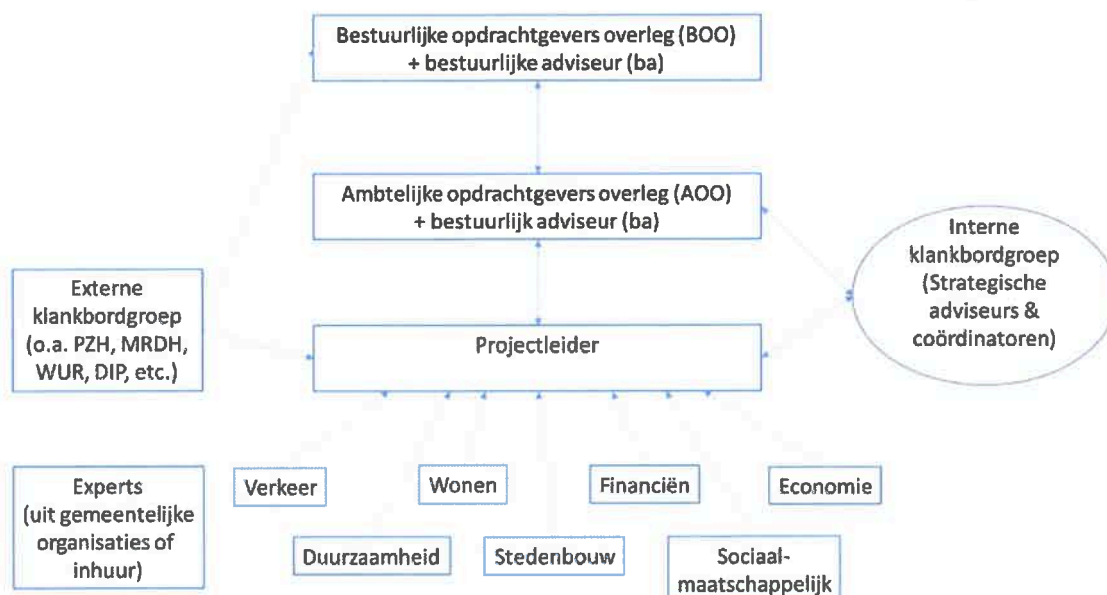
### Resultaat

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 als MRDH, PZH en Rijk ondersteund 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 danwel hoe deze samenwerking dient te worden aangepast om het vervolgproces optimaal te faciliteren.

### 3. Organisatie

Deze bestuurlijke opdracht wordt vanuit de beide gemeenten getrokken en niet door de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Hieronder wordt de structuur beschreven en schematisch weergegeven. Onderstaande situatie is specifiek voor deze fase bedoeld. De organisatiestructuur wordt aan het einde van deze fase herzien en aangepast op de vereisten voor de vervolgstappen.



Figuur: schematische weergave organisatiestructuur





Vanuit beide gemeenten is er een bestuurlijk opdrachtgever. Samen met een tweede portefeuillehouder vormen zij het bestuurlijk opdrachtgeversoverleg (BOO). Dit BOO wordt bijgestaan en geadviseerd 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. Het voorportaal voor het BOO is het ambtelijk opdrachtgeversoverleg (AOO), welke wordt gevormd door de directeuren van beide gemeentes. De bestuurlijk adviseur sluit ook hierbij aan. Zij sturen de projectleider aan. Het projectteam wordt van expertise voorzien vanuit de beide gemeentelijke organisaties dan wel via inhuur. Het projectteam en de AOO worden door de strategische adviseurs van beide gemeenten ondersteund. Tevens wordt er een externe klankbordgroep geformeerd waar partijen als MRDH, PZH, WUR, DIP, IQ, bedrijfsleven, etc. in plaats nemen. In het figuur is een en ander schematisch opgenomen. Dit is de basisopzet voor de organisatie. Na invulling van de posities van bestuurlijk adviseur en met name de projectleider zal dit verder ingevuld en uitgewerkt worden.

#### *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. Naast benodigde ambtelijke capaciteit vanuit de beide gemeenten zal expertise extern ingehuurd moeten worden.

Dit betreft een voorfinanciering ten behoeve van de voorbereiding van een aangepaste ontwikkeling van Bleizo-West.

Voorgesteld wordt om de visievorming vanuit de GREX te financieren ter voorkoming van oponthoud als gevolg van het vaststellen van een beleidsarme begroting 2021 in Zoetermeer.

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

#### *Marktinitiatieven*

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' zich gemeld. Uitgangspunt is dat de hierboven beschreven 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.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : d.g.kluyver@zoetermeer.nl

Telefoonnummer : 079 - 346 8887

E-mailadres : d.g.kluyver@zoetermeer.nl

# Bijlage 2

Raming budget d.d. 04-01-2021

(10)(2)(b)

# Bijlage 3

Handleiding overheidstarieven 2021



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Handleiding Overheidstarieven 2021



## **Colofon**

Titel	Handleiding Overheidstarieven 2021
Auteur	Cherine Botros (BZK)
	November 2020
Inlichtingen	Directie Ambtenaar & Organisatie
	Cherine.Botros@minbzk.nl
	06 - 15 267 301

# Inhoudsopgave

Colofon	2
<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.2 Toepassing	4
1.3 Systematiek uurtarief	4
1.4 Toepassing van het BTW-regime	5
1.5 Wijzigingen ten opzichte van de HOT 2020	5
1.6 Leeswijzer	5
<b>2. Tarieven 2021 en toelichting</b>	<b>6</b>
2.1 Gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021	6
2.2 Gemiddelde totale kosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021	6
2.3 Toelichting gemiddelde directe loonkosten	7
2.4 Toelichting overheadkosten	7
2.5 Productieve uren en contracturen	9
<b>BIJLAGE: gebruik van de HOT bij interdepartementale overhevelingen binnen het Rijk</b>	<b>11</b>
B.1 Correctie centraal bekostigde activiteiten in de overhead	11
B.2 Link met het handboek departementale herschikkingen	11

# 1. Inleiding

## 1.1 Doel van de handleiding

Het doel van de Handleiding Overheidstarieven (hierna: HOT) is om de kosten van het in dienst hebben van een medewerker inzichtelijk te maken. De handleiding is gebaseerd op gemiddelde tarieven op basis van de standaard kantooromgeving binnen de Rijksoverheid, maar kan breder binnen de overheid gebruikt worden.

## 1.2 Toepassing

De handleiding kan gebruikt worden voor het in rekening brengen van kosten voor bijvoorbeeld werkzaamheden, diensten, detacheringen of overhevelingen binnen de overheid. Dit kan gedaan worden door een integraal tarief per uur in rekening te brengen of door een budgetafpraak te maken die daarop is gebaseerd. Deze handleiding biedt voor elk van de ambtelijke salarisschalen een indicatief uurtarief.

De HOT kan ook worden gebruikt ten behoeve van interne doorberekening, sturing en beheersing, benchmarking en subsidieverstrekking (in de vorm van referentietarieven voor de berekening of toetsing van subsidiabele kosten). Maar per definitie zijn niet alle soorten kosten bij alle overheidsonderdelen en marktpartijen gelijk.<sup>1</sup>

Bij het gebruik van de HOT in het kader van werkzaamheden die samenhangen met het verrichten van economische activiteiten dienen de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid in acht te worden genomen.

Voor specifieke of buitengewone situaties binnen of buiten de Rijksoverheid zijn de tarieven in deze handleiding niet altijd geschikt. De gebruiker van de HOT doet er daarom goed aan om in deze specifieke situaties de toepasbaarheid kritisch te beoordelen en zo nodig de bedragen aan te passen aan de eigen situatie.

## 1.3 Systematiek uurtarief

De HOT geeft gemiddelde uurtarieven per salarisschaal weer. De basis van de uurtarieven zijn de salarissen van medewerkers binnen de Rijksoverheid die vallen onder de CAO Rijk. Het uitgangspunt zijn de werkelijke gemiddelde loonkosten voor de Rijksoverheid per schaalniveau.

Sinds de HOT 2018 wordt de overhead bepaald aan de hand van actuele centraal beschikbare informatie. Binnen de Rijksoverheid verlenen Shared Service Organisaties (SSO's) namelijk veel van de bedrijfsvoeringstaken, die onderdeel zijn van de overhead. In de handleiding is daarom rekening gehouden met de (ontwikkeling) van de tarieven van de SSO's van DGVBR van BZK.<sup>2</sup>

Daarnaast is er gekozen om naast een uurtarief op basis van productieve uren, ook een uurtarief op basis van contracturen te presenteren. Het uurtarief op basis van productieve uren kan gebruikt worden voor werkzaamheden waarbij uitsluitend de direct productieve uren worden afgerekend. Dit uurtarief kan echter niet gebruikt worden voor werkzaamheden waarbij ook improductieve uren worden afgerekend, bijvoorbeeld bij het detacheren van personeel. Om deze reden presenteert de HOT ook het uurtarief op basis van contracturen.

In de paragrafen 2.3 t/m 2.5 wordt de systematiek nader toegelicht.

<sup>1</sup> Over het algemeen zijn tarieven van marktpartijen hoger, bijvoorbeeld vanwege aanvullende componenten in de overhead en/of winstopslagen.

<sup>2</sup> Bij de kosten voor kantoorautomatisering in de overhead is het gemiddelde van de tarieven van SSC-ICT en DICTU gehanteerd.



#### 1.4 Toepassing van het BTW-regime

Er hoeft geen BTW in rekening te worden gebracht bij dienstverlening tussen organisaties die binnen het publiekrechtelijk lichaam Rijk vallen. Tot het publiekrechtelijk lichaam Rijk worden gerekend: alle ministeries, dienstonderdelen, agentschappen, ZBO's zonder eigen rechtspersoonlijkheid, Inspecties en Hoge Colleges van Staat. Bij het verrichten van werkzaamheden en het verlenen van diensten aan derden dient in beginsel wel BTW in rekening te worden gebracht. Ten opzichte van het Rijk wordt onder derden o.a. begrepen: ZBO's met eigen rechtspersoonlijkheid, gemeenten, provincies en marktpartijen.

Voor transacties tussen organisaties buiten het Rijk dient u zelf te beoordelen welk uurtarief van toepassing is.

#### 1.5 Wijzigingen ten opzichte van de HOT 2020

Er zijn in deze versie van de handleiding geen grote inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de HOT 2020. Waar nodig zijn de genoemde bedragen aangepast, bijvoorbeeld vanwege indexatie.

#### 1.6 Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk worden de tarieven voor 2021 gepresenteerd. In de eerste tabel worden de gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal weergegeven. De tweede tabel bevat gemiddelde integrale tarieven (inclusief overhead) per salarisschaal. In de navolgende paragrafen van hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de tariefberekening nader verklaard. Tot slot is er een bijlage opgenomen voor interdepartementale overhevelingen binnen het Rijk.

## 2. Tarieven 2021 en toelichting

### 2.1 Gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021

Schaal	Loonkosten per mensjaar	Uurtarief productieve uren, excl. btw	Uurtarief productieve uren, incl. btw	Uurtarief contract uren, excl. btw	Uurtarief contract uren, incl. btw
1	31.000	22	27	17	20
2	34.000	24	29	18	22
3	39.000	28	33	21	25
4	43.000	30	37	23	28
5	47.000	33	40	25	30
6	50.000	35	43	27	32
7	55.000	39	47	29	35
8	60.000	43	52	32	39
9	67.000	48	57	36	43
10	75.000	53	64	40	48
11	86.000	61	73	46	55
12	99.000	70	85	53	64
13	112.000	80	96	60	72
14	125.000	88	107	66	80
15	136.000	96	117	72	88
16	148.000	105	127	79	95
17	161.000	114	138	85	103
18	175.000	124	150	93	112

Tabel 1: directe loonkosten per salarisschaal 2021 (loonkosten per mensjaar afgerond op € 1000). Bron: P-Direkt.

### 2.2 Gemiddelde totale kosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021

Schaal	Loonkosten per mensjaar	Overhead	Totale kosten	Uurtarief productieve uren, excl. btw	Uurtarief productieve uren, incl. btw	Uurtarief contracturen, excl. btw	Uurtarief contracturen, incl. btw
1	31.000	23.300	54.300	39	47	29	35
2	34.000	23.300	57.300	40	49	30	37
3	39.000	23.300	62.300	44	53	33	40
4	43.000	23.300	66.300	47	57	35	43
5	47.000	23.300	70.300	50	60	37	45
6	50.000	23.300	73.300	52	63	39	47
7	55.000	23.300	78.300	55	67	42	50
8	60.000	23.300	83.300	59	72	45	54
9	67.000	23.300	90.300	64	77	48	58
10	75.000	23.300	98.300	70	84	52	63
11	86.000	23.300	109.300	77	93	58	70
12	99.000	23.300	122.300	87	105	65	79
13	112.000	23.300	135.300	96	116	72	87
14	125.000	23.300	148.300	105	127	79	95
15	136.000	23.300	159.300	113	137	85	103
16	148.000	23.300	171.300	121	147	91	110
17	161.000	23.300	184.300	130	158	98	118
18	175.000	23.300	198.300	140	170	105	127

Tabel 2: integrale kosten per salarisschaal 2021 (loonkosten per mensjaar afgerond op €1000).

Bovenstaande tabel bevat naast de directe loonkosten per medewerker tevens een opslag voor overhead van € 23.300 per fte. In de navolgende paragrafen wordt een toelichting gegeven bij de in de tabellen opgenomen tarieven.

### 2.3 Toelichting gemiddelde directe loonkosten

In deze berekeningen worden tot de Rijksoverheid gerekend alle personen die volgens de CAO Rijk worden bezoldigd.

Voor iedere salarisschaal (schaal 1 tot en met 18) worden de gemiddelde loonkosten berekend en geraamd voor het jaar 2021. Deze gemiddelde loonkosten per schaal zijn gebaseerd op een heel kalenderjaar voor een persoon met een volledige werktijd (36 uur per week). Het gaat hier om het werkelijke Rijksbrede gemiddelde per schaal.

Bij de bepaling van de loonkosten, dat wil zeggen de kosten die het Rijk als werkgever maakt, worden de volgende kostencomponenten meegenomen:

- a. brutosalaris;
- b. Individueel Keuzebudget (IKB);
- c. door de werkgever te betalen premies voor ouderdoms- en nabestaandenpensioen, inkoop voorwaardelijk pensioen, arbeidsongeschiktheidspensioen, WIA/WAO, UFO, en de bijdrage Zorgverzekeringswet;
- d. de loonsverhoging van 0,7% uit de CAO Rijk 2020.<sup>3</sup>

Hierin worden dus geen (functieafhankelijke) toeslagen, zoals bijvoorbeeld onregelmatigheidstoelage, meegenomen. In het geval een CAO voor 2021 wordt afgesloten komend jaar zullen partijen in onderling overleg de loonsom hierop kunnen aanpassen.

171

### 2.4 Toelichting overheadkosten

Overheadkosten zijn de indirecte kosten voor de ondersteuning (PIOFACH functies<sup>4</sup>) van medewerkers. Oftewel, indirecte kosten die moeten worden gemaakt voor het in dienst hebben van een medewerker. Onderstaande overhead is berekend aan de hand van de generieke dienstverlening van de SSO's van DGVBR.<sup>5</sup> Kosten voor eventuele specifieke dienstverlening (maatwerk) zijn hierin niet meegenomen.

#### Effecten COVID-19

Het is nog onduidelijk wat de (financiële) gevolgen zullen zijn van COVID-19 op de manier van werken in 2021. Daarom is er voor gekozen om voor de overheadkosten aan te sluiten bij de HOT 2020.

Dit betekent onder andere dat het bedrag voor reiskosten niet is aangepast ten opzichte van de HOT 2020. Daarnaast is bij de overige componenten alleen rekening gehouden met tariefveranderingen en niet met (eventuele) aanpassing van de dienstverlening en kosten vanwege het (toegenomen) thuiswerken.

De overhead in deze handleiding is bepaald op € 23.300 per fte. Om te benadrukken dat de overhead een schatting is van de bijkomende indirecte kosten binnen de (Rijks)overheid, wordt in de handleiding gewerkt met een afgerond bedrag.

<sup>3</sup> De thuiswerkvergoeding uit de cao is bedoeld om het thuiswerken in 2020 te vergoeden en is daarom geen onderdeel van de loonkosten voor 2021. Mocht u deze vergoeding wel mee willen nemen: volgens berekeningen van het Nibud kost thuiswerken 43 euro per maand

<sup>4</sup> Personeel, informatievoorziening, organisatie, financiën, automatisering, communicatie en huisvesting.

<sup>5</sup> Niet alle PIOFACH-functies zijn ondergebracht bij deze SSO's. Communicatie en financiële administratie zijn daarom geen onderdeel van de overhead.

De uitsplitsing van de overhead is als volgt:

2020 (oud)	per fte	2021 (nieuw)	per fte
Huisvesting	€ 6.000	Huisvesting	€ 6.400
Kantoorautomatisering	€ 5.700	Kantoorautomatisering	€ 5.600
<b>Overige overhead</b>		<b>Overige overhead</b>	
Personeelsadministratie	€ 700	Personeelsadministratie	€ 700
Reiskosten	€ 1.300	Reiskosten	€ 1.300
Opleiding	€ 1.500	Opleiding	€ 1.500
Facilitair	€ 5.500	Facilitair	€ 5.600
HR-advies en bedrijfszorg	€ 500	HR-advies en bedrijfszorg	€ 500
Documentaire informatievoorziening	€ 1.400	Documentaire informatievoorziening	€ 1.400
IMOC (1,6%) <sup>6</sup>	€ 400	IMOC (1,5%) <sup>7</sup>	€ 300
<b>Totaal</b>	<b>€ 23.000</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 23.300</b>

Tabel 3: oude en nieuwe grondslag van de overhead in afgeronde getallen. De verschillen worden hieronder toegelicht.

#### 2.4.1 Huisvesting

De huisvestingskosten per fte zijn bepaald aan de hand van het m<sup>2</sup> tarief van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) voor de Randstad (€ 290 per m<sup>2</sup>) en vermenigvuldigd met de ruimtenorm per werkplek (24,5 m<sup>2</sup>) en vastgestelde werkpleknorm van 0,9 fte per werkplek uit het besluit tot vaststelling van het Rijkshuisvestingsstelsel voor kantoren van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.<sup>8</sup> Huisvestingskosten buiten de Randstad vallen gemiddeld lager uit per fte (€ 6.100).

#### 2.4.2 Kantoorautomatisering

De kosten voor kantoorautomatisering per fte zijn bepaald aan de hand van de tarieven van SSC-ICT en DICTU en bevatten de kosten voor:

'de digitale werkomgeving (inclusief Microsoft Office), fysieke infrastructuur, persoonlijke devices (beveiligde telefoon met aansluiting + beveiligde laptop), persoonlijke applicaties (Adobe, SPSS, IBABS, etc.), helpdeskondersteuning en Rijksbrede ICT-voorzieningen (Rijkspas, Rijksportaal, etc.).'

Let op, omdat de tarieven van SSC-ICT en DICTU van elkaar afwijken is het opgevoerde bedrag voor kantoorautomatisering een gemiddelde van deze tarieven bij vergelijkbare dienstverlening.

Hoewel de tarieven zijn gestegen, zorgen lagere prijzen voor persoonlijke devices voor een lichte daling van de kosten t.o.v. de HOT 2020.

#### 2.4.3 Personeelsadministratie (P-Direkt)

Vanwege de Rijksbrede afname van personeelsadministratie bij P-Direkt is ervoor gekozen om de administratiekosten te bepalen aan de hand van de P-Direkt tarieven voor generieke dienstverlening. € 700 is het gemiddelde centrale budget per fte. Dit bedrag is door afronding niet veranderd.

#### 2.4.4 Reiskosten

Er kan op het moment van publicatie (november 2020) nog geen nauwkeurige prognose worden gemaakt van de reiskosten voor 2021. Daarom is dit bedrag niet veranderd t.o.v. de HOT 2020.

#### 2.4.5 Opleiding

<sup>6</sup> Netto materiële overheidsconsumptie index voor 2020 (Bron: MEV CPB, 2019).

<sup>7</sup> Netto materiële overheidsconsumptie index voor 2021 (Bron: MEV CPB, 2020).

<sup>8</sup> <http://wetten.overheid.nl/BWBR0038279/2016-07-16>. De werkpleknorm verschilt per gebouw.

Departementen hebben opleidingsbudgetten per werknemer. Het opleidingsbudget per fte is bepaald op basis van de informatie uit de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk. Hierbij is het gewogen gemiddelde opleidingsbudget van de departementen over de afgelopen 5 jaar gebruikt.

#### 2.4.6 Facilitair

De facilitaire kosten per fte zijn bepaald aan de hand van de gemiddelde kosten per werkplek voor de generieke dienstverlening van FMHaaglanden en vermenigvuldigt met de eerdergenoemde werkpleknorm van 0,9 fte per werkplek.

In de Rijksbrede Producten en Dienstencatalogus (RPDC) van de facilitaire dienstverleners zijn de generieke producten en diensten te vinden die onder deze post vallen. De facilitaire kosten zijn vanwege hogere tarieven licht gestegen ten opzichte van de HOT 2020.

#### 2.4.7 HR-advies en bedrijfszorg

De component 'HR-advies en bedrijfszorg' bevat de gemiddelde kosten per fte voor de generieke dienstverlening van UBR|Personeel. In de PDC van UBR staat beschreven welke diensten onder de generieke dienstverlening vallen.<sup>9</sup> Het bedrag is door afronding hetzelfde ongewijzigd t.o.v. de HOT 2020.

#### 2.4.8 Documentaire informatievoorziening

Het bedrag voor documentaire informatievoorziening is gebaseerd op de kosten per fte van de generieke dienstverlening van Doc-Direkt. De generieke dienstverlening bevat o.a. het beheer van een Document Management Systeem (DMS), documentenverkeer (stukkenstroom, afhandeling post) en scandiensten. Ook dit bedrag is door afronding niet veranderd t.o.v. de HOT 2020.

## 2.5 Productieve uren en contracturen

In de HOT 2021 wordt gewerkt met tarieven op basis van productieve uren en contracturen. Hieronder volgt een toelichting.

### 2.5.1 Toelichting aantal productieve uren

Het uurtarief op basis van productieve uren wordt bepaald door de kosten per arbeidsjaar<sup>10</sup> te delen door het aantal productieve uren per ambtenaar per jaar. Voor de berekening van het aantal productieve uren is uitgegaan van vijf werkdagen per week en een werkweek van 36 uur. Het aantal werkdagen in een jaar is verminderd met het aantal feestdagen die op een werkdag vallen, verlofdagen en ziekte dagen.

Voor het jaar 2021 resulteert dit in de volgende opstelling:

aantal werkdagen	261
aantal feestdagen die op een werkdag vallen	6 -/-
bruto productieve dagen	255
bruto productieve uren (255 * 7,2)	1.836
vakantie-uren	166 -/-
ziekte-uren (5,6%) <sup>11</sup>	103 -/-
aanwezige uren	1.567
indirect productieve uren (10%) <sup>12</sup>	157 -/-
netto productieve uren	1.410

Het aantal productieve uren voor 2021 bedraagt 1.410 uren per jaar.

### 2.5.2 Toelichting aantal contracturen

<sup>9</sup> Bedrijfsgeneeskundige zorg is hier bijvoorbeeld geen onderdeel van.

<sup>10</sup> De hoeveelheid werk die een persoon in een jaar kan verzetten.

<sup>11</sup> Ziekteverzuimpercentage bij het Rijk. Bron: Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk 2019.

<sup>12</sup> Ongeveer 10% van de aanwezige uren. Denk hier bijvoorbeeld aan reistijd in werktijd, cursussen, afdelingsuitjes.

Het uurtarief op basis van contracturen wordt bepaald door de kosten per kalenderjaar te delen door het aantal contracturen per ambtenaar per jaar.

De berekening van de tarieven op basis van contracturen is gebaseerd op 1.886 uren per kalenderjaar in 2021. Voor de berekening van het aantal contracturen is uitgegaan van vijf werkdagen per week en een werkweek van 36 uren.

Voor het jaar 2021 resulteert dit in de volgende opstelling:

aantal werkdagen	261
omvang arbeidsovereenkomst in uren (261 * 7,2)	1.879
aantal contracturen	1.879

Er is hier niet gecorrigeerd voor feestdagen die op een werkdag vallen, ziekte-dagen en verlofdagen omdat deze uren contractueel wel betaald worden. Het betreft verloonde uren.

#### 2.5.3 *Specifieke gevallen*

Onderdelen van de Rijksoverheid die deze tarievenhandleiding gebruiken, kunnen voor zichzelf per concrete situatie nagaan of het aantal netto productieve uren van 1.410 of het aantal contracturen van 1.879 van toepassing is. Zo nodig kan voor de eigen situatie van een ander aantal uren worden uitgegaan.

## BIJLAGE: gebruik van de HOT bij interdepartementale overhevelingen binnen het Rijk

Deze bijlage is primair bedoeld voor het overhevelingen van beleidsDG's of onderdelen hiervan (zoals clusters, afdelingen of directies) op basis van nieuwe politieke afspraken. Uitvoerende diensten en inspecties kennen op de Rijksbegroting een integraal tarief gebaseerd op hun kostprijs. Bij overheveling van deze Rijksonderdelen van het ene naar het andere ministerie kan volstaan worden met het overhevelen van een agentschapsbegroting of een artikel(onderdeel).<sup>13</sup>

In het handboek departementale herschikkingen (te downloaden op Rijksporaal) zijn al een aantal afspraken opgenomen met betrekking tot overheadkosten bij overhevelingen. Daarom wordt in deze bijlage de link gelegd tussen deze afspraken en de overhead in de HOT. Ook wordt de overhead uit paragraaf 2.4 gecorrigeerd voor centraal bekostigde activiteiten.

### B.1 Correctie centraal bekostigde activiteiten in de overhead

Bij het overhevelen van fte's van het ene naar het andere departement hoeft er geen budget in rekening te worden gebracht voor de activiteiten van SSO's die centraal bekostigd zijn. Het budget hiervoor is immers al ondergebracht bij de centraal opdrachtgever.

Er zitten twee componenten in de overhead waarbij centrale bekostiging van de generieke dienstverlening plaatsvindt, namelijk personeelsadministratie (P-Direkt) en facilitaire dienstverlening (FMHaaglanden).

Voor P-Direkt hebben alle departementen, met uitzondering van Defensie, het budget overgeheveld. Het corrigeren van de reguliere overhead voor de kosten voor P-Direkt resulteert in het volgende bedrag:

overhead	€ 23.300
kosten voor personeelsadministratie (P-Direkt)	— € 700 -/-
reguliere overhead min P-Direkt	€ 22.600

Voor FMHaaglanden hebben de volgende departementen het budget overgeheveld: BZK, BZ, IenW, SZW, VWS, JenV, OCW, EZK en LNV.

Als zowel het latende als het ontvangende departement het budget voor FMHaaglanden heeft overgedragen aan BZK dan kan de volgende overhead gehanteerd worden:

overhead min P-Direkt	€ 22.600
kosten voor facilitaire dienstverlening (FMHaaglanden)	— € 5.600 -/-
reguliere overhead min P-Direkt en FMHaaglanden	€ 17.000

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven, is er voor de overhead gekeken naar generieke dienstverlening. Specifieke dienstverlening (maatwerk) vanuit P-Direkt en FMHaaglanden is niet centraal bekostigd.

### B.2 Link met het handboek departementale herschikkingen

In paragraaf 3.4.3 van het handboek, genaamd 'Algemene uitgangspunten vervolg vierde fase', komen de afspraken terug die gerelateerd zijn aan de HOT. Afsproken is om de overhead uit deze handleiding te hanteren. Afhankelijk van welke delen van de overhead centraal bekostigd zijn, kan hiervoor één van de bedragen uit paragraaf B.1 worden gehanteerd.

<sup>13</sup> Als het gaat om het overhevelen van de vergoeding voor de overhead (zie ook paragraaf 2.4) dan dient eerst te worden nagegaan in hoeverre interne verrekenafspraken binnen een ministerie gelden. Immers het is voorstelbaar dat in het integrale tarief van een uitvoerende dienst de kosten voor deze overhead zijn opgenomen.

Daarnaast is voor het overhevelen van fte's voor het primaire proces afgesproken dat over te hevelen vacatures of functies waarvoor de bezetting niet direct is toe te delen aan een persoon worden verrekend op basis van de loonkosten uit tabel 1 in paragraaf 2.1.

#### B.2.1 Ondersteuning

In de overhead zit geen component voor de stafdiensten en overige ondersteuning binnen het departement. In paragraaf 3.4.3 van het handboek zijn de volgende richtlijnen opgenomen voor het overhevelen van fte's voor ondersteuning van het primaire proces:

- Er wordt per geval bekeken hoeveel fte's er binnen de zogenaamde dedicated functies overgeheveld moeten worden.<sup>14</sup>
- Voor de over te hevelen functies in de algemene bedrijfsvoering (PIOFACH) op het latende ministerie wordt een toeslag van 9% gehanteerd op de fte's van het primaire proces en de dedicated functies.

Onderstaande tabel geeft een voorbeeld van hoe het totaal aan fte's eruit zou kunnen zien:

	Schaal	Fte	Loonkosten
Fte primair proces	9	3 (vacature 1 fte)	Daadwerkelijke loonkosten 2 fte plus loonkosten schaal 9 uit tabel 1 (paragraaf 2.1)
(36 fte totaal)	11	9	Daadwerkelijke loonkosten
	12	13	Daadwerkelijke loonkosten
	13	6 (vacature 1 fte)	Daadwerkelijke loonkosten 5 fte plus loonkosten schaal 13 uit tabel 1 (paragraaf 2.1)
	15	4	Daadwerkelijke loonkosten
	16	1	Daadwerkelijke loonkosten
Dedicated fte	11	1,5	Daadwerkelijke loonkosten
(4 fte totaal)	12	1,5	Daadwerkelijke loonkosten
	13	1	Daadwerkelijke loonkosten
Opslag PIOFACH (9% van 40 fte)	11	3,6	Daadwerkelijke loonkosten
Fte totaal		43,6	

Tabel 5: voorbeeld over te hevelen fte's.

Voor deze 43,6 fte wordt, naast het totaal aan loonkosten, per fte ook een overhead bedrag uit paragraaf B.1 overgedragen.

#### B.2.2 Overige componenten

Zoals genoemd wordt in paragraaf 3.4.3 van het handboek zijn, naast ondersteuning, ook de componenten externe inhuur en buitenlandse dienstreizen niet in de overhead opgenomen. Voor deze componenten kunnen de specifieke budgetten op de begroting worden overgedragen.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Dedicated functies zijn de direct met de over te hevelen taak verbonden werkzaamheden, die voor meer dan 50% van de totale werktijd van de fte betreffen. In de praktijk betreffen dit vaak stafdiensten die niet onder de PIOFACH-noemer vallen, zoals wetgeving, internationale zaken en politiek-bestuurlijke advisering.

<sup>15</sup> Zie de Rijksbrede Kostensoorten tabel van Financiën voor informatie over personeelskosten op de begroting.



Deze Handleiding is een uitgave van:

Rijksoverheid

Postbus 20011, 2500 EA Den Haag

November 2020 | Publicatie-nr. 20406447

# Bijlage 4

Brief GR Bleizo 20 november 2020

Gemeente Lansingerland  
T.a.v. de heer (10)(2)(e)  
Postbus 1  
2650 AA Berkel en Rodenrijs

**Gemeenschappelijke Regeling Bleizo**

Prismalaan West 1  
2665 PC Bleiswijk

Postbus 111  
2665 ZJ Bleiswijk

T + 31 (0)10 303 74 33

E secretariaat@bleizo.nl

I www.bleizo.nl

KvK 50153919

Bank BNG 028.51.38.987

**Onderwerp**  
Bijdrage aan de visievorming Bleizo-west

**Uw kenmerk**

**Datum**  
20 november 2020

**Ons kenmerk**  
GRB-2020-066

Geachte heer (10)(2)(e)

GR Bleizo heeft van de gemeente Lansingerland op 19 november jl. een factuur ontvangen (factuurnummer 202080) voor de bijdrage aan de visievorming Bleizo-West voor een bedrag van € 968.000,- inclusief 21% BTW. Hierbij informeren wij u dat de betaling van deze factuur zo spoedig mogelijk zal plaatsvinden, na het doorlopen van de voorgeschreven protocollen. Voor de goede orde merk ik op dat u mijn voorgaande brief met kenmerk GRB-2020-065 met dit schrijven als niet verzonden dient te beschouwen.

Zoals eerder besproken vindt de betaling van deze factuur plaats onder enkele afspraken:

- Met de betaling van het bedrag van € 968.000,- inclusief BTW heeft GR Bleizo aan al haar verplichtingen voldaan, er zal geen sprake zijn van aanvullende facturen.
- De besteding van beschikbaar gestelde middelen vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de visievorming Bleizo-West, zoals aangegeven op de factuur. De gemeente Lansingerland is als penvoerder van de samenwerkende gemeenten Lansingerland en Zoetermeer hiervoor verantwoordelijk.
- In het geval dat de beschikbaar gestelde middelen niet volledig worden besteed, worden de niet bestede middelen aan GR Bleizo terugbetaald. Over het resterende bedrag zal eveneens 21% BTW worden terugbetaald aan GR Bleizo. De gemeente Lansingerland reikt hiervoor dan een credit factuur uit aan GR Bleizo en maakt de resterende middelen aansluitend over op bankrekeningnummer NL51 BNGH 0285 1389 87 t.n.v. gemeenschappelijke regeling Bleizo.

- De besteding van de beschikbare middelen vindt plaats binnen de kaders van wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente Lansingerland. De besteding van de middelen door de gemeente Lansingerland maakt onderdeel uit van de centrale controle van de accountant van de gemeente Lansingerland.
- Over de besteding van de middelen wordt door de gemeente Lansingerland na afronding van de visievorming Bleizo-West schriftelijk verantwoording afgelegd aan GR Bleizo, m.b.t. de omvang van de bestede middelen, bestedingsdoel, prestatiebewijzen en de rechtmatigheid. Dit vindt zodanig plaats dat GR Bleizo zich kan verantwoorden over de geleverde prestatie in relatie tot de uitgave.

Hiermee verwacht ik u voldoende te hebben geïnformeerd en wens ik u, mede namens het dagelijks bestuur van GR Bleizo succes en voortvarendheid bij de visievorming Bleizo-west.

Met vriendelijke groet,

**(10)(2)(e)**

Directeur GR Bleizo

(10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** vrijdag 18 juni 2021 09:49  
**Aan:** (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** RE: samenwerkingsovereenkomst Lansingerland-Zoetermeer  
**Bijlagen:** Samenwerkingsovereenkomst\_incl bijlagen\_getekend.pdf

Hoi (10)(2)(e)  
De SOK!  
Groet, (10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 18 juni 2021 09:10  
**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Onderwerp:** samenwerkingsovereenkomst Lansingerland-Zoetermeer

Hoi,

(10)(2)(e) is vrij vandaag, dus vraag het even aan jou.  
Is er al een ondertekende versie van de SOK voor Bleizo-West?  
Zie zelf alleen een concept versie.

Ben nog even aan het klooiën met dat verplichtingnummer voor jullie interne uren.

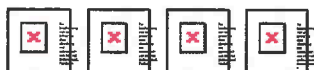
Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Tel. 14 010





-----  
De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over onze gemeente of onze producten en diensten kunt u terecht op onze website [www.lansingerland.nl](http://www.lansingerland.nl).

**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BESTUURLIJKE VERVOLGOPDRACHT BLEIZO-WEST GEMEENTE  
LANSINGERLAND EN GEMEENTE ZOETERMEER/ VERSIE 2021 03 11 (Corsa T21.01736)**

De ondergetekenden:

1. **Gemeente Lansingerland**, kantoorhoudend te Bergschenhoek, ten deze vertegenwoordigd door de heer **(10)(2)(e)**, wethouder van de gemeente Lansingerland en als zodanig handelend krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, zulks ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2020, kenmerk BW2000127 en d.d. 30 maart 2021, BW2100106.

hierna te noemen "Lansingerland"

2. **Gemeente Zoetermeer**, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te Zoetermeer, ten deze vertegenwoordigd door de heer **(10)(2)(e)**, wethouder van de gemeente Zoetermeer en als zodanig handelend krachtens artikel 171 tweede lid van de Gemeentewet, zulks ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer d.d. 12 mei 2020, kenmerk 0637573538 en d.d. 30 maart 2021, kenmerk 0637686973.

hierna te noemen "Zoetermeer"

Gezamenlijk te noemen "beide gemeenten" of "Partijen"

***In aanmerking nemende dat:***

1. Partijen gezamenlijk participeren in de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo, hierna te noemen: GR Bleizo;
2. De colleges van beide gemeenten op 12 mei 2020 (Zoetermeer, 0637573538) en op 26 mei 2020 (Lansingerland, BW2000127) opdracht hebben gegeven zo snel mogelijk een ontwikkelvisie voor Bleizo-West op te stellen; deze opdracht is uitgewerkt in de bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West (bijlage 1);
3. Partijen deze opdracht gezamenlijk wensen uit te werken;

***Komen overeen dat:***

**Artikel 1 Begripsbepalingen**

In de overeenkomst wordt verstaan onder:

1. Ambtelijk opdrachtgeversoverleg: afstemmingsoverleg van directeuren/ambtelijk opdrachtgevers van beide gemeenten
2. Bestuurlijk opdrachtgeversoverleg: afstemmingsoverleg tussen wethouders van beide gemeenten
3. Bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West: opdracht voor het maken van een ontwikkelperspectief op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept voor het gebied Bleizo-West gericht op vervoerswaarde en de doorontwikkeling van de OV-knoop. Dit perspectief dient als basis voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West

4. Bleizo – West: plangebied van onderzoek zoals opgenomen in de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West (bijlage 1).
5. Gr Bleizo: Gemeenschappelijke regeling gemeenten Zoetermeer en Lansingerland inzake ontwikkeling Bleizo.
6. Projectleider: draagt zorg voor coördinatie en aansturing van het project. Vanuit beide gemeenten elk 1 projectleider.
7. Projectteam: team van medewerkers vanuit beide gemeenten dat aan deze opdracht meewerkt.
8. Samenwerkingsovereenkomst Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West: deze overeenkomst waarbij Partijen de wijze van samenwerking en overige afspraken vastleggen om te komen tot een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West.

**Artikel 2 Doel van de overeenkomst**

1. Lansingerland en Zoetermeer voeren gezamenlijk de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West uit om te komen tot een ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie voor Bleizo-West, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst.

**Artikel 3 Governance/ Samenwerking**

1. Uitgangspunt voor de Governance is het organogram zoals dat weergegeven is op p. 5 van de bestuurlijke vervolgopdracht (bijlage 1).
2. De colleges van beide gemeenten fungeren als gezamenlijk opdrachtgever. Voor de aansturing wijzen beide colleges uit hun midden een bestuurlijk opdrachtgever aan, aan wie de projectleiders verantwoording afleggen
3. Vanuit beide partijen wordt door de directie een ambtelijk opdrachtgever aangewezen aan wie de projectleiders verantwoording afleggen.
4. De gemeente Lansingerland treedt op als penvoerder voor deze samenwerking, waarbij zij de vastgestelde bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West en het aanbestedingsbeleid van de gemeente Lansingerland zal hanteren.
5. De projectleiders van beide gemeenten zijn:
  - a. Het formele aanspreekpunt voor interne en externe contacten tussen Partijen.
  - b. Dragen zorg voor de coördinatie en afstemming tussen Partijen.
  - c. Verantwoordelijk voor de inbreng van deskundigheid en de taakverdeling om tot resultaat te komen.
6. In de rol van penvoerder voert de projectleider van Lansingerland:
  - a. De (financiële) administratie uit en is verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende wettelijke verplichtingen.
  - b. Legt schriftelijk verantwoording af over de besteding van de beschikbaar gestelde middelen van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West aan het bestuur van GR Bleizo.

**Artikel 4 Middelen en risicoverdeling**

1. Vanuit GR Bleizo wordt € ~~(10)(2)(g)~~-, vermeerderd met 21% Btw, aan Lansingerland beschikbaar gesteld. Hieruit zullen tot een maximum van dit bedrag alle kosten worden vergoed die gemaakt worden ten behoeve van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West. Vanaf 1 september 2020 tot het moment dat de eerder genoemde bestuurlijke vervolgopdracht is uitgevoerd.
2. Voor de verdeling van het budget voor de verschillende activiteiten is een raming gemaakt (bijlage 2) die vastgesteld wordt als onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst.



3. Projectleiders dragen zorg voor de budgetbewaking en signaleren tijdig indien er een overschrijding dreigt op een van de posten in de raming en bespreken welke maatregelen genomen kunnen worden om de overschrijding te voorkomen.
4. In de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo West zijn de afgesproken doelen en een tijdspad (planning) opgenomen. Het daarbij in lid 1 genoemde beschikbaar gestelde uitvoeringsbudget is daarbij taakstellend. Aanpassingen gedurende de looptijd van het onderzoek worden in overleg met de bestuurlijk opdrachtgevers van beide gemeenten gedaan.
5. Indien uiteindelijk blijkt dat het totale budget niet toereikend dreigt te zijn dan vindt overleg plaats met de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers over de verdeling van de meerkosten.
6. Voor zover het ambtelijke inzet betreft wordt de werkelijke inzet aan uren tegen de kosten van de desbetreffende schaal en een opslag voor overhead verrekend conform de "Handleiding overheidstarieven" van het jaar waarin de uitvoering geschiedt (zie Handleiding overheidstarieven 2021, opgenomen als Bijlage 3). Voor zover het inhuren of overige kosten betreft vindt verrekening plaats conform de daadwerkelijk gemaakte kosten.
7. Zoetermeer zal haar inzet per kwartaal declareren bij Lansingerland via [efactuur@lansingerland.nl](mailto:efactuur@lansingerland.nl) o.v.v. verplichtingsnummer 210501017.
8. Resterend budget dat resteert na de afronding van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West wordt aan de GR Bleizo terugbetaald, conform bijlage 4.

#### **Artikel 5 Looptijd**

1. Deze samenwerkingsovereenkomst gaat in op 1 september 2020 en loopt tot en met de afronding van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West, waarbij Partijen voorshands uitgaan van een afronding uiterlijk op 1 april 2022.
2. De afronding van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West eindigt op een latere datum indien Partijen dit nader schriftelijk overeen zijn gekomen.

#### **Artikel 6 Ontbindende voorwaarden**

1. Deze samenwerkingsovereenkomst is gesloten onder voorbehoud van instemming met deze overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland, bij gebreke waarvan deze overeenkomst van rechtswege zal zijn ontbonden zonder dat Lansingerland tot enigerlei schadevergoeding gehouden zal kunnen worden jegens Zoetermeer.
2. Deze samenwerkingsovereenkomst is gesloten onder voorbehoud van instemming met deze overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer, bij gebreke waarvan deze overeenkomst van rechtswege zal zijn ontbonden zonder dat Zoetermeer tot enigerlei schadevergoeding gehouden zal kunnen worden jegens Lansingerland.

#### **Artikel 7 Overige bepalingen**

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. De rechter te Rotterdam is bevoegd te oordelen over geschillen die verband houden met deze Overeenkomst in geval van rechtsgedingen.
3. Partijen kunnen onderhavige overeenkomst slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen unaniem overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd en schriftelijk is goedgekeurd door Partijen en aan deze overeenkomst is gehecht.

4. Zowel de considerans als de bijlagen vormen een integrerend, onverbreekelijk onderdeel van deze overeenkomst.
5. Bij strijdigheid van bepalingen in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert de tekst van deze Overeenkomst.
6. Indien één of meer van deze bepalingen niet rechtsgeldig blijken te zijn, blijft de Overeenkomst voor het overige in stand. Partijen zullen overleggen over de bepalingen die niet rechtsgeldig blijken te zijn om een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de vervangen bepaling(en).
7. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**Bijlagen:**

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Samenwerkingsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst al gereed zijn:

1. Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West
2. Raming budget d.d. 04 01 2021
3. Handleiding overheidstarieven 2021
4. Brief GR Bleizo 20 november 2020

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Lansingerland  
d.d. 29 maart 2021

te Zoetermeer  
d.d. 29 maart 2021

Gemeente Lansingerland  
Namens deze

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer  
Namens deze:

(10)(2)(e)

# Bijlage 1

Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West



**Aan**  
De leden van de gemeenteraad

**Datum**  
13 mei 2020

**Van**  
Het college/wethouder ledema

**Bijlagen**

**Onderwerp**  
Bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West

## Inleiding

De huidige programmering van het gebied Bleizo-West 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. In 2018 door Kuijper Compagnons een verkennend onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige mogelijkheden op deze locatie. Vervolgens heeft Twynstra Gudde een breder vervolgonderzoek gedaan naar de toekomstige ontwikkeling van Bleizo-West.

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 Twynstra Gudde](#) en de bijeenkomst van 29 januari is een voorstel voor een vervolgoopdracht opgesteld. Ter informatie sturen wij u hierbij de opdracht. Voor de besluitvorming over de dekking van de kosten verwijzen wij u naar het raadsvoorstel over de jaarstukken van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Voorgesteld wordt om de kosten te dekken uit de grondexploitatie. Dit vereist een besluit van het Algemeen Bestuur van de GR Bleizo.

## Concept bestuurlijke vervolgoopdracht Bleizo-West

Het gebied Bleizo-West is een unieke plek van regionale en (inter) nationale betekenis en kenmerkt zich door:

- de centrale positionering in de Zuidelijke Randstad;
- de multimodale ontsluiting;
- de poort naar de Haagse en de Rotterdamse regio en
- omgeven door een diversiteit aan (innovatieve) bedrijvigheid.

Doelstelling van de opdracht is om een ontwikkelperspectief en –strategie op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept op te stellen:

- 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.

### **Bestuurlijke opdracht**

Maak een ontwikkelperspectief op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept voor het gebied Bleizo-West gericht op vervoerswaarde en de doorontwikkeling van de OV-knoop. Dit perspectief dient als basis voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West.



Kaart: Ontwikkelgebied Bleizo-West is het gebied binnen de blauwe omkadering

### **Aanpak**

De aanpak bestaat uit twee delen. Om de ontwikkeling van Bleizo-West mogelijk te maken is het allereerst van belang dat de beoogde ontwikkeling op hoofdlijn wordt beschreven in de omgevingsvisie van de gemeente Lansingerland. Daarnaast kan de uitwerking van het ontwikkelperspectief inclusief een ontwikkelstrategie plaatsvinden. Voor deze omvangrijke opdracht dient een projectorganisatie te worden opgericht.



### **1. Omgevingsvisie gemeente Lansingerland**

Het gebied Bleizo-West ligt in de gemeente Lansingerland. De gemeente is bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Ook de visie op hoofdlijnen voor de verdere ontwikkeling van dit gebied moet hierin worden opgenomen zodat later een daarop gebaseerd omgevingsplan kan worden uitwerkt gericht op de realisatie van de gewenste functies en bestemmingen. Hiervoor is het nodig dat de doelstelling en strekking van deze bestuurlijke opdracht opgenomen worden in de omgevingsvisie. De planning is dat eind 2020 de omgevingsvisie Lansingerland wordt vastgesteld. Door nu de visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van dit gebied op te nemen in de omgevingsvisie loopt dit mee met de inspraakrondes die nog plaatsvinden in het kader van de omgevingsvisie. Met deze verankering in de omgevingsvisie is een basis gelegd om het ontwikkelperspectief als uitkomst van deze bestuurlijke opdracht verder te kunnen gaan vastleggen en later uit te werken in een omgevingsplan.

### **2. Ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie**

#### *Ontwikkelperspectief*

Het ontwikkelperspectief bevat de (beleids)uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West. Het beschrijft op hoofdlijn wat de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer met dit gebied willen bereiken en welke functies onderdeel uitmaken van het concept. 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.

Dit resulteert in een of meerdere gebiedspaspoort(en) met de kaders voor de ontwikkeling. Dit moet als basis dienen voor een uitvraag aan marktpartijen. De randvoorwaarden betreffen alle voor de ontwikkeling alle relevante beleidsvelden waaronder in ieder geval stedenbouw, verkeer en vervoer, milieu, duurzaamheid, economie, wonen, woon- en leefklimaat, sociaal maatschappelijk, financiën en basis voorzieningenniveau.

#### *Ontwikkelstrategie*

Bij het ontwikkelperspectief hoort ook een ontwikkelstrategie. In deze strategie wordt ingegaan op de scenario's hoe de markt betrokken gaat worden bij de verdere planuitwerking en realisatie (bijvoorbeeld een Europese aanbesteding, een prijsvraag, een concurrentiegerichte dialoog of een aanbidding aan een marktpartij per deelgebied of juist voor het gebied als geheel). Daarbij dient ook een advies gegeven te worden over de wijze waarop de beide gemeenten verantwoordelijkheid dragen voor het vervolgproces, de governance, de wijze van samenwerking van de gemeenten en de wijze van samenwerking met marktpartijen. De ontwikkelstrategie bevat een planning voor het vervolgproces.

#### *Stakeholders*

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.

#### *Plan van Aanpak*

Gevraagd wordt op basis van deze opdracht en de beschikbare documenten een plan van aanpak op te stellen waarbij in ieder geval aandacht wordt besteed aan wat wanneer wordt opgeleverd, wie er wordt betrokken, hoe (organisatie en aanpak) de opdracht verder wordt uitgewerkt en hoe de opdrachtgever op de



hoogte zal worden gehouden van de voortgang, inclusief een nadere begroting van de kosten samenhangend met de uitvoering van de opdracht. Uitgangspunt daarbij is dat het ontwikkelperspectief en de ontwikkelstrategie Bleizo-West december 2020 gereed moet zijn.

#### Procesmatig

Om tot een goede invulling van het ontwikkelperspectief te komen worden in ieder geval de volgende processtappen doorlopen:

- Analyse beschikbare gegevens, zie bijlage 1 voor een lijst met reeds uitgevoerde onderzoeken
- Markconsultatie
  - Wat kan functioneel op deze locatie
  - Contact met bestaande initiatieven warm houden
  - Bestaande bedrijvigheid in de omgeving betrekken/ideeën ophalen
  - Markt voorbereiden op een uitvraag
- Eventueel benodigd aanvullend onderzoek (niet limitatief)
  - Woningbehoefte
  - Ruimtelijke kwaliteit
  - Milieubeperkende factoren

#### Inhoudelijk

Het ontwikkelperspectief en de daaruit voortvloeiende gebiedspaspoort(en) stellen de kaders op minimaal de volgende inhoudelijke thema's:

- Stedenbouw (o.a. de aansluiting op de omliggende gebieden)
- Verkeer (o.a. de bijdrage aan het aantal in- en uitstappers)
- Economie (o.a. de verbinding met de economische sterke functies in de directe omgeving)
- Wonen (o.a. doelgroepen, segmentering)
- Milieu
- Duurzaamheid
- Woon- en leefklimaat
- Sociaal maatschappelijk
- Financiën
- Basis voorzieningenniveau

#### *Advies over het vervolgproces*

Hier dient de vraag beantwoord te worden op welke wijze het ontwikkelperspectief in de markt gezet kan worden. In ieder geval wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Procedure (aanbesteding, prijsvraag, concurrentie dialoog, etc.)
- Hoe om te gaan met reeds bekende initiatieven
- Gebied opdelen of in één keer in de markt zetten
- Wijze waarop overige overheden worden betrokken in het vervolgproces
- Samenwerking tussen marktpartijen en gemeenten bij vervolg
- Rol van de GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg



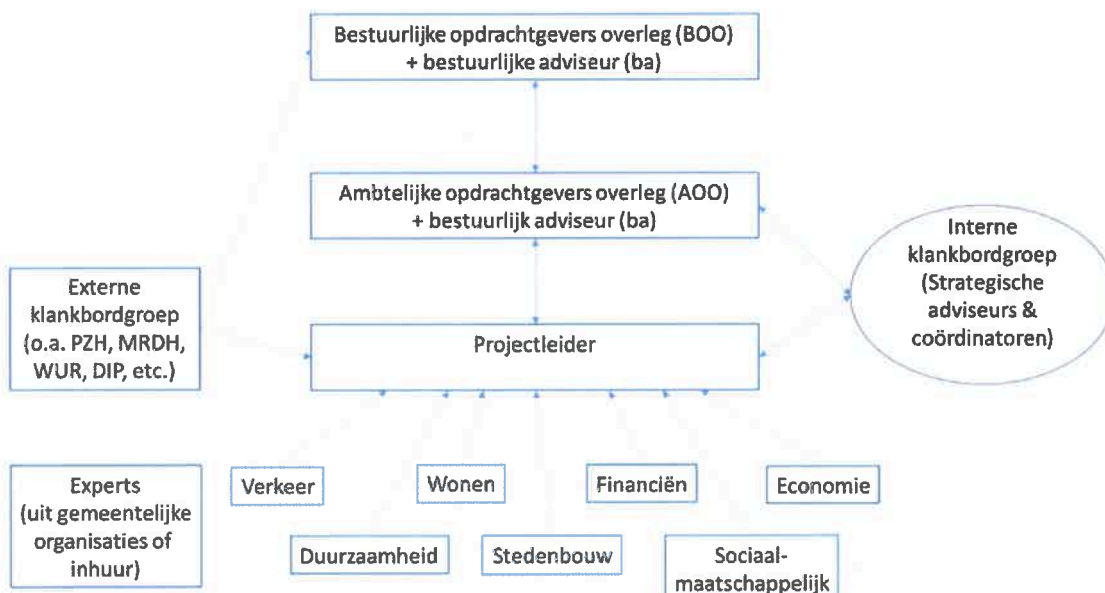
### Resultaat

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 als MRDH, PZH en Rijk ondersteund 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 danwel hoe deze samenwerking dient te worden aangepast om het vervolgproces optimaal te faciliteren.

### 3. Organisatie

Deze bestuurlijke opdracht wordt vanuit de beide gemeenten getrokken en niet door de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Hieronder wordt de structuur beschreven en schematisch weergegeven. Onderstaande situatie is specifiek voor deze fase bedoeld. De organisatiestructuur wordt aan het einde van deze fase herzien en aangepast op de vereisten voor de vervolgstappen.



Figuur: schematische weergave organisatiestructuur





Vanuit beide gemeenten is er een bestuurlijk opdrachtgever. Samen met een tweede portefeuillehouder vormen zij het bestuurlijk opdrachtgeversoverleg (BOO). Dit BOO wordt bijgestaan en geadviseerd 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. Het voorportaal voor het BOO is het ambtelijk opdrachtgeversoverleg (AOO), welke wordt gevormd door de directeuren van beide gemeentes. De bestuurlijk adviseur sluit ook hierbij aan. Zij sturen de projectleider aan. Het projectteam wordt van expertise voorzien vanuit de beide gemeentelijke organisaties dan wel via inhuur. Het projectteam en de AOO worden door de strategische adviseurs van beide gemeenten ondersteund. Tevens wordt er een externe klankbordgroep geformeerd waar partijen als MRDH, PZH, WUR, DIP, IQ, bedrijfsleven, etc. in plaats nemen. In het figuur is een en ander schematisch opgenomen. Dit is de basisopzet voor de organisatie. Na invulling van de posities van bestuurlijk adviseur en met name de projectleider zal dit verder ingevuld en uitgewerkt worden.

#### *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. Naast benodigde ambtelijke capaciteit vanuit de beide gemeenten zal expertise extern ingehuurd moeten worden.

Dit betreft een voorfinanciering ten behoeve van de voorbereiding van een aangepaste ontwikkeling van Bleizo-West.

Voorgesteld wordt om de visievorming vanuit de GREX te financieren ter voorkoming van oponthoud als gevolg van het vaststellen van een beleidsarme begroting 2021 in Zoetermeer.

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

#### *Marktinitiatieven*

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' zich gemeld. Uitgangspunt is dat de hierboven beschreven 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.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : d.g.kluyver@zoetermeer.nl

Telefoonnummer : 079 - 346 8887

E-mailadres : d.g.kluyver@zoetermeer.nl

# Bijlage 2

Raming budget d.d. 04-01-2021

(10)(2)(b)

# Bijlage 3

Handleiding overheidstarieven 2021



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Handleiding Overheidstarieven 2021



**Colofon**

Titel                    Handleiding Overheidstarieven 2021

Auteur                Cherine Botros (BZK)

                            November 2020

Inlichtingen        Directie Ambtenaar & Organisatie

                            Cherine.Botros@minbzk.nl

                            06 - 15 267 301

# Inhoudsopgave

Colofon	2
<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.2 Toepassing	4
1.3 Systematiek uurtarief	4
1.4 Toepassing van het BTW-regime	5
1.5 Wijzigingen ten opzichte van de HOT 2020	5
1.6 Leeswijzer	5
<b>2. Tarieven 2021 en toelichting</b>	<b>6</b>
2.1 Gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021	6
2.2 Gemiddelde totale kosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021	6
2.3 Toelichting gemiddelde directe loonkosten	7
2.4 Toelichting overheadkosten	7
2.5 Productieve uren en contracturen	9
<b>BIJLAGE: gebruik van de HOT bij interdepartementale overhevelingen binnen het Rijk</b>	<b>11</b>
B.1 Correctie centraal bekostigde activiteiten in de overhead	11
B.2 Link met het handboek departementale herschikkingen	11

# 1. Inleiding

## 1.1 Doel van de handleiding

Het doel van de Handleiding Overheidstarieven (hierna: HOT) is om de kosten van het in dienst hebben van een medewerker inzichtelijk te maken. De handleiding is gebaseerd op gemiddelde tarieven op basis van de standaard kantooromgeving binnen de Rijksoverheid, maar kan breder binnen de overheid gebruikt worden.

## 1.2 Toepassing

De handleiding kan gebruikt worden voor het in rekening brengen van kosten voor bijvoorbeeld werkzaamheden, diensten, detacheringen of overhevelingen binnen de overheid. Dit kan gedaan worden door een integraal tarief per uur in rekening te brengen of door een budgetafpraak te maken die daarop is gebaseerd. Deze handleiding biedt voor elk van de ambtelijke salarisschalen een indicatief uurtarief.

De HOT kan ook worden gebruikt ten behoeve van interne doorberekening, sturing en beheersing, benchmarking en subsidieverstrekking (in de vorm van referentietarieven voor de berekening of toetsing van subsidiabele kosten). Maar per definitie zijn niet alle soorten kosten bij alle overheidsonderdelen en marktpartijen gelijk.<sup>1</sup>

Bij het gebruik van de HOT in het kader van werkzaamheden die samenhangen met het verrichten van economische activiteiten dienen de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid in acht te worden genomen.

Voor specifieke of buitengewone situaties binnen of buiten de Rijksoverheid zijn de tarieven in deze handleiding niet altijd geschikt. De gebruiker van de HOT doet er daarom goed aan om in deze specifieke situaties de toepasbaarheid kritisch te beoordelen en zo nodig de bedragen aan te passen aan de eigen situatie.

## 1.3 Systematiek uurtarief

De HOT geeft gemiddelde uurtarieven per salarisschaal weer. De basis van de uurtarieven zijn de salarissen van medewerkers binnen de Rijksoverheid die vallen onder de CAO Rijk. Het uitgangspunt zijn de werkelijke gemiddelde loonkosten voor de Rijksoverheid per schaalniveau.

Sinds de HOT 2018 wordt de overhead bepaald aan de hand van actuele centraal beschikbare informatie. Binnen de Rijksoverheid verlenen Shared Service Organisaties (SSO's) namelijk veel van de bedrijfsvoeringstaken, die onderdeel zijn van de overhead. In de handleiding is daarom rekening gehouden met de (ontwikkeling) van de tarieven van de SSO's van DGVBR van BZK.<sup>2</sup>

Daarnaast is er gekozen om naast een uurtarief op basis van productieve uren, ook een uurtarief op basis van contracturen te presenteren. Het uurtarief op basis van productieve uren kan gebruikt worden voor werkzaamheden waarbij uitsluitend de direct productieve uren worden afgerekend. Dit uurtarief kan echter niet gebruikt worden voor werkzaamheden waarbij ook improductieve uren worden afgerekend, bijvoorbeeld bij het detacheren van personeel. Om deze reden presenteert de HOT ook het uurtarief op basis van contracturen.

In de paragrafen 2.3 t/m 2.5 wordt de systematiek nader toegelicht.

<sup>1</sup> Over het algemeen zijn tarieven van marktpartijen hoger, bijvoorbeeld vanwege aanvullende componenten in de overhead en/of winsttopslagen.

<sup>2</sup> Bij de kosten voor kantoorautomatisering in de overhead is het gemiddelde van de tarieven van SSC-ICT en DICTU gehanteerd.



#### 1.4 Toepassing van het BTW-regime

Er hoeft geen BTW in rekening te worden gebracht bij dienstverlening tussen organisaties die binnen het publiekrechtelijk lichaam Rijk vallen. Tot het publiekrechtelijk lichaam Rijk worden gerekend: alle ministeries, dienstonderdelen, agentschappen, ZBO's zonder eigen rechtspersoonlijkheid, Inspecties en Hoge Colleges van Staat. Bij het verrichten van werkzaamheden en het verlenen van diensten aan derden dient in beginsel wel BTW in rekening te worden gebracht. Ten opzichte van het Rijk wordt onder derden o.a. begrepen: ZBO's met eigen rechtspersoonlijkheid, gemeenten, provincies en marktpartijen.

Voor transacties tussen organisaties buiten het Rijk dient u zelf te beoordelen welk uurtarief van toepassing is.

#### 1.5 Wijzigingen ten opzichte van de HOT 2020

Er zijn in deze versie van de handleiding geen grote inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de HOT 2020. Waar nodig zijn de genoemde bedragen aangepast, bijvoorbeeld vanwege indexatie.

#### 1.6 Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk worden de tarieven voor 2021 gepresenteerd. In de eerste tabel worden de gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal weergegeven. De tweede tabel bevat gemiddelde integrale tarieven (inclusief overhead) per salarisschaal. In de navolgende paragrafen van hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de tariefberekening nader verklaard. Tot slot is er een bijlage opgenomen voor interdepartementale overhevelingen binnen het Rijk.

## 2. Tarieven 2021 en toelichting

### 2.1 Gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021

Schaal	Loonkosten per mensjaar	Uurtarief productieve uren, excl. btw	Uurtarief productieve uren, incl. btw	Uurtarief contract uren, excl. btw	Uurtarief contract uren, incl. btw
1	31.000	22	27	17	20
2	34.000	24	29	18	22
3	39.000	28	33	21	25
4	43.000	30	37	23	28
5	47.000	33	40	25	30
6	50.000	35	43	27	32
7	55.000	39	47	29	35
8	60.000	43	52	32	39
9	67.000	48	57	36	43
10	75.000	53	64	40	48
11	86.000	61	73	46	55
12	99.000	70	85	53	64
13	112.000	80	96	60	72
14	125.000	88	107	66	80
15	136.000	96	117	72	88
16	148.000	105	127	79	95
17	161.000	114	138	85	103
18	175.000	124	150	93	112

Tabel 1: directe loonkosten per salarisschaal 2021 (loonkosten per mensjaar afgerond op € 1000). Bron: P-Direkt.

### 2.2 Gemiddelde totale kosten per salarisschaal CAO Rijk in 2021

Schaal	Loonkosten per mensjaar	Overhead	Totale kosten	Uurtarief productieve uren, excl. btw	Uurtarief productieve uren, incl. btw	Uurtarief contracturen, excl. btw	Uurtarief contracturen, incl. btw
1	31.000	23.300	54.300	39	47	29	35
2	34.000	23.300	57.300	40	49	30	37
3	39.000	23.300	62.300	44	53	33	40
4	43.000	23.300	66.300	47	57	35	43
5	47.000	23.300	70.300	50	60	37	45
6	50.000	23.300	73.300	52	63	39	47
7	55.000	23.300	78.300	55	67	42	50
8	60.000	23.300	83.300	59	72	45	54
9	67.000	23.300	90.300	64	77	48	58
10	75.000	23.300	98.300	70	84	52	63
11	86.000	23.300	109.300	77	93	58	70
12	99.000	23.300	122.300	87	105	65	79
13	112.000	23.300	135.300	96	116	72	87
14	125.000	23.300	148.300	105	127	79	95
15	136.000	23.300	159.300	113	137	85	103
16	148.000	23.300	171.300	121	147	91	110
17	161.000	23.300	184.300	130	158	98	118
18	175.000	23.300	198.300	140	170	105	127

Tabel 2: integrale kosten per salarisschaal 2021 (loonkosten per mensjaar afgerond op €1000).

Bovenstaande tabel bevat naast de directe loonkosten per medewerker tevens een opslag voor overhead van € 23.300 per fte. In de navolgende paragrafen wordt een toelichting gegeven bij de in de tabellen opgenomen tarieven.

### 2.3 Toelichting gemiddelde directe loonkosten

In deze berekeningen worden tot de Rijksoverheid gerekend alle personen die volgens de CAO Rijk worden bezoldigd.

Voor iedere salarisschaal (schaal 1 tot en met 18) worden de gemiddelde loonkosten berekend en geraamd voor het jaar 2021. Deze gemiddelde loonkosten per schaal zijn gebaseerd op een heel kalenderjaar voor een persoon met een volledige werktijd (36 uur per week). Het gaat hier om het werkelijke Rijksbrede gemiddelde per schaal.

Bij de bepaling van de loonkosten, dat wil zeggen de kosten die het Rijk als werkgever maakt, worden de volgende kostencomponenten meegenomen:

- a. brutosalaris;
- b. Individueel Keuzebudget (IKB);
- c. door de werkgever te betalen premies voor ouderdoms- en nabestaandenpensioenen, inkoop voorwaardelijk pensioen, arbeidsongeschiktheidspensioenen, WIA/WAO, UFO, en de bijdrage Zorgverzekeringswet;
- d. de loonsverhoging van 0,7% uit de CAO Rijk 2020.<sup>3</sup>

Hierin worden dus geen (functieafhankelijke) toeslagen, zoals bijvoorbeeld onregelmatigheidstoeslag, meegenomen. In het geval een CAO voor 2021 wordt afgesloten komend jaar zullen partijen in onderling overleg de loonsom hierop kunnen aanpassen.

171

### 2.4 Toelichting overheadkosten

Overheadkosten zijn de indirecte kosten voor de ondersteuning (PIOFACH functies<sup>4</sup>) van medewerkers. Oftewel, indirecte kosten die moeten worden gemaakt voor het in dienst hebben van een medewerker. Onderstaande overhead is berekend aan de hand van de generieke dienstverlening van de SSO's van DGVBR.<sup>5</sup> Kosten voor eventuele specifieke dienstverlening (maatwerk) zijn hierin niet meegenomen.

#### Effecten COVID-19

Het is nog onduidelijk wat de (financiële) gevolgen zullen zijn van COVID-19 op de manier van werken in 2021. Daarom is er voor gekozen om voor de overheadkosten aan te sluiten bij de HOT 2020. Dit betekent onder andere dat het bedrag voor reiskosten niet is aangepast ten opzichte van de HOT 2020. Daarnaast is bij de overige componenten alleen rekening gehouden met tariefveranderingen en niet met (eventuele) aanpassing van de dienstverlening en kosten vanwege het (toegenomen) thuiswerken.

De overhead in deze handleiding is bepaald op € 23.300 per fte. Om te benadrukken dat de overhead een schatting is van de bijkomende indirecte kosten binnen de (Rijks)overheid, wordt in de handleiding gewerkt met een afgerond bedrag.

<sup>3</sup> De thuiswerkvergoeding uit de cao is bedoeld om het thuiswerken in 2020 te vergoeden en is daarom geen onderdeel van de loonkosten voor 2021. Mocht u deze vergoeding wel mee willen nemen: volgens berekeningen van het Nibud kost thuiswerken 43 euro per maand

<sup>4</sup> Personeel, informatievoorziening, organisatie, financiën, automatisering, communicatie en huisvesting.

<sup>5</sup> Niet alle PIOFACH-functies zijn ondergebracht bij deze SSO's. Communicatie en financiële administratie zijn daarom geen onderdeel van de overhead.

De uitsplitsing van de overhead is als volgt:

2020 (oud)	per fte	2021 (nieuw)	per fte
Huisvesting	€ 6.000	Huisvesting	€ 6.400
Kantoorautomatisering	€ 5.700	Kantoorautomatisering	€ 5.600
<b>Overige overhead</b>		<b>Overige overhead</b>	
Personeelsadministratie	€ 700	Personeelsadministratie	€ 700
Reiskosten	€ 1.300	Reiskosten	€ 1.300
Opleiding	€ 1.500	Opleiding	€ 1.500
Facilitair	€ 5.500	Facilitair	€ 5.600
HR-advies en bedrijfszorg	€ 500	HR-advies en bedrijfszorg	€ 500
Documentaire informatievoorziening	€ 1.400	Documentaire informatievoorziening	€ 1.400
IMOC (1,6%) <sup>6</sup>	€ 400	IMOC (1,5%) <sup>7</sup>	€ 300
<b>Totaal</b>	<b>€ 23.000</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 23.300</b>

Tabel 3: oude en nieuwe grondslag van de overhead in afgeronde getallen. De verschillen worden hieronder toegelicht.

#### 2.4.1 Huisvesting

De huisvestingskosten per fte zijn bepaald aan de hand van het m<sup>2</sup> tarief van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) voor de Randstad (€ 290 per m<sup>2</sup>) en vermenigvuldigd met de ruimtenorm per werkplek (24,5 m<sup>2</sup>) en vastgestelde werkpleknorm van 0,9 fte per werkplek uit het besluit tot vaststelling van het Rijkshuisvestingsstelsel voor kantoren van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.<sup>8</sup> Huisvestingskosten buiten de Randstad vallen gemiddeld lager uit per fte (€ 6.100).

#### 2.4.2 Kantoorautomatisering

De kosten voor kantoorautomatisering per fte zijn bepaald aan de hand van de tarieven van SSC-ICT en DICTU en bevatten de kosten voor:

'de digitale werkomgeving (inclusief Microsoft Office), fysieke infrastructuur, persoonlijke devices (beveiligde telefoon met aansluiting + beveiligde laptop), persoonlijke applicaties (Adobe, SPSS, IBABS, etc.), helpdeskondersteuning en Rijksbrede ICT-voorzieningen (Rijkspas, Rijksportaal, etc.).'

Let op, omdat de tarieven van SSC-ICT en DICTU van elkaar afwijken is het opgevoerde bedrag voor kantoorautomatisering een gemiddelde van deze tarieven bij vergelijkbare dienstverlening.

Hoewel de tarieven zijn gestegen, zorgen lagere prijzen voor persoonlijke devices voor een lichte daling van de kosten t.o.v. de HOT 2020.

#### 2.4.3 Personeelsadministratie (P-Direkt)

Vanwege de Rijksbrede afname van personeelsadministratie bij P-Direkt is ervoor gekozen om de administratiekosten te bepalen aan de hand van de P-Direkt tarieven voor generieke dienstverlening. € 700 is het gemiddelde centrale budget per fte. Dit bedrag is door afronding niet veranderd.

#### 2.4.4 Reiskosten

Er kan op het moment van publicatie (november 2020) nog geen nauwkeurige prognose worden gemaakt van de reiskosten voor 2021. Daarom is dit bedrag niet veranderd t.o.v. de HOT 2020.

#### 2.4.5 Opleiding

<sup>6</sup> Netto materiële overheidsconsumptie index voor 2020 (Bron: MEV CPB, 2019).

<sup>7</sup> Netto materiële overheidsconsumptie index voor 2021 (Bron: MEV CPB, 2020).

<sup>8</sup> <http://wetten.overheid.nl/BWBR0038279/2016-07-16>. De werkpleknorm verschilt per gebouw.

Departementen hebben opleidingsbudgetten per werknemer. Het opleidingsbudget per fte is bepaald op basis van de informatie uit de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk. Hierbij is het gewogen gemiddelde opleidingsbudget van de departementen over de afgelopen 5 jaar gebruikt.

#### 2.4.6 *Facilitair*

De facilitaire kosten per fte zijn bepaald aan de hand van de gemiddelde kosten per werkplek voor de generieke dienstverlening van FMHaaglanden en vermenigvuldigt met de eerdergenoemde werkpleknorm van 0,9 fte per werkplek.

In de Rijksbrede Producten en Dienstencatalogus (RPDC) van de facilitaire dienstverleners zijn de generieke producten en diensten te vinden die onder deze post vallen. De facilitaire kosten zijn vanwege hogere tarieven licht gestegen ten opzichte van de HOT 2020.

#### 2.4.7 *HR-advies en bedrijfszorg*

De component 'HR-advies en bedrijfszorg' bevat de gemiddelde kosten per fte voor de generieke dienstverlening van UBR|Personeel. In de PDC van UBR staat beschreven welke diensten onder de generieke dienstverlening vallen.<sup>9</sup> Het bedrag is door afronding hetzelfde ongewijzigd t.o.v. de HOT 2020.

#### 2.4.8 *Documentaire informatievoorziening*

Het bedrag voor documentaire informatievoorziening is gebaseerd op de kosten per fte van de generieke dienstverlening van Doc-Direkt. De generieke dienstverlening bevat o.a. het beheer van een Document Management Systeem (DMS), documentenverkeer (stukkenstroom, afhandeling post) en scandiensten. Ook dit bedrag is door afronding niet veranderd t.o.v. de HOT 2020.

## 2.5 Productieve uren en contracturen

In de HOT 2021 wordt gewerkt met tarieven op basis van productieve uren en contracturen. Hieronder volgt een toelichting.

### 2.5.1 *Toelichting aantal productieve uren*

Het uurtarief op basis van productieve uren wordt bepaald door de kosten per arbeidsjaar<sup>10</sup> te delen door het aantal productieve uren per ambtenaar per jaar. Voor de berekening van het aantal productieve uren is uitgegaan van vijf werkdagen per week en een werkweek van 36 uur. Het aantal werkdagen in een jaar is verminderd met het aantal feestdagen die op een werkdag vallen, verlofdagen en ziektedagen.

Voor het jaar 2021 resulteert dit in de volgende opstelling:

aantal werkdagen	261
aantal feestdagen die op een werkdag vallen	<u>6 -/-</u>
bruto productieve dagen	255
bruto productieve uren (255 <sup>*</sup> 7,2)	1.836
vakantie-uren	166 -/-
ziekte-uren (5,6%) <sup>11</sup>	103 -/-
aanwezige uren	<u>1.567</u>
indirect productieve uren (10%) <sup>12</sup>	<u>157 -/-</u>
netto productieve uren	1.410

Het aantal productieve uren voor 2021 bedraagt 1.410 uren per jaar.

### 2.5.2 *Toelichting aantal contracturen*

<sup>9</sup> Bedrijfsgeneeskundige zorg is hier bijvoorbeeld geen onderdeel van.

<sup>10</sup> De hoeveelheid werk die een persoon in een jaar kan verzetten.

<sup>11</sup> Ziekteverzuimpercentage bij het Rijk. Bron: Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk 2019.

<sup>12</sup> Ongeveer 10% van de aanwezige uren. Denk hier bijvoorbeeld aan reistijd in werktijd, cursussen, afdelingsuitjes.

Het uurtarief op basis van contracturen wordt bepaald door de kosten per kalenderjaar te delen door het aantal contracturen per ambtenaar per jaar.

De berekening van de tarieven op basis van contracturen is gebaseerd op 1.886 uren per kalenderjaar in 2021. Voor de berekening van het aantal contracturen is uitgegaan van vijf werkdagen per week en een werkweek van 36 uren.

Voor het jaar 2021 resulteert dit in de volgende opstelling:

aantal werkdagen	261
omvang arbeidsovereenkomst in uren (261 * 7,2)	1.879
aantal contracturen	1.879

Er is hier niet gecorrigeerd voor feestdagen die op een werkdag vallen, ziekte-dagen en verlofdagen omdat deze uren contractueel wel betaald worden. Het betreft verloonde uren.

#### 2.5.3 Specifieke gevallen

Onderdelen van de Rijksoverheid die deze tarievenhandleiding gebruiken, kunnen voor zichzelf per concrete situatie nagaan of het aantal netto productieve uren van 1.410 of het aantal contracturen van 1.879 van toepassing is. Zo nodig kan voor de eigen situatie van een ander aantal uren worden uitgegaan.

## BIJLAGE: gebruik van de HOT bij interdepartementale overhevelingen binnen het Rijk

Deze bijlage is primair bedoeld voor het overhevelingen van beleidsDG's of onderdelen hiervan (zoals clusters, afdelingen of directies) op basis van nieuwe politieke afspraken. Uitvoerende diensten en inspecties kennen op de Rijksbegroting een integraal tarief gebaseerd op hun kostprijs. Bij overheveling van deze Rijksonderdelen van het ene naar het andere ministerie kan volstaan worden met het overhevelen van een agentschapsbegroting of een artikel(onderdeel).<sup>13</sup>

In het handboek departementale herschikkingen (te downloaden op Rijksportal) zijn al een aantal afspraken opgenomen met betrekking tot overheadkosten bij overhevelingen. Daarom wordt in deze bijlage de link gelegd tussen deze afspraken en de overhead in de HOT. Ook wordt de overhead uit paragraaf 2.4 gecorrigeerd voor centraal bekostigde activiteiten.

### B.1 Correctie centraal bekostigde activiteiten in de overhead

Bij het overhevelen van fte's van het ene naar het andere departement hoeft er geen budget in rekening te worden gebracht voor de activiteiten van SSO's die centraal bekostigd zijn. Het budget hiervoor is immers al ondergebracht bij de centraal opdrachtgever.

Er zitten twee componenten in de overhead waarbij centrale bekostiging van de generieke dienstverlening plaatsvindt, namelijk personeelsadministratie (P-Direkt) en facilitaire dienstverlening (FMHaaglanden).

Voor P-Direkt hebben alle departementen, met uitzondering van Defensie, het budget overgeheveld. Het corrigeren van de reguliere overhead voor de kosten voor P-Direkt resulteert in het volgende bedrag:

overhead	€ 23.300
kosten voor personeelsadministratie (P-Direkt)	€ 700 -/-
reguliere overhead min P-Direkt	€ 22.600

Voor FMHaaglanden hebben de volgende departementen het budget overgeheveld: BZK, BZ, IenW, SZW, VWS, JenV, OCW, EZK en LNV.

Als zowel het latende als het ontvangende departement het budget voor FMHaaglanden heeft overgedragen aan BZK dan kan de volgende overhead gehanteerd worden:

overhead min P-Direkt	€ 22.600
kosten voor facilitaire dienstverlening (FMHaaglanden)	€ 5.600 -/-
reguliere overhead min P-Direkt en FMHaaglanden	€ 17.000

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven, is er voor de overhead gekeken naar generieke dienstverlening. Specifieke dienstverlening (maatwerk) vanuit P-Direkt en FMHaaglanden is niet centraal bekostigd.

### B.2 Link met het handboek departementale herschikkingen

In paragraaf 3.4.3 van het handboek, genaamd 'Algemene uitgangspunten vervolg vierde fase', komen de afspraken terug die gerelateerd zijn aan de HOT. Afsproken is om de overhead uit deze handleiding te hanteren. Afhankelijk van welke delen van de overhead centraal bekostigd zijn, kan hiervoor één van de bedragen uit paragraaf B.1 worden gehanteerd.

<sup>13</sup> Als het gaat om het overhevelen van de vergoeding voor de overhead (zie ook paragraaf 2.4) dan dient eerst te worden nagegaan in hoeverre interne verrekenafspraken binnen een ministerie gelden. Immers het is voorstelbaar dat in het integrale tarief van een uitvoerende dienst de kosten voor deze overhead zijn opgenomen.

Daarnaast is voor het overhevelen van fte's voor het primaire proces afgesproken dat over te hevelen vacatures of functies waarvoor de bezetting niet direct is toe te delen aan een persoon worden verrekend op basis van de loonkosten uit tabel 1 in paragraaf 2.1.

### B.2.1 Ondersteuning

In de overhead zit geen component voor de stafdiensten en overige ondersteuning binnen het departement. In paragraaf 3.4.3 van het handboek zijn de volgende richtlijnen opgenomen voor het overhevelen van fte's voor ondersteuning van het primaire proces:

- Er wordt per geval bekeken hoeveel fte's er binnen de zogenaamde dedicated functies overgeheveld moeten worden.<sup>14</sup>
- Voor de over te hevelen functies in de algemene bedrijfsvoering (PIOFACH) op het latende ministerie wordt een toeslag van 9% gehanteerd op de fte's van het primaire proces en de dedicated functies.

Onderstaande tabel geeft een voorbeeld van hoe het totaal aan fte's eruit zou kunnen zien:

	Schaal	Fte	Loonkosten
Fte primair proces	9	3 (vacature 1 fte)	Daadwerkelijke loonkosten 2 fte plus loonkosten schaal 9 uit tabel 1 (paragraaf 2.1)
(36 fte totaal)	11	9	Daadwerkelijke loonkosten
	12	13	Daadwerkelijke loonkosten
	13	6 (vacature 1 fte)	Daadwerkelijke loonkosten 5 fte plus loonkosten schaal 13 uit tabel 1 (paragraaf 2.1)
	15	4	Daadwerkelijke loonkosten
	16	1	Daadwerkelijke loonkosten
Dedicated fte	11	1,5	Daadwerkelijke loonkosten
(4 fte totaal)	12	1,5	Daadwerkelijke loonkosten
	13	1	Daadwerkelijke loonkosten
Opslag PIOFACH (9% van 40 fte)	11	3,6	Daadwerkelijke loonkosten
Fte totaal		43,6	

Tabel 5: voorbeeld over te hevelen fte's.

Voor deze 43,6 fte wordt, naast het totaal aan loonkosten, per fte ook een overhead bedrag uit paragraaf B.1 overgedragen.

### B.2.2 Overige componenten

Zoals genoemd wordt in paragraaf 3.4.3 van het handboek zijn, naast ondersteuning, ook de componenten externe inhuur en buitenlandse dienstreezen niet in de overhead opgenomen. Voor deze componenten kunnen de specifieke budgetten op de begroting worden overgedragen.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Dedicated functies zijn de direct met de over te hevelen taak verbonden werkzaamheden, die voor meer dan 50% van de totale werktijd van de fte betreffen. In de praktijk betreffen dit vaak stafdiensten die niet onder de PIOFACH-noemer vallen, zoals wetgeving, internationale zaken en politiek-bestuurlijke advisering.

<sup>15</sup> Zie de Rijksbrede Kostensoorten tabel van Financiën voor informatie over personeelskosten op de begroting.



Deze Handleiding is een uitgave van:

Rijksoverheid

Postbus 20011, 2500 EA Den Haag

November 2020 | Publicatie-nr. 20406447

# Bijlage 4

Brief GR Bleizo 20 november 2020

Gemeente Lansingerland  
T.a.v. de heer (10)(2)(e)  
Postbus 1  
2650 AA Berkel en Rodenrijs

**Gemeenschappelijke Regeling Bleizo**

Prismalaan West 1  
2665 PC Bleiswijk

Postbus 111  
2665 ZJ Bleiswijk

T + 31 (0)10 303 74 33

E [secretariaat@bleizo.nl](mailto:secretariaat@bleizo.nl)

I [www.bleizo.nl](http://www.bleizo.nl)

KvK 50153919

Bank BNG 028.51.38.987

**Onderwerp**  
Bijdrage aan de visievorming Bleizo-west

**Uw kenmerk**

**Datum**  
20 november 2020

**Ons kenmerk**  
GRB-2020-066

Geachte heer (10)(2)(e)

GR Bleizo heeft van de gemeente Lansingerland op 19 november jl. een factuur ontvangen (factuurnummer 202080) voor de bijdrage aan de visievorming Bleizo-West voor een bedrag van € (10)(2)(g)- inclusief 21% BTW. Hierbij informeren wij u dat de betaling van deze factuur zo spoedig mogelijk zal plaatsvinden, na het doorlopen van de voorgeschreven protocollen. Voor de goede orde merk ik op dat u mijn voorgaande brief met kenmerk GRB-2020-065 met dit schrijven als niet verzonden dient te beschouwen.

Zoals eerder besproken vindt de betaling van deze factuur plaats onder enkele afspraken:

- Met de betaling van het bedrag van € (10)(2)(g)- inclusief BTW heeft GR Bleizo aan al haar verplichtingen voldaan, er zal geen sprake zijn van aanvullende facturen.
- De besteding van beschikbaar gestelde middelen vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de visievorming Bleizo-West, zoals aangegeven op de factuur. De gemeente Lansingerland is als penvoerder van de samenwerkende gemeenten Lansingerland en Zoetermeer hiervoor verantwoordelijk.
- In het geval dat de beschikbaar gestelde middelen niet volledig worden besteed, worden de niet bestede middelen aan GR Bleizo terugbetaald. Over het resterende bedrag zal eveneens 21% BTW worden terugbetaald aan GR Bleizo. De gemeente Lansingerland reikt hiervoor dan een credit factuur uit aan GR Bleizo en maakt de resterende middelen aansluitend over op bankrekeningnummer NL51 BNGH 0285 1389 87 t.n.v. gemeenschappelijke regeling Bleizo.

- De besteding van de beschikbare middelen vindt plaats binnen de kaders van wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente Lansingerland. De besteding van de middelen door de gemeente Lansingerland maakt onderdeel uit van de centrale controle van de accountant van de gemeente Lansingerland.
- Over de besteding van de middelen wordt door de gemeente Lansingerland na afronding van de visievorming Bleizo-West schriftelijk verantwoording afgelegd aan GR Bleizo, m.b.t. de omvang van de bestede middelen, bestedingsdoel, prestatiebewijzen en de rechtmatigheid. Dit vindt zodanig plaats dat GR Bleizo zich kan verantwoorden over de geleverde prestatie in relatie tot de uitgave.

Hiermee verwacht ik u voldoende te hebben geïnformeerd en wens ik u, mede namens het dagelijks bestuur van GR Bleizo succes en voortvarendheid bij de visievorming Bleizo-west.

Met vriendelijke groet,

**(10)(2)(e)**

Directeur GR Bleizo

**(10)(2)(e)**

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** donderdag 17 juni 2021 17:33  
**Aan:** Bestuursondersteuning; (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** RE: SPOEDCIRCULATIE Raadsmemo Afdoening toezegging 457: Bleizo (0637715832)  
**Bijlagen:** Memo raad-20210615-053918.docx  
**Urgentie:** Hoog

Hoi (10)(2)(e)

Hierbij het aangepaste document met wijzigingen zichtbaar.

N.a.v. de opmerkingen van (10)(2)(e) is nu (11)(1)

Kan jij het zo opnieuw in de spoedcirculatie zetten?

Groet, (10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl> **Namens** Bestuursondersteuning  
**Verzonden:** donderdag 17 juni 2021 12:42  
**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**CC:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Onderwerp:** Re: SPOEDCIRCULATIE Raadsmemo Afdoening toezegging 457: Bleizo (0637715832)

Is er een collega die dit inhoudelijk kan oppakken?

---

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Verzonden:** Thursday, June 17, 2021 12:20:33 PM  
**Aan:** Bestuursondersteuning <Bestuursondersteuning@zoetermeer.nl>  
**CC:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Onderwerp:** RE: SPOEDCIRCULATIE Raadsmemo Afdoening toezegging 457: Bleizo (0637715832)

Heel erg vervelend maar ik kan pas na 17 uur moet training geven

(10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl> **Namens** Bestuursondersteuning  
**Verzonden:** donderdag 17 juni 2021 11:45  
**Aan:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**CC:** (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>  
**Onderwerp:** FW: SPOEDCIRCULATIE Raadsmemo Afdoening toezegging 457: Bleizo (0637715832)

Hoi (10)(2)(e)

Zie onderstaande opmerkingen van (10)(2)(e) Wil jij dit oppakken?

Met vriendelijke groeten,

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer



Argumentatie: De deadline voor de afdoening van deze toezegging is 20 juni 2021.

(11) (1)

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)  
Gemeente Zoetermeer, afd. JaBo  
Telefoonnummer: 0 (10)(2)(e)  
E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl





**(1 1) (1)**

**(1 1) (1)**

(10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** maandag 3 februari 2020 08:29  
**Aan:** (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** (10)(2)(g)  
**Bijlagen:** (10)(2)(g) - 20200130.docx

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)  
(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer  
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer  
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer  
E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl  
Telefoonnummers: 14 079, direct: 0(10)(2)(e)  
[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)



**(1 1) (1)**

**(1 1) (1)**

(10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** dinsdag 26 januari 2021 16:31  
**Aan:** (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** vervolg op nota Bleizo 2010  
**Bijlagen:** OntwikkelingBleizo-Brochure.pdf

Hoi (10)(2)(e)

In bijlage het vervolg van nota van Plan naar strategie uit 2013.  
Deze zit ook bij de stukken die je APPM hebt gezonden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)  
(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer  
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer  
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer  
E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl  
Telefoonnummers: 14 079, direct: 0(10)(2)(e)  
[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)





# Ontwikkeling Bleizo

Van plan naar strategie

2013





# Ontwikkeling Bleizo

**Van plan naar strategie**

2013

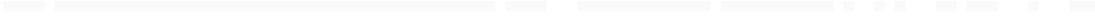
Gemeenschappelijke Regeling Bleizo  
September 2013

Datum: 27 september 2013  
Opgesteld door: Gemeenschappelijke Regeling Bleizo  
Prismalaan West 1  
2665 PC Bleiswijk  
079-3469349  
secretariaat@bleizo.nl



# Inhoud

-	<b>Samenvatting</b>	4
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	10
1.1	Aanleiding	11
1.2	Inhoud rapport	15
<b>2</b>	<b>Ontwikkelingsrichtingen Bleizo</b>	16
2.1	Scenario's als hulpmiddel bij de verkenning van de ontwikkelingsrichting	17
2.2	Scenario Bleizo met ov-knooppunt: Masterplan zonder FOC	20
2.3	Scenario Bleizo met ov-knooppunt en Alternatief programma I	26
2.4	Scenario Bleizo met ov-knooppunt en vijf jaar 'on hold'	32
2.5	Scenario Bleizo zonder ov-knooppunt als bedrijventerrein	38
2.6	Scenario Bleizo zonder ov-knooppunt met Alternatief programma II	44
2.7	Scenario Bleizo nu niet ontwikkelen, behoud van agrarische functie	50
2.8	Scenario's met elkaar vergeleken	56
<b>3</b>	<b>Van 'planontwikkeling' naar 'ontwikkelstrategie' voor Bleizo</b>	62
3.1	Waarom een aangepaste strategie?	63
3.2	Hoofdelementen aangepaste strategie	64
	<b>Colofon</b>	71
	<b>Bijlagen (geheim)</b>	
-	Grondexploitaties en risicoanalyses	
-	Second opinion grondexploitatie	
-	Advies Ernst & Young Accountants LLP	



## Samenvatting

### Aanleiding

De Gemeenschappelijke Regeling Bleizo is sinds 2008 bezig met de integrale ontwikkeling van het gebied rondom het beoogde openbaarvervoerknooppunt Bleizo. Deze ontwikkeling is gebaseerd op een gebiedsvisie waarin economische functies zoals bedrijven, kantoren en leisure in nauwe samenhang met de locatie voor de ov-voorziening worden beschouwd. Het streven daarbij is een gebied met een hoog ambitieniveau ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en economische betekenis. Bleizo is onderdeel van het programma StedenbaanPlus, dat het ov-netwerk in de zuidelijke Randstad versterkt.

Snel na de planvorming en de start van de GR Bleizo komt Nederland in een economische recessie. Deze recessie heeft grote invloed op de vastgoedmarkt en daarmee op de ontwikkelingsmogelijkheden en gronduitgifteplanning voor Bleizo. Daarnaast is sprake van herijking van het planologische beleid van overheden ten aanzien van kantoren en detailhandel. Hierdoor moesten de plannen voor Bleizo worden bijgesteld: minder kantoren en geen Factory Outlet Center.

Deze veranderingen geven aanleiding tot herijking van de gewenste ontwikkelingsrichting voor Bleizo. Het zicht op realisatie van het station Bleizo – de basis voor het ov-knooppunt – is daarbij bepalend. Besluitvorming over de realisatie van het ov-knooppunt die eerder was voorzien voor eind 2012, lijkt nu te worden doorgeschoven naar 2014. Dit betekent dat de herijking van de ontwikkelingsstrategie rekening moet houden met de toekomstige besluitvorming over het station Bleizo.

Om die reden zijn scenario's uitgewerkt voor de mogelijke ontwikkeling van Bleizo. Dit rapport beschrijft wat de scenario's inhouden, wat de gevolgen ervan zijn en hoe die zich tot elkaar verhouden. Mede op basis daarvan stelt het rapport een aangepaste ontwikkelstrategie voor.

## Scenario's

De scenario's zijn in te delen in twee groepen: met en zonder ov-knooppunt op korte termijn.

### Met ov-knooppunt:

1. Masterplan, maar zonder FOC (dit scenario volgt grotendeels de huidige visie op Bleizo)
2. Alternatief programma I (met ook andere functies naast kantoren, bedrijven en leisure)
3. Bleizo vijf jaar on hold (dit scenario is opgenomen om een vergelijking te kunnen maken in financieel opzicht, maar is in de praktijk niet uitvoerbaar)

### Zonder ov-knooppunt:

4. Bedrijventerrein (volledig bedrijventerrein, net als de directe omgeving)
5. Alternatief programma II (geen kantoren, maar wel andere functies naast bedrijventerrein en leisure)
6. Bleizo niet ontwikkelen (handhaven agrarische functie)

De scenario's zijn onderzocht op hun gevolgen zoals voor maatschappelijke betekenis (ov-voorziening, economische meerwaarde, ruimtelijke kwaliteit), de uitgiftetermijn, het financiële resultaat (grondexploitatie, contante waarde) en het financiële risicoprofiel. Het schema vat de resultaten samen.

*\*/ Dit scenario is opgenomen in de tabel t.b.v. de financiële vergelijking. Dit scenario moet als niet-realistisch worden beschouwd.*

	Met ov-knooppunt			Zonder ov-knooppunt		
	1	2	3 ✓	4	5	6
	Scenario Masterplan zonder FOC	Scenario Alternatief programma I	Scenario Bleizo vijf jaar on hold	Scenario Bedrijven- terrein	Scenario Alternatief programma II	Scenario Stoppen met Bleizo (agrarisch)
<b>OV Voorziening</b>	++	++	(++)	--	-	--
	Voorziening voor bewoners en werforensen, versterking regionaal ov-netwerk, rendement voorinvestering VOHL	Voorziening voor bewoners en werforensen, versterking regionaal ov-netwerk, rendement voorinvestering VOHL	Voorziening voor bewoners en werforensen, versterking regionaal ov-netwerk, rendement voorinvestering VOHL (echter niet realistisch)	Geen ov voorziening, mogelijkheden voor de toekomst verdwijnen vrijwel geheel	Geen ov voorziening, mogelijkheden voor de toekomst beperkt	Geen ov-voorziening, mogelijkheden voor de verre toekomst behouden
<b>Economische meerwaarde</b>	++	++	(+)	0	+	-
	Diversificatie, hoge investeringen, zeer positief voor werkgelegenheid	Diversificatie, hoge investeringen, zeer positief voor werkgelegenheid, versterken Zoetermeer leisurestad	Diversificatie, hoge investeringen, zeer positief voor werkgelegenheid, echter vertraagd	Positief voor werkgelegenheid	Diversificatie, positief voor werkgelegenheid, versterken Zoetermeer leisurestad	Geen versterking
<b>Ruimtelijke Kwaliteit</b>	++	++	(+)	0	+	-
	Versterking stedenbouwkundige beeld	Versterking stedenbouwkundige beeld	Versterking stedenbouwkundig beeld, echter vertraagd	Nauwelijks versterking stedenbouwkundig beeld	Enige versterking stedenbouwkundig beeld	Geen versterking stedenbouwkundig beeld, mogelijkheden voor verre toekomst wel behouden
<b>Uitgiftetermijn</b>	- tot 2040	- tot 2035	(-) tot 2045	-- tot 2073	- tot 2043	0 n.v.t.
<b>Financieel resultaat Grondexploitatie</b>	0 - € 0,7 mln.	0 € 0,2 mln.	(-) - € 5,2 mln.	-- - € 7,6 mln.	- - € 4,7 mln.	-- - € 31,7 mln.
<b>Risicoanalyse</b>	--	--	(--)	-	-	+
<b>Risico</b>	- € 15,5 mln.	- € 14,4 mln.	- € 14,8 mln.	- € 9,8 mln.	- € 11 mln.	Nihil
<b>Kans</b>	€ 6,6 mln.	€ 7,1 mln.	€ 6,6 mln.	€ 5,5 mln.	€ 6,1 mln.	
<b>Saldo</b>	(82,5 %) - € 7,3 mln.	(82,5 %) - € 6,0 mln.	(82,5 %) - € 6,8 mln.	(82,5 %) - € 3,5 mln.	(82,5 %) - € 4,1 mln.	



Het scenario Bleizo vijf jaar on hold moet worden aangemerkt als niet realistisch. De benodigde financiële middelen kunnen niet gedurende die tijd gereserveerd blijven. Zou het ov-knooppunt wel op korte termijn worden gerealiseerd terwijl de gebiedsontwikkeling vijf jaar wordt opgeschort, dan vermindert de legitimiteit van het ov-knooppunt en het heeft gevolgen voor de exploitatie van het ov-knooppunt. Het scenario stoppen met Bleizo heeft geen maatschappelijke betekenis maar brengt wel een groot negatief financieel resultaat met zich mee.

Van de overige scenario's scoren de scenario's zonder ov-knooppunt beduidend lager ten aanzien van de maatschappelijke betekenis dan die met ov-knooppunt. Ze kennen bovendien een behoorlijk negatief resultaat in de grondexploitatie. Daar staat tegenover dat het risicoprofiel van deze scenario's minder omvangrijk is dan die met ov-knooppunt. De scenario's Masterplan zonder FOC en Alternatief programma I hebben een vergelijkbare maatschappelijke meerwaarde en scoren ook vergelijkbaar ten aanzien van het resultaat in de grondexploitatie en de risicoanalyse.

Het scenario Alternatief programma I heeft ten opzichte van het Masterplan zonder FOC een iets betere score. Beide scenario's zouden in aanmerking kunnen komen als basis voor de verdere ontwikkeling van Bleizo. Daar staat tegenover dat het scenario Masterplan zonder FOC – wat in feite neerkomt op de huidige ontwikkelingsrichting – sterk is verankerd in het beleid van de regio en van de provincie Zuid-Holland. Ook is dit de visie die voor de partijen die bij StedenbaanPlus zijn betrokken het uitgangspunt vormt voor de ontwikkeling van het ov-knooppunt. Het scenario Alternatief programma I met ov-knooppunt biedt op enkele punten betere kansen dan het scenario Masterplan zonder FOC. Dit dient te worden meegenomen in de strategie voor de ontwikkeling van Bleizo.

## Strategie voor ontwikkeling Bleizo

Voor de nieuwe ontwikkelstrategie is gekeken naar de uitkomsten van de scenariostudie, naar de mogelijkheden voor realisatie van het ov-knooppunt, het flexibel in kunnen spelen op kansen in de markt, behoedzaamheid wat betreft de financiën en het eventueel toelaten van tijdelijke functies.

Voor Bleizo resulteert dit in de keuze voor een ontwikkelstrategie die past bij het scenario Masterplan zonder FOC. Deze keuze is niet alleen gebaseerd op de maatschappelijke betekenis, het financieel resultaat en de risico's maar ook op de wens om meer ruimte te kunnen bieden aan initiatieven vanuit de markt. Daarbij wordt ingespeeld op de onderscheidende gebiedskenmerken zoals de ligging in de Randstad, de uitstekende bereikbaarheid en de ruimte voor grootschalige initiatieven.

Deze ontwikkelstrategie houdt vast aan de ambities uit het Masterplan. Er is sprake van consistentie in beleid, en van aansluiting bij het beleid van andere overheden. Zij hebben bovendien al aanzienlijk geïnvesteerd in de Verlengde Oosterheemlijn.

Desondanks is niet uit te sluiten dat Bleizo zich zal ontwikkelen als regulier bedrijventerrein. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe wordt hiermee in financieel opzicht rekening gehouden. In de grondexploitatie van Bleizo zal een risicovoorziening worden opgenomen die gerelateerd is aan het financiële resultaat van een ontwikkeling als bedrijventerrein. Als bovendien in de risicoanalyse de kans wordt opgenomen dat de ontwikkeling wel verloopt in overeenstemming met de ambities (in dat geval moet een deel van de risicovoorziening als kans worden meegenomen in de risicoanalyse), ontstaat het volgende financiële beeld:

- Resultaat grondexploitatie (inclusief risicovoorziening): - € 7,6 mln.
- Risicoanalyse:
  - risico: - € 15,5 mln.
  - kans: € 10,1 mln.
  - saldo (82,5 %): - € 4,4 mln.

Lansingerland en Zoetermeer nemen ieder voor 50% deel in de GR Bleizo: zij delen winst of verlies en dragen gezamenlijk de risico's. Een reservering in het weerstandsvermogen of het treffen van een voorziening is de verantwoordelijkheid van de gemeenten, die daarvoor eigen beleid hanteren en rekening houden met de eigen financiële situatie. Op basis van de voorgestelde ontwikkelingsstrategie zullen beide gemeenten ten opzichte van de situatie per 1-1-2013 een voorziening moeten treffen en de reservering in het weerstandsvermogen moeten aanpassen.

## De aangepaste ontwikkelstrategie voor Bleizo samengevat

- Continueren van een ontwikkeling volgens het scenario Masterplan zonder FOC, vasthouden aan een hoog ambitieniveau en het streven naar realisatie van het ov-knooppunt Bleizo.
- De unieke gebiedskenmerken van Bleizo dienen als uitgangspunt voor een ontwikkelstrategie met meer flexibiliteit en marktgerichtheid.
- Voorzichtigheid in financieel opzicht, rekening houden met een financieel resultaat in de grondexploitatie van - € 7,6 mln., gerelateerd aan een ontwikkeling als regulier bedrijventerrein zonder ov-knooppunt en een risicoanalyse van - € 4,4 mln. Lansingerland en Zoetermeer treffen een voorziening en passen de reservering in het weerstandsvermogen hierop aan.
- Indien het ov-knooppunt Bleizo niet op korte termijn kan worden gerealiseerd, wordt zo lang mogelijk vastgehouden aan de condities voor een ov-knooppunt door een gerichte uitgiftestrategie.
- Inzetten op het aantrekken of toelaten van tijdelijke functies, gezien de lange looptijd van de totale ontwikkeling.

# Inleiding



## Inleiding

*Dit rapport informeert en adviseert de colleges en raden van Lansingerland en Zoetermeer over mogelijke wijzigingen in de ontwikkelingsstrategie voor Bleizo met het oog op de besluitvorming hierover. Het rapport benoemt enkele scenario's voor de ontwikkeling met en zonder ov-knooppunt en vergelijkt deze op aspecten als maatschappelijke betekenis en financiële gevolgen. Het bevat, op basis daarvan, een advies over de meest gewenste ontwikkelingsstrategie van Bleizo. De scenario's zijn mede gebaseerd op consultaties van ambtelijke deskundigen bij Lansingerland en Zoetermeer, advisering door externe adviesbureaus en contacten met marktpartijen over de ontwikkeling van dit gebied.*

### 1.1 Aanleiding

De Gemeenschappelijke Regeling Bleizo is sinds 2008 bezig met de ontwikkeling van het gebied rondom het beoogde ov-knooppunt Bleizo. Aan Bleizo ligt een visie ten grondslag op de integrale ontwikkeling van economische functies zoals bedrijven, kantoren en leisure, rondom dit nog aan te leggen regionale knooppunt voor openbaar vervoer. De ontwikkeling is gericht op een gebiedsvulling met hoge ambities voor de ruimtelijke kwaliteit en de economische betekenis. Het ov-knooppunt speelt daarbij een sleutelrol. Naast de verbetering van het openbaar vervoer op regionaal niveau, leidt het ov-knooppunt tot optimale bereikbaarheid van het gebied; daarmee creëert het een onderscheidend vestigingsklimaat dat Bleizo geschikt maakt voor functies als kantoren en publieksintensieve leisure. Bovendien draagt het ov-knooppunt bij aan het duurzame karakter van de geplande ontwikkeling. Bleizo is onderdeel van het programma StedenbaanPlus, dat het ov-netwerk in de zuidelijke Randstad versterkt.

In de Bestuursovereenkomst Bleizo van 2008 hebben de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van Bleizo op basis van de visie Landschap als Podium, en over de aanleg van de Verlengde Oosterheemlijn in combinatie met het ov-knooppunt Bleizo. De raden van beide gemeenten hebben hiermee de ontwikkelingsrichting en de kaders voor de ontwikkeling van Bleizo aangegeven. Vanaf 2008 is gewerkt aan de verdere uitwerking van de plannen voor de gebiedsontwikkeling en voor het ov-knooppunt; aan de voorwaarden om te komen tot de uitvoering van de plannen en aan het betrekken van marktpartijen voor de ontwikkeling van economische functies: bedrijven, kantoren en leisurevoorzieningen, zoals een Factory Outlet Center. Mijlpaal daarbij was het Masterplan Bleizo in 2010. Dit plan schetst de positionering, het programma en het ruimtelijk ontwerp.

### Veranderende omstandigheden

Snel na de planvorming en de start van de GR Bleizo raakte Nederland in een economische recessie, als gevolg van een wereldwijde financiële crisis. De recessie duurt inmiddels vijf jaar en heeft zich in die periode steeds meer verdiept. De recessie heeft grote invloed op de vastgoedmarkt, en daarmee op de ontwikkelingsmogelijkheden en gronduitgifteplanning voor Bleizo.

Mede in relatie tot deze grote economische dynamiek herijken overheden het planologisch beleid voor kantoren en detailhandel. Bij het groeiend overaanbod aan kantoren past een restrictief beleid en dus werd het kantoorvolume voor Bleizo teruggebracht van 90.000 m<sup>2</sup> bvo (bedrijfsvloeroppervlak) naar 50.000 m<sup>2</sup> bvo. Ten aanzien van detailhandel houdt de provincie Zuid-Holland vast aan haar beleid ter versterking van de bestaande detailhandelcentra. Bovendien wordt in 2012 duidelijk dat een gepland Factory Outlet Center in Bleizo niet ontwikkeld kan worden.

Zo beïnvloeden de economische ontwikkeling en de aanpassingen in het planologisch beleid de ontwikkeling van Bleizo in hoge mate. Maar ook de besluitvorming over het ov-knooppunt verloopt niet volgens planning. In 2008 verwacht men dat een positieve beslissing over het ov-knooppunt op korte termijn genomen zal worden. Hierop is de visie op de gebiedsontwikkeling, de grondverwerving en de verplaatsing van het hoogspanningsstation van TenneT gebaseerd. De complexe vraagstukken over de vervoerswaarde en de inpasbaarheid in de dienstregeling vergen echter veel meer tijd dan voorzien. Het besluit tot realisatie van het ov-knooppunt Bleizo schuift daardoor enkele malen op. Medio 2013 is nog steeds geen besluit genomen; men verwacht nu dat het finale besluit over de realisatie van het station Bleizo zal plaatsvinden in november/december 2013 dan wel in 2014. Hoewel de kans op realisatie reëel is, blijft het tot het definitieve besluit is genomen onzeker of de gebiedsontwikkeling van Bleizo mag rekenen op deze sleutelfunctie in de visie op Bleizo <sup>1/</sup>.

<sup>1/</sup> De besluitvorming betreft een reeks van onderliggende besluiten over de bediening van het station door de NS, de opname van het station Bleizo in de hoofdspoorlijn-concessie en de financiering. Hierbij speelt een groot aantal partijen – de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, de GR Bleizo, de Stadsregio Rotterdam en het Stadsgebied Haaglanden, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, de NS, ProRail en de Tweede Kamer – een rol.

### Consequenties voor de ontwikkelstrategie

Het besluit van de provincie Zuid-Holland in december 2012 om geen planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het Factory Outlet Center ontnemt Bleizo een belangrijke bouwsteen. Dan blijkt ook dat de optelsom van markt- en beleidsontwikkelingen Bleizo verhinderen zich te ontwikkelen volgens het pad uit de Bestuurovereenkomst 2008 en het Masterplan 2010. Het beoogde ontwikkelingsprogramma voor kantoren en leisure is ingrijpend gewijzigd; het planconcept met stapeling van functies rondom de vervoersknoop is markttechnisch niet langer haalbaar; de uitgifte van gronden is sterk vertraagd en de te verwachten financiële resultaten van de ontwikkeling staan onder druk.

Zowel de onzekerheid over de komst van het station Bleizo als de wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke visie op Bleizo geven aanleiding om de ontwikkelingsrichting en -strategie voor Bleizo te actualiseren en te herijken. Vooruitlopend op deze situatie heeft de GR Bleizo zich vanaf 2011 georiënteerd op alternatieve ontwikkelingsrichtingen. Hiervoor zijn scenario's opgesteld en doorgerekend. Voor ieder scenario is een bijbehorende grondexploitatie en een risicoanalyse opgesteld. Een onafhankelijk extern bureau heeft een second opinion opgesteld over de financiële doorrekening van de scenario's. In 2012 en 2013 zijn de colleges van burgemeester en wethouders en de raden van Lansingerland en Zoetermeer geïnformeerd over de noodzakelijke herijking van de ontwikkelingsrichting en over de scenario's die hiervoor zijn opgesteld.

Situering uitgifbare gronden Bleizo en 'on-hold' gronden



De door GR Bleizo uitgifbare gronden zijn in bovenstaande afbeelding weergegeven in groen.

Daarnaast kan Bleizo de zogenaamde 'on hold'-gronden verwerven van het bedrijf Hoefweg om deze voor grootschalige leisurevoorzieningen te ontwikkelen. De plek van de 'on-hold' gronden weergegeven in rood.

De eerdere exclusieve reservering voor Bleizo van de 'on hold'-gronden is met ingang van 1 januari 2013 beëindigd, na het besluit van de provincie Zuid Holland om realisatie van het FOC niet te faciliteren. Het FOC was de belangrijkste beoogde functie voor de 'on hold '-gronden.

## 1.2 Inhoud rapport

Hoofdstuk 2 beschrijft de scenario's voor de ontwikkeling van Bleizo. Deze bestaan uit twee hoofdgroepen: scenario's met en zonder overknooppunt op korte termijn. De scenario's worden tevens samengebracht in een overzicht en onderling vergeleken. Hoofdstuk 3 bevat de beoogde ontwikkelingsstrategie voor Bleizo, gebaseerd op de kenmerken en de financiële gevolgen van de scenario's, en op enkele andere overwegingen.

Aan dit rapport is een bijlage (geheim) toegevoegd, met daarin de grondexploitaties en risicoanalyses bij de scenario's, de second opinion hierop en het advies van de accountant ten aanzien van de financiële benadering van de ontwikkeling van Bleizo. Aan het begin van het rapport is een samenvatting opgenomen.



Verkenning  
**Ontwikkelingsrichtingen**  
**Bleizo**



## 2.1 Scenario's als hulpmiddel bij de verkenning van de ontwikkelingsrichting

De huidige ontwikkeling van Bleizo kent een lange voorgeschiedenis van onderzoek, studie, planontwikkeling, besluitvorming en – gedeeltelijk – uitvoering. De ontwikkeling is gebaseerd op een visie op het gebied, die qua functies en in stedenbouwkundig opzicht aansluit op de omgeving. Deze visie speelt in op de onderscheidende kenmerken van de locatie zoals de goede multi-modale bereikbaarheid en de strategische ligging in het zuidelijk deel van de Randstad.

De afgelopen jaren zijn de nodige stappen gezet voor de realisatie van de ontwikkeling op basis van de visie uit het Masterplan. Zo is het hoogspanningsstation van TenneT verplaatst, zijn gronden verworven en is de Verlengde Oosterheemlijn aangelegd. Ook zijn er voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een verbindingsweg tussen de N209 en de N470. Het gaat om een doordachte en samenhangende visie; de daarop gebaseerde ontwikkelstrategie moet echter vanwege de dynamiek in de markt en de veranderende beleidsomgeving worden geactualiseerd en herijkt.

Op het punt waar de gebiedsontwikkeling momenteel staat, zijn verschillende ontwikkelingsrichtingen denkbaar. Ter verkenning daarvan zijn scenario's opgesteld. Scenariodenken is het ontwikkelen, vergelijken en anticiperen op mogelijke toekomstbeelden. Scenario's helpen bij het beantwoorden van de vraag welke interventiemogelijkheden er zijn om de ontwikkelingen te verhinderen, om te buigen of juist te vergemakkelijken. Scenario's zijn dus geen plannen, maar verkenningen die als hulpmiddel dienen bij het bepalen van de gewenste ontwikkelingsrichting.

**Onderzochte scenario's**

De scenario's zijn in te delen in twee groepen: die met en zonder ov-knooppunt op korte termijn. Scenario's met een Factory Outlet Center, die tot eind 2012 nog tot de mogelijkheden behoorden, zijn buiten beschouwing gelaten. De volgende scenario's zijn voor Bleizo in ogenschouw genomen:

**Met ov knooppunt:**

1. Masterplan zonder FOC
2. Alternatief programma I
3. Bleizo vijf jaar on hold

**Zonder ov knooppunt:**

4. Bedrijventerrein
5. Alternatief programma II
6. Bleizo nu niet verder ontwikkelen

**Van ieder scenario wordt beschreven:**

- de algemene karakteristiek
- het te ontwikkelen programma
- relatie met de 'on hold'-gronden van het bedrijfschap Hoefweg
- de maatschappelijke betekenis
- het financiële resultaat op basis van de bijbehorende grondexploitatie met standlijn 1-7-2013
- de risicoanalyse en het financiële saldo hiervan
- toelichting op specifieke punten.

Daarnaast is voor ieder scenario een overzichtkaartje en twee vogelvluchtimpresies opgenomen.

De scenario's worden vervolgens vergeleken, waarbij de overeenkomsten en verschillen naar voren komen. Hierbij blijkt welke scenario's in de 'optelsom' van kenmerken meer of minder wenselijk zijn. De aandacht gaat vooral uit naar de aspecten die het motief vormen voor de ontwikkeling van Bleizo: de economische betekenis, de ruimtelijke kwaliteit en de ov-voorziening. Maar ook naar het financiële resultaat en naar de risico's.

De huidige ontwikkelingsrichting van Bleizo betreft het scenario Masterplan zonder FOC. Het eindbeeld van dit scenario sluit aan op de doelstellingen van de bestuursovereenkomst uit 2008 en op de ambities van *Landschap als Podium* en van het *Masterplan 2010*. Dit eindbeeld was van 2008 tot en met 2013 de basis voor de grondexploitatie en de risicoanalyse van Bleizo. Voor Bleizo is een grondexploitatie per 1-1-2013 vastgesteld met een saldo van € 0,2 mln.<sup>2/</sup> en een risicoanalyse met een saldo van - € 10,8 mln.

Lansingerland en Zoetermeer nemen ieder voor 50% deel in de GR Bleizo (delen winst of verlies en dragen gezamenlijk de risico's). Een reservering in het weerstandsvermogen of het treffen van een voorziening is de verantwoordelijkheid van de gemeenten, die daarvoor eigen beleid hanteren en rekening houden met de eigen financiële situatie. Dit geldt in denkbeeldige zin ook voor de uitgewerkte scenario's en concreet voor de voorgestelde ontwikkelingsstrategie voor Bleizo.

#### Uitgiftetermijnen

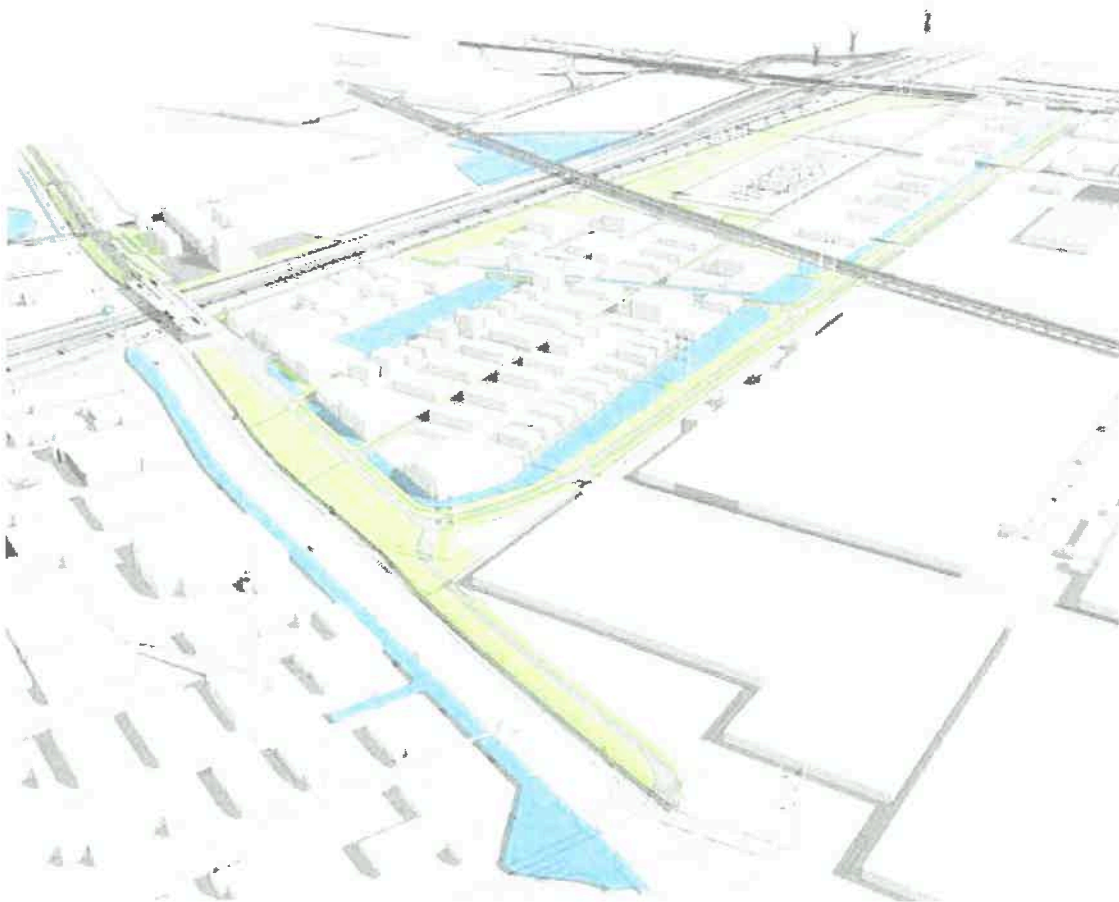
Voor ieder scenario is de uitgifte termijn bepaald aan de hand van het oppervlakte uitgiftebare grond voor verschillende functies en de verwachte gronduitgifte per jaar (marktvraag), gebaseerd op marktonderzoek uit 2012. De uitgifte termijnen geven een beeld van de looptijd van het project en vormen de basis voor de financiële doorrekening van de scenario's in de grondexploitaties. Mede met het oog de lange looptijden wordt in de risicoanalyses rekening gehouden met ontwikkeling van grondprijzen (een verre planhorizon brengt onvermijdelijk onzekerheden met zich mee). Bij zeer lange looptijden is de kans groot dat de ontwikkeling van het gebied zich uiteindelijk anders zal voltrekken dan het beeld dat hierover in 2013 geschetst wordt. Hierbij zullen economische, technologische en maatschappelijk ontwikkelingen hun weerslag vinden.

<sup>2/</sup> De uitkomsten van de grondexploitatie zijn in alle gevallen teruggerekend naar de huidige situatie ('contante waarde') per 1-1-2013.

**2.2 Scenario Bleizo met ov-knooppunt:  
Masterplan zonder FOC**



Vogelvlucht scenario Masterplan zonder FOC,  
vanuit het zuid-westen



### Algemene karakteristiek

Dit scenario gaat uit van de realisatie van het ov-knooppunt op korte termijn. Het lijkt sterk op de visie uit het Masterplan Bleizo 2010. Aan de zuidzijde van de A12 en de spoorlijn wordt het moderne gemengde bedrijventerrein Bleizo Business Park gerealiseerd. Rondom het ov-knooppunt komen kantoren. Op de 'on hold'-gronden kunnen grootschalige leisurefuncties worden gerealiseerd, zoals Adventure World<sup>3/</sup>.

Het ov-knooppunt versterkt de bereikbaarheid, terwijl de functies rondom het ov-knooppunt zorgen voor de toeloop van de benodigde extra aantallen reizigers. De mix van bedrijven, kantoren en leisure rondom een sterk regionaal knooppunt van openbaar vervoer trekt veel publiek, biedt kansen op synergie tussen functies en versterkt het duurzaam karakter van de ontwikkeling.

Met het knooppunt en de functiemix profileert Bleizo zich als een bijzonder en onderscheidend gebied in het zuidelijk deel van de Randstad. Deze invulling benut de unieke locatiekwaliteiten van Bleizo optimaal en biedt uitzicht op een gebied met aantrekkelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Daarmee komt dit scenario het dichtst bij het continueren van bestaande plannen voor Bleizo.

### Te ontwikkelen programma

#### Rondom het ov-knooppunt

- 39.968 m<sup>2</sup> bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 14.783 m<sup>2</sup> bvo kantoren (zuidzijde A12)
- 11.000 m<sup>2</sup> bvo hotel + 400 m<sup>2</sup> bvo horeca, 6.931 m<sup>2</sup> leisure (noordzijde A12)
- 36.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren (noordzijde A12)

#### Bleizo Business Park

- 340.931 m<sup>2</sup> bedrijventerrein (zuidzijde A12)
- 66.404 m<sup>2</sup> terrein TenneT (zuidzijde A12)

#### De verbindingsweg N209-N470

Het uitgiftetempo voor kantoren en kantoorachtige bedrijven ligt in 2017-2019 op 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar en in 2020-2040 op 2.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar. Het uitgiftetempo voor bedrijfsterrein ligt in 2013-2019 op 2 ha per jaar en in 2020-2040 op 1 ha per jaar. Het uitgiftetempo is gebaseerd op onderzoek van Buck Consultants International in 2012; het gaat uit van de onderscheidende functiemix van Bleizo en van de positieve invloed van het ov-knooppunt. De uitgifteplanning voor Bleizo loopt bij dit scenario tot 2040, een periode van 27 jaar.

<sup>3/</sup> De 'on hold'-gronden hebben geen onderdeel uitgemaakt van de grondexploitatie van Bleizo. Wel is rekening gehouden met de kosten voor de 'on hold'-situatie. De 'on hold'-gronden maken ook geen deel uit van de grondexploitaties voor de verschillende scenario's. Ze spelen wel een rol in het Masterplan 2010 en de hierin verwoorde ontwikkelvisie.

### Relatie met de 'on hold'-gronden

Voor grootschalige leisurefuncties kan de GR Bleizo de 'on hold'-gronden van het bedrijf Hoefweg verwerven en ontwikkelen. Het bedrijf Hoefweg kan de betreffende gronden ook ontwikkelen als regulier bedrijventerrein. Een combinatie van leisure en bedrijventerrein is eveneens denkbaar.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de 'on hold'-gronden voor leisure is dat dit voor het bedrijf Hoefweg geen nadelige effecten mag hebben op de grondexploitatie, en dat het voor Bleizo ten minste financieel neutraal moet zijn.

### Maatschappelijke betekenis

Dit scenario geeft invulling aan de doelstellingen van Bleizo om een te komen tot:

- a een regionaal ov-knooppunt dat een waardevolle voorziening is qua comfort en reistijdwinst voor de inwoners van Lansingerland/Zoetermeer en voor forensen, en dat daarmee ook bijdraagt aan het duurzame karakter van op Bleizo gevestigde bedrijven en instellingen;
- b economische meerwaarde voor de regio, door de versterking van de economische structuur (diversificatie), hogere investeringen en meer werkgelegenheid dan bij een bedrijventerrein. Voor het overgrote deel betreft dit overigens geen nieuwe werkgelegenheid, maar een verplaatsing vanuit de regio;
- c een gebied met aansprekende ruimtelijke kwaliteit. Het bestaande gebied met veel doorsnijdingen van dominante lijninfrastructuur krijgt een stedenbouwkundige invulling die het beeld van het gebied bepaalt, en waardoor het zich goed kan presenteren als entreegebied voor de Haagse agglomeratie.



Vogelvlucht scenario Masterplan zonder FOC, vanuit het noorden

#### Financiële resultaat

De grondexploitatie voor dit scenario heeft een financieel resultaat van - € 0,7 mln. <sup>4/</sup>

#### Risicoanalyse en het financiële saldo hiervan

De risicoanalyse voor dit scenario heeft kansen en risico's die leiden tot een saldo van - € 7,3 mln., rekening houdend met een kans van optreden van 82,5%.

De grootste kansen betreffen het wegvallen van de verplichte bijdrage aan de Stadsregio Rotterdam (€ 4,7 mln., nominaal) en het behalen van hogere grondopbrengsten op gronden van het Food Experience Center (€ 0,7 mln.). De grootste risico's betreffen het niet behalen van de geplande afzetnelheid van kantoren (- € 3,8 mln.), het niet behalen van de geplande afzetnelheid van bedrijven (- € 1,9 mln.) en dat de verwachte opbrengstenstijging niet gehaald wordt (- € 2 mln.).

<sup>4/</sup> Dit cijfer wijkt af van de grondexploitatie per 1-1 2013. Op grond van huidige marktinzichten heeft een aanpassing plaatsgevonden op met name de grondprijs (lager). In positieve zin zijn bijvoorbeeld ook de plankosten verlaagd.



Plankaart scenario Masterplan zonder FOC



#### Toelichting op specifieke punten

- Dit scenario op basis van de vigerende visie op Bleizo, is opgenomen in het provinciaal ruimtelijk beleid van de Provinciale Structuurvisie en in de regionale beleidsprogramma's op gebied van kantoren en openbaar vervoer (StedenbaanPlus). Het was mede de basis voor de investering van € 45 mln. in de Verlengde Oosterheemlijn door het Stadsgewest Haaglanden, de Stadsregio Rotterdam en de GR Bleizo.
- Bij dit scenario is sprake van reservering van middelen voor het ov-knooppunt door de eerder genoemde partijen en het ministerie van Infrastructuur en Milieu.



### 2.3 Scenario Bleizo met ov-knooppunt en Alternatief programma I



Vogelvlucht scenario Bleizo met ov-knooppunt en Alternatief programma I, vanuit het zuidwesten



### Algemene karakteristiek

Dit scenario gaat uit van de realisatie van het ov-knooppunt op korte termijn. Het lijkt sterk op de ontwikkeling gebaseerd op de visie uit Masterplan 2010. Het verschil daarmee is dat een deel van Bleizo Business Park en van de kantoorlocatie rondom het station niet worden ingevuld met bedrijven of kantoren, maar met alternatieve functies. Het gaat dan om functies waarvoor Bleizo een unieke en passende vestigingslocatie biedt vanwege de ligging in (het zuidelijk deel) van de Randstad, de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, en de ruimte voor een geëigende en bijzondere ontwikkeling. Te denken valt aan grootschalige functies die bezoekers aan kunnen trekken voor wie het ov-knooppunt duidelijk meerwaarde biedt: sportvoorzieningen (zoals TranSportium), een opleidingscampus, een regionaal bioscoop- en congrescentrum, medische voorzieningen en dergelijke.

Hierdoor ontstaat een mix van en een concentratie aan uiteenlopende functies die elkaar kunnen versterken. Het leidt tot een levendige en gevarieerde invulling van Bleizo. Tevens vermindert hierdoor het uit te geven areaal bedrijventerrein en kantoorkeuze; dit sluit beter aan op de huidige en verwachte vraag- en aanbodsituatie van bedrijfsterrein en kantoren, wat de uitgiftetermijn verkort.

In dit scenario profileert Bleizo zich als een bijzonder en onderscheidend gebied in het zuidelijke deel van de Randstad. Deze invulling maakt optimaal gebruik van de unieke locati kwaliteiten van Bleizo en biedt zicht op een gebied met aantrekkelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

### Te ontwikkelen programma

#### Rondom het ov-knooppunt

- 39.968 m<sup>2</sup> bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 14.783 m<sup>2</sup> bvo kantoren (zuidzijde A12)
- 26.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren (noordzijde A12)
- 15.000 m<sup>2</sup> bvo alternatieve functies

#### Bleizo Business Park

- 340.931 m<sup>2</sup> bedrijventerrein of alternatieve functies (zuidzijde A12)
- 66.404 m<sup>2</sup> terrein TenneT (zuidzijde A12)

#### De verbindingsweg N209-N470

Het uitgiftetempo voor kantoren en kantoorachtige bedrijven ligt in 2017-2019 op 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar en in 2020-2035 op 2.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar. Het uitgiftetempo voor bedrijfsterrein ligt in 2013-2019 op 2 ha per jaar en in 2020-2029 op 1 ha per jaar. Het uitgiftetempo is gebaseerd op onderzoek van Buck Consultants International in 2012; het gaat uit van de onderscheidende functiemix van Bleizo en de positieve invloed van het ov-knooppunt. De uitgifteplanning voor Bleizo loopt in dit scenario tot 2035, een periode van 23 jaar.

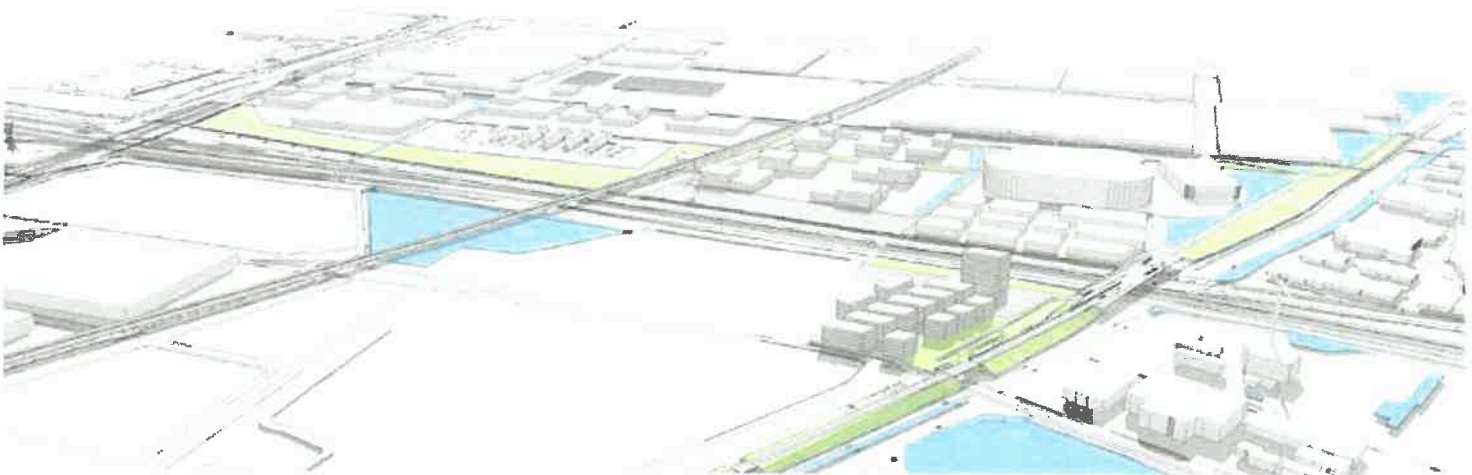
### Relatie met de 'on hold'-gronden

Hierbij geldt hetzelfde als bij het scenario Masterplan zonder FOC wat betreft het verwerven en ontwikkelen van de 'on hold'-gronden voor grootschalige leisurefuncties.

### Maatschappelijke betekenis

Dit scenario geeft invulling aan de doelstellingen van Bleizo om een te komen tot:

- a een regionaal ov-knooppunt dat een waardevolle voorziening is qua comfort en reistijdwinst voor de inwoners van Lansingerland/Zoetermeer en voor forensen, en dat daarmee ook bijdraagt aan het duurzame karakter van op Bleizo gevestigde bedrijven en instellingen;
- b economische meerwaarde voor de regio, door de versterking van de economische structuur (diversificatie), hogere investeringen en meer werkgelegenheid dan bij een bedrijventerrein <sup>5/</sup>. Tevens kan het bijdragen tot de versterking van het imago van Zoetermeer als leisurestad van Nederland.
- c een gebied met aansprekende ruimtelijke kwaliteit. Het bestaande gebied met veel doorsnijdingen van dominante lijninfrastructuur krijgt een stedenbouwkundige invulling die het beeld van het gebied bepaalt, en waardoor het zich goed kan presenteren als entreegebied voor de Haagse agglomeratie.



Vogelvlucht scenario Bleizo met ov-knooppunt en Alternatief programma I, vanuit het noorden

#### Financiële resultaat

De grondexploitatie voor dit scenario heeft een financieel resultaat van € 0,2 mln. Uitgangspunt voor deze invulling en de bijbehorende grondexploitatie is dat het financiële resultaat met alternatieve functies (ten zuiden van de A12) niet lager mag zijn dan het resultaat voor de functie bedrijfsterrein.

#### Risicoanalyse en het financiële saldo hiervan

De risicoanalyse voor dit scenario heeft kansen en risico's, die leiden tot een saldo van - € 6,0 mln., rekening houdend met een kans van optreden van 82,5%.

De grootste kansen betreffen het wegvallen van de verplichte bijdrage aan de Stadsregio Rotterdam (€ 5,2 mln., nominaal) en het behalen van hogere grondopbrengsten op gronden van het Food Experience Centre (€ 0,7 mln.). De grootste risico's betreffen het niet behalen van de geplande afzet van kantoren (- € 2,7 mln.) en het achterblijven van de verwachte opbrengstenstijging (- € 1,9 mln.).

<sup>5/</sup> Het aantal arbeidsplaatsen per ha is voor alternatieve functies sterk afhankelijk van het soort functie, maar kan oplopen tot twee maal zoveel arbeidsplaatsen als bij bedrijventerrein.

**Plankaart scenario Bleizo  
met ov-knooppunt en alternatief programma I**



#### Toelichting op specifieke punten

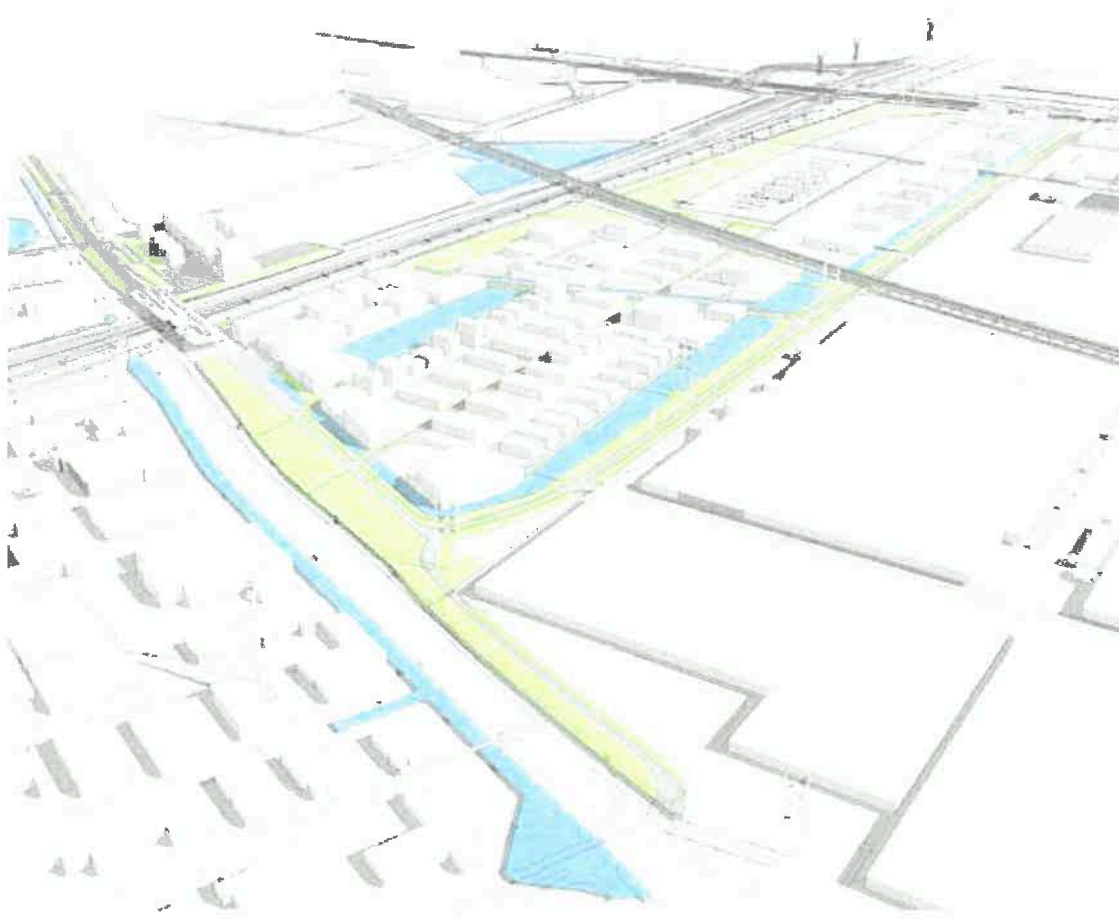
- Dit scenario sluit goed aan op initiatieven vanuit de markt voor grootschalige ontwikkelingen, die voor Bleizo kiezen op grond van de zeer goede multimodale bereikbaarheid en de centrale ligging in de Randstad. Zoals Adventure World, het Factory Outlet Center en TransSportium. Het gaat om alternatieve functies die uniek zijn en daardoor moeilijker planbaar dan kantoren en bedrijven.
- Dit scenario sluit eveneens aan op het provinciaal ruimtelijk beleid van de Provinciale Structuurvisie, de regionale beleidsprogramma's op gebied van kantoren en openbaar vervoer (StedenbaanPlus) en op de investering van € 45 mln. in de Verlengde Oosterheemlijn door het Stadsgewest Haaglanden, de Stadsregio Rotterdam en de GR Bleizo.
- Bij dit scenario is sprake van reservering van middelen voor het ov-knooppunt door de eerder genoemde partijen en het ministerie van Infrastructuur en Milieu.



**2.4 Scenario Bleizo met ov-knooppunt en vijf jaar on hold**



Vogelvlucht scenario Bleizo met ov-knooppunt en vijf jaar on hold, vanuit het zuid-westen



### Algemene karakteristiek

Dit scenario gaat uit van de realisatie van het ov-knooppunt op korte termijn terwijl de gebiedsontwikkeling vijf jaar wordt opgeschort, om dan opnieuw op te starten <sup>6/</sup>. Het opschorten van de realisatie van het ov-knooppunt is niet mogelijk omdat de benodigde financiële middelen niet gereserveerd kunnen blijven. Mogelijk zijn er over vijf jaar andere perspectieven voor de gebiedsontwikkeling door wijzigingen in de economische situatie, op de markt voor huisvesting van bedrijven en kantoren, en in de beleidsmatige, planologische context.

De verbindingsweg tussen de N209 en N470 wordt nu al wel aangelegd, omdat deze grotendeels is gefinancierd met subsidies van het Rijk en de Stadsregio Rotterdam. De afspraken daarover liggen vast. Deze verbindingsweg ontsluit niet alleen Bleizo Business Park maar draagt ook bij aan de verkeersdoorstroming in de regio. Voor het overige lijkt het scenario sterk op de visie uit Masterplan Bleizo 2010, waarbij de ontwikkeling een aantal jaren wordt uitgesteld.

Aan de zuidzijde wordt later het moderne gemengde bedrijventerrein Bleizo Business Park gerealiseerd en rondom het ov-knooppunt kantoren. Op de 'on hold'-gronden kunnen grootschalige leisurefuncties worden gerealiseerd. Het ov-knooppunt versterkt de bereikbaarheid, terwijl de functies rondom het ov-knooppunt zorgen voor de toeloop van de benodigde extra aantallen reizigers. De mix van bedrijven, kantoren en leisure rondom een sterk regionaal knooppunt van openbaar vervoer trekt veel publiek, biedt kansen op synergie tussen functies en versterkt het duurzaam karakter van de ontwikkeling.

Met het knooppunt en de functiemix profileert Bleizo zich als een bijzonder en onderscheidend gebied in het zuidelijk deel van de Randstad. Deze invulling benut de unieke locatiekwaliteiten van Bleizo optimaal en biedt uitzicht op een gebied met aantrekkelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Daarmee komt dit scenario het dichtst bij het continueren van bestaande plannen voor Bleizo.

Dit scenario lijkt op voorhand weinig realistisch vanwege de sterke relatie tussen het ov-knooppunt en de gebiedsontwikkeling. Wanneer het ov-knooppunt veel eerder wordt gerealiseerd dan de functies rondom het ov-knooppunt heeft dit gevolgen voor de exploitatie van het ov-knooppunt. Het opschorten van de ontwikkeling zal bovendien de onzekerheid over de invulling van Bleizo doen toenemen, waardoor veel moeilijker tegemoet kan worden gekomen aan de condities waaronder overheden en spoorpartijen bereid zijn te investeren in het ov-knooppunt Bleizo. Het verbreken van de planologische binding tussen het ov-knooppunt en de gebiedsontwikkeling staat derhalve haaks op het streven naar spoedige realisatie van het ov-knooppunt.

<sup>6/</sup> De beschikbare middelen voor de aanleg van het ov-knooppunt zijn momenteel gereserveerd, maar kunnen niet nog jaren worden 'vastgehouden' voor een eventuele realisatie van het ov-knooppunt op termijn.

**Te ontwikkelen programma****Rondom het ov-knooppunt**

- 39.968 m<sup>2</sup> bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 14.783 m<sup>2</sup> bvo kantoren (zuidzijde A12)
- 11.000 m<sup>2</sup> bvo hotel + 400 m<sup>2</sup> bvo horeca  
6.931 m<sup>2</sup> leisure (noordzijde A12)
- 36.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren (noordzijde A12)

**Bleizo Business Park**

- 340.931 m<sup>2</sup> bedrijventerrein (zuidzijde A12)
- 66.404 m<sup>2</sup> terrein TenneT (zuidzijde A12)

**De verbindingsweg N209-N470**

Het uitgiftetempo voor kantoren en kantoorachtige bedrijven ligt in 2022-2024 op 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar, en op 2.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar vanaf 2025. Voor het bedrijfsterrein ligt het uitgiftetempo in 2018-2024 op 2 ha per jaar en vanaf 2025 op 1 ha per jaar. Dit uitgiftetempo gaat uit van de onderscheidende functiemix van Bleizo en van de positieve invloed van het ov-knooppunt. De uitgifteplanning voor Bleizo loopt in dit scenario tot 2045.

**Relatie met de 'on hold'-gronden**

Hierbij geldt hetzelfde als bij het scenario Masterplan zonder FOC wat betreft het verwerven en ontwikkelen van de 'on hold'-gronden voor grootschalige leisurefuncties.



**Vogelvlucht scenario Bleizo met ov-knooppunt en vijf jaar on hold, vanuit het noorden**

#### Maatschappelijke betekenis

Als dit scenario werkelijkheid zou worden, dan geeft het met enige vertraging invulling aan de doelstellingen van Bleizo om te komen tot:

- a een regionaal ov-knooppunt dat een waardevolle voorziening is qua comfort en reistijdwinst voor de inwoners van Lansingerland/Zoetermeer en voor forensen, en dat daarmee ook bijdraagt aan het duurzame karakter van op Bleizo gevestigde bedrijven en instellingen;
- b economische meerwaarde voor de regio, door de versterking van de economische structuur (diversificatie), hogere investeringen en meer werkgelegenheid dan een bedrijventerrein <sup>7/</sup>. Tevens kan het bijdragen tot de versterking van het imago van Zoetermeer als leasurestad van Nederland.
- c een gebied met aansprekende ruimtelijke kwaliteit. Het bestaande gebied met veel doorsnijdingen van dominante lijninfrastructuur krijgt een stedenbouwkundige invulling die het beeld van het gebied bepaalt, en waardoor het zich goed kan presenteren als entreegebied voor de Haagse agglomeratie.

#### Financiële resultaat

De grondexploitatie voor dit scenario heeft een financieel resultaat van - € 5,2 mln.



<sup>7/</sup> Het aantal arbeidsplaatsen per ha is voor alternatieve functies sterk afhankelijk van het soort functie, maar kan oplopen tot twee maal zoveel arbeidsplaatsen als bij bedrijventerrein.

Plankaart scenario Bleizo met ov-knooppunt en vijf jaar on hold



#### Risicoanalyse en het financiële saldo hiervan

De risicoanalyse voor dit scenario heeft kansen en risico's, die leiden tot een saldo van - € 6,8 mln., rekening houdend met een kans van optreden van 82,5%.

De grootste kansen betreffen het wegvallen van de verplichte bijdrage aan de Staderegio Rotterdam (€ 4,7 mln., nominaal) en het behalen van hogere grond-opbrengsten op gronden van het Food Experience Centre (€ 0,6 mln.). De grootste risico's betreffen het niet behalen van de verwachte afzet voor kantoren (- € 3,4 mln.) en het achterblijven van de geplande opbrengstenstijging (- € 2,3 mln.).

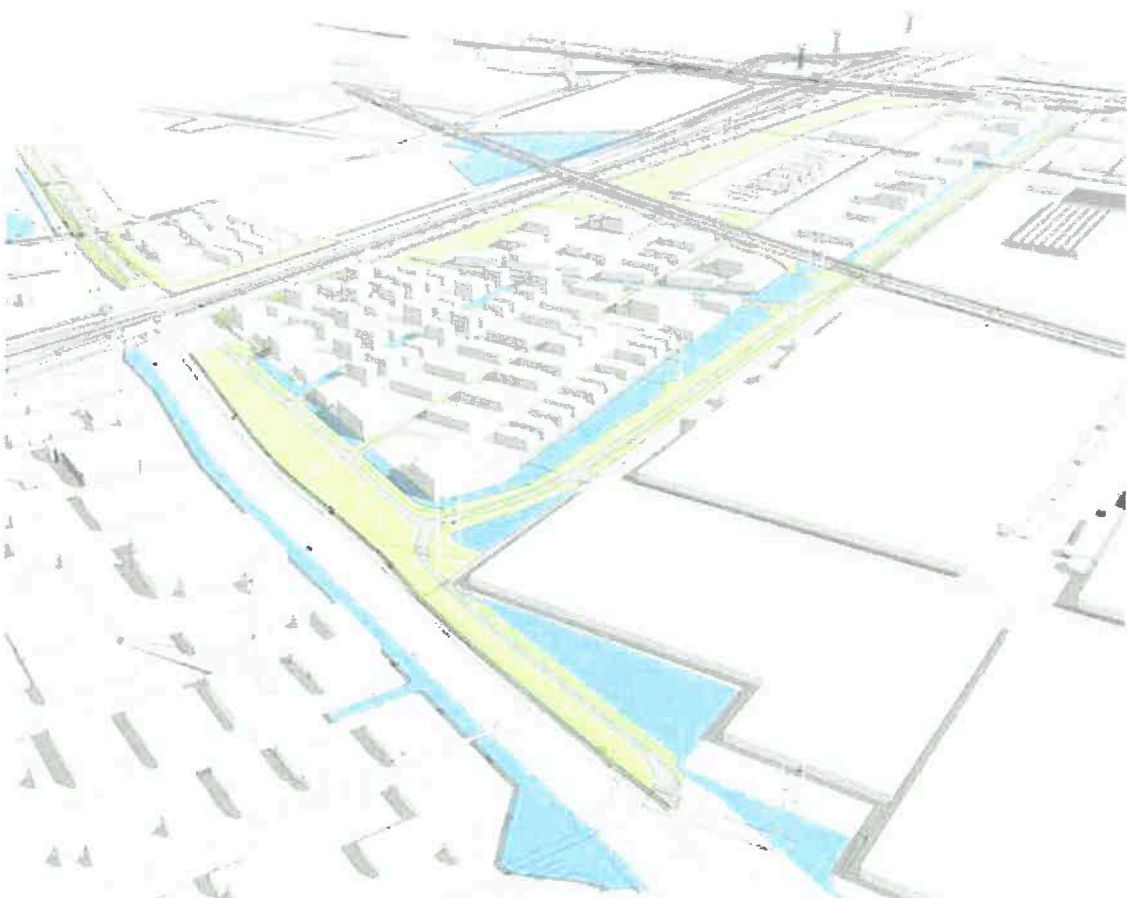
#### Toelichting op specifieke punten

- Dit scenario is voor wat betreft de invulling opgenomen in het provinciaal ruimtelijk beleid van de Provinciale Structuurvisie en in de regionale beleidsprogramma's op gebied van kantoren en openbaar vervoer (StedenbaanPlus), maar sluit niet aan op de termijnen die daarin zijn aangehouden.



**2.5 Scenario Bleizo zonder ov-knooppunt als bedrijventerrein**

Vogelvlucht scenario Bleizo zonder ov-knooppunt als bedrijventerrein, vanuit het zuid-westen



#### Algemene karakteristiek

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling waarbij het ov-knooppunt niet op korte termijn wordt gerealiseerd. Zonder ov-knooppunt is een ontwikkeling met kantoren uitgesloten en wordt het gebied minder aantrekkelijk voor grootschalige leisurefuncties die veel publiek trekken. Een ontwikkeling als bedrijventerrein is een praktische alternatieve invulling. Het grootste deel van Bleizo - Bleizo Business Park - is al bedrijventerrein. Dit wordt uitgebreid met de gronden die voor de ontwikkeling rondom het ov-knooppunt waren voorzien.

Deze invulling sluit naadloos aan op de directe omgeving: het bedrijventerrein Prisma aan de noordzijde van de A12. Het gaat om een modern gemengd bedrijventerrein, met een minder stedelijk en duurzaam karakter vanwege het ontbreken van het ov-knooppunt en de intensieve bebouwing en functies rondom het station.

Bleizo als bedrijventerrein is minder onderscheidend in de regio, maar heeft nog steeds goede locatie-kwaliteiten zoals de ligging in de regio en in de Randstad, en de uitstekende bereikbaarheid per auto. Een bredere doelgroep van bedrijven komt in aanmerking voor het bedrijventerrein, waaronder logistieke bedrijven. Dit scenario leidt tot een gebied met een goede ruimtelijke en stedenbouwkundig kwaliteit, die past bij een bedrijventerrein. Het levert echter geen meerwaarde als aansprekend entreegebied voor de Haagse agglomeratie.

#### Te ontwikkelen programma

##### Bleizo Business Park

- 424.134 m<sup>2</sup> bedrijventerrein (noord- en zuidzijde A12)
- 66.404 m<sup>2</sup> terrein aan TenneT (zuidzijde A12)

##### De verbindingsweg N209-N470

Het uitgiftetempo voor bedrijfsterrein ligt in 2013-2019 op 2 ha per jaar, in 2019-2022 op 1 ha per jaar en vanaf 2023 op 5.000 m<sup>2</sup> per jaar. Dit uitgiftetempo ligt lager dan het uitgiftetempo bij het scenario Masterplan zonder FOC, omdat een bedrijventerrein commercieel gezien minder onderscheidend en minder hoogwaardig is (zonder ov-knooppunt en zonder intensieve bebouwing/functies rondom het ov-knooppunt). Dit uitgiftetempo komt overeen met de onderkant van de verwachte bandbreedte uit het onderzoek van Buck Consultants International in 2012. De uitgifteplanning voor Bleizo loopt in dit scenario tot 2073, een periode van 60 jaar. Dit is het gevolg van de toename van het uitgeefbare bedrijventerrein en het op termijn dalende uitgiftetempo door een afvlakkende vraag.



### Relatie met de 'on hold'-gronden

Bij de ontwikkeling van Bleizo als bedrijventerrein bestaat geen aanleiding om de 'on hold'-gronden van het bedrijf Hoefweg te betrekken. De grondexploitatie van dit scenario gaat niet uit van de verwerving en ontwikkeling van de 'on hold'-gronden.

### Maatschappelijke betekenis

Dit scenario voorziet in de behoefte aan bedrijfsterrinen op lange termijn en draagt daarmee bij aan de economische ontwikkeling van de beide gemeenten en de regio, waarbij:

- a de mogelijkheden voor een regionaal ov-knooppunt op korte termijn niet worden ondersteund. De ontwikkeling als bedrijventerrein leidt tot een geringe vervoerswaarde, hetgeen gevolgen heeft op de exploitatiemogelijkheden van het ov-knooppunt en waardoor het belang van het ov-knooppunt vermindert;
- b de invulling als bedrijventerrein in geringe mate zal leiden tot versterking van de economische structuur, maar wel tot investeringen en werkgelegenheid;
- c de ruimtelijke kwaliteit die behoort bij een modern gemengd bedrijventerrein een beperkte impuls zal geven aan de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied.



Vogelvlucht scenario Bleizo  
zonder ov-knooppunt als bedrijventerrein,  
vanuit het noorden

#### Financiële resultaat

De grondexploitatie voor dit scenario heeft een financieel resultaat van - € 7,6 mln.

#### Risicoanalyse en het financiële saldo hiervan

De risicoanalyse voor dit scenario heeft kansen en risico's, die leiden tot een saldo van - € 3,5 mln., rekening houdend met een kans van optreden van 82,5%.

De grootste kansen betreffen het wegvallen van de verplichte bijdrage aan de Stadsregio Rotterdam (€ 4,4 mln., nominaal) en 1.900 m<sup>2</sup> extra uitgifbaar terrein in het Bleizo Business Park (€ 0,4 mln.). De grootste risico's betreffen het niet behalen van de geplande afzet bedrijfsterrein (- € 1,6 mln.) en het achterblijven van de verwachte opbrengstenstijging (- € 3,5 mln.).



**Plankaart scenario Bleizo  
zonder ov-knooppunt als bedrijventerrein**



#### Toelichting op specifieke punten

- Dit scenario betreft in grote lijnen de terugkeer naar de visie op het gebied van eind jaren negentig, ruim voor de aanvang van de GR Bleizo: invulling als bedrijventerrein.
- De uitgiftetermijn bedraagt 61 jaar, een zeer lange periode die verder reikt dan een planhorizon die in projectmatig en beleidsmatig opzicht hanteerbaar is. Naarmate de looptijd langer is, nemen de onzekerheden toe en zullen de maatschappelijke, economische en planologische ontwikkelingen leiden tot heroverweging en een mogelijke bijstelling van de visie op het gebied. De looptijd geeft vooral aan dat het gebied niet op afzienbare termijn volledig ontwikkeld zal worden.
- Dit scenario correspondeert niet met het provinciaal ruimtelijk beleid van de Provinciale Structuurvisie en de regionale beleidsprogramma's op het gebied van kantoren en openbaar vervoer (StedenbaanPlus). Het beperkt in hoge mate ook de kansen om op termijn een ov-knooppunt te realiseren waarmee de investering van € 45 mln. in de Verlengde Oosterheemlijn maatschappelijk kan renderen.

## 2.6 Scenario Bleizo zonder ov-knooppunt en Alternatief programma II

Vogelvlucht scenario Bleizo  
zonder ov-knooppunt en Alternatief programma II,  
vanuit zuid-westen



### Algemene karakteristiek

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling waarbij het ov-knooppunt niet op korte termijn wordt gerealiseerd. Zonder ov-knooppunt is een ontwikkeling met kantoren uitgesloten en wordt het gebied minder aantrekkelijk voor grootschalige functies die veel publiek trekken. Een deel van Bleizo Business Park wordt – net als het gebied rond om het ov-knooppunt – ontwikkeld voor alternatieve functies. Het gaat om functies waarvoor Bleizo een unieke en passende vestigingslocatie biedt op grond van de ligging in (het zuidelijk deel van) de Randstad, de uitstekende bereikbaarheid per auto en de ruimte voor grootschaligheid en eigenheid.

Te denken valt aan functies waarvoor het ov-knooppunt geen absolute noodzaak is, zoals sportvoorzieningen, een regionaal bioscoop- en congrescentrum, medische voorzieningen en dergelijke. Hierdoor ontstaat een mix van en een concentratie aan uiteenlopende functies die elkaar kunnen versterken. Het leidt tot een levendige en gevarieerde invulling van Bleizo. Tevens vermindert hierdoor de uitgiftetermijn, omdat het uit te geven areaal bedrijventerrein en kantoor kavels kleiner is. Hierdoor sluit dit scenario beter aan bij de bestaande en verwachte verhouding tussen vraag en aanbod van bedrijfsterrinen en kantoren.

Deze invulling maakt gebruik van de unieke kwaliteiten van de locatie van Bleizo en biedt zicht op een gebied met aantrekkelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Dit scenario leidt tot minder aantrekkelijke vestigingscondities dan het vergelijkbare scenario ov-knooppunt met Alternatief programma I. Bleizo zal daardoor minder geschikt zijn voor functies die veel publiek trekken of die sterk ov-georiënteerd zijn.

### Te ontwikkelen programma

#### Rondom het ov-knooppunt

- 54.750 m<sup>2</sup> bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 31.955 m<sup>2</sup> bedrijventerrein (noordzijde A12)

#### Bleizo Business park

- 427.150 m<sup>2</sup> bedrijventerrein of alternatieve functies (zuidzijde A12)
- 66.404 m<sup>2</sup> terrein TenneT (zuidzijde A12)

#### De verbindingsweg N209-N470

Het uitgiftetempo voor bedrijfsterrein ligt in 2013-2019 op 2 ha per jaar, in 2020-2022 op 1 ha per jaar en vanaf 2023 op 5.000 m<sup>2</sup> per jaar. Dit uitgiftetempo ligt lager dan het uitgiftetempo bij het scenario alternatief programma I (met ov-knooppunt), omdat een bedrijventerrein commercieel gezien minder onderscheidend en minder hoogwaardig is in afwezigheid van een ov-knooppunt. Dit uitgiftetempo komt overeen met de onderkant van de verwachte bandbreedte uit het onderzoek van Buck Consultants International in 2012. De uitgifteplanning voor Bleizo loopt in dit scenario tot 2043. Dit is het gevolg van de toename van het uitgeefbare bedrijfsterrein en het verwachte uitgiftetempo.

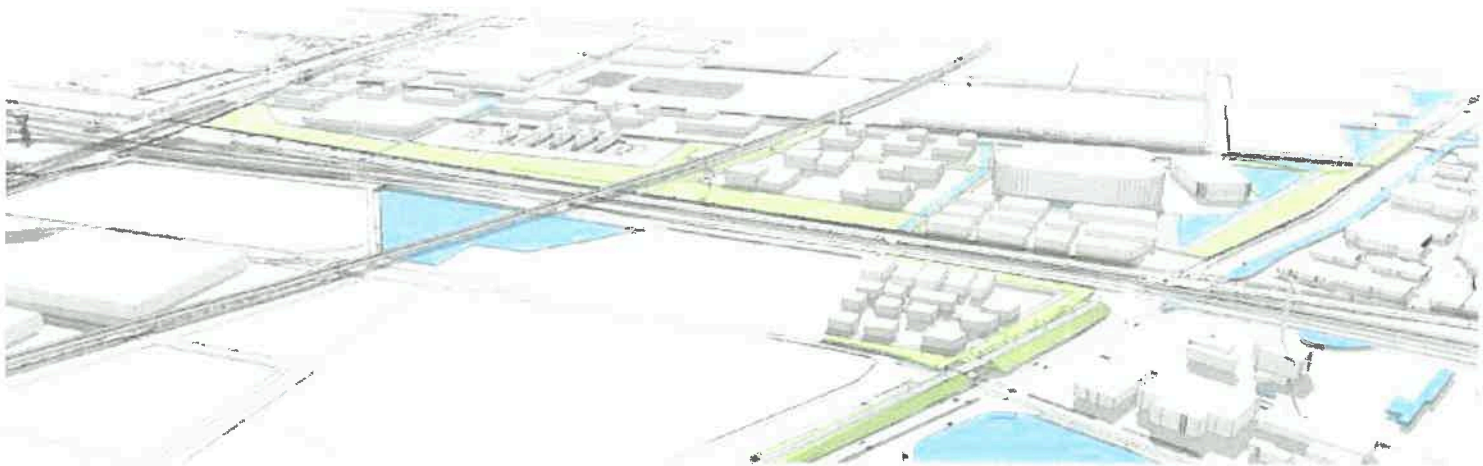
### Relatie met de 'on hold'-gronden

Bij dit scenario kunnen de 'on hold'-gronden eventueel worden ingezet voor grootschalige leisurefuncties. Het is echter minder waarschijnlijk dan bij het scenario's Masterplan zonder FOC en Alternatief programma I dat hiervan gebruik zal worden gemaakt, aangezien het deel ten noorden van de A12, binnen het plangebied van Bleizo, wordt ingericht als bedrijventerrein.

### Maatschappelijke betekenis

Dit scenario voorziet in de behoefte aan bedrijfsterrin op lange termijn. Het biedt kansen voor alternatieve functies en draagt daarmee bij aan de economische ontwikkeling van beide gemeenten en de regio, waarbij:

- a de mogelijkheid voor een regionaal ov-knooppunt op termijn wordt behouden en ondersteund door een invulling met alternatieve functies die bijdragen aan de vervoerswaarde;
- b economische meerwaarde ontstaat door de versterking van de economische structuur (diversificatie), hogere investeringen en meer werkgelegenheid ten opzichte van regulier bedrijventerrein <sup>9</sup>. Tevens kan het bijdragen tot de versterking van het imago van Zoetermeer als leisurestad van Nederland.
- c een gebied met aansprekende ruimtelijke kwaliteit. Het bestaande gebied met veel doorsnijdingen van dominante lijninfrastructuur krijgt een stedenbouwkundige invulling die het beeld van het gebied bepaalt, en waardoor het zich goed kan presenteren als entreegebied voor de Haagse agglomeratie.



Vogelvlucht scenario Bleizo zonder ov-knooppunt en Alternatief programma II, vanuit noordzijde

#### Financiële resultaat

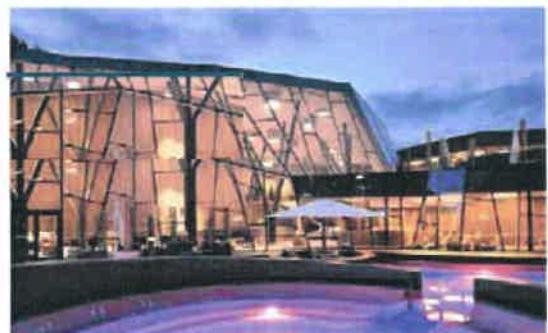
De grondexploitatie voor dit scenario heeft een financieel resultaat van - € 4,7 mln.

#### Risicoanalyse en het financiële saldo hiervan

De risicoanalyse voor dit scenario heeft kansen en risico's, die leiden tot een saldo van - € 4,1 mln., rekening houdend met een kans van optreden van 82,5%.

De grootste kansen betreffen het wegvallen van de verplichte bijdrage aan de Stadsregio Rotterdam (€ 5,0 mln., nominaal) en 1.900 m<sup>2</sup> extra uitgeefbaar terrein in het Bleizo Business Park (€ 0,4 mln.). De grootste risico's betreffen het niet behalen van de geplande afzet voor bedrijfsterrein (- € 2,5 mln.) en het achterblijven van de verwachte opbrengstenstijging (- € 1,8 mln.).

<sup>8/</sup> Het aantal arbeidsplaatsen per ha is voor alternatieve functies sterk afhankelijk van het soort functie, maar kan oplopen tot twee maal zoveel arbeidsplaatsen.





Plankaart scenario Bleizo  
zonder ov-knooppunt en Alternatief programma II



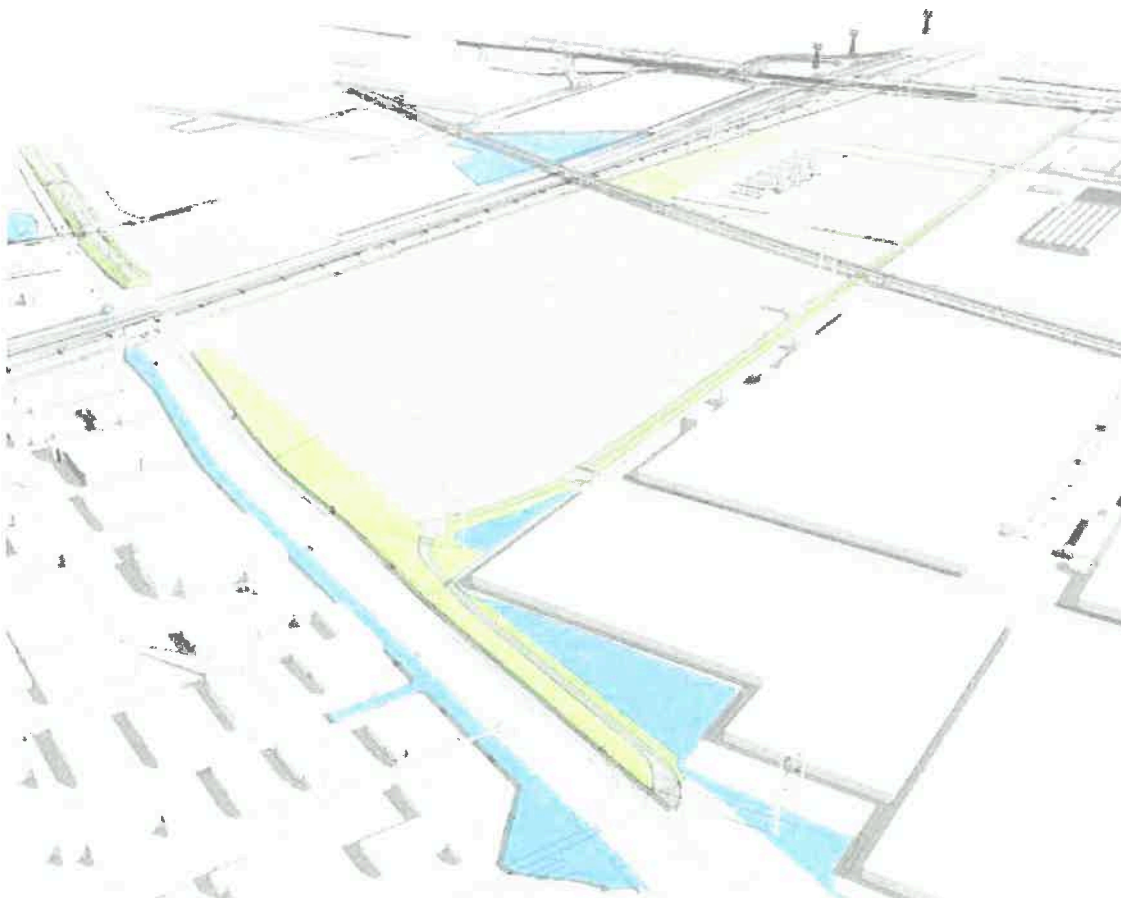
#### Toelichting op specifieke punten

- Dit scenario correspondeert niet met het provinciaal ruimtelijk beleid van de Provinciale Structuurvisie en de regionale beleidsprogramma's op het gebied van kantoren en openbaar vervoer (StedenbaanPlus). Wel blijft de kans behouden om op termijn een ov-knooppunt te realiseren waarmee de investering van € 45 mln. in de Verlengde Oosterheemlijn maatschappelijk kan renderen.
- Dit scenario sluit enigszins aan op initiatieven vanuit de markt voor grootschalige ontwikkelingen, die voor Bleizo kiezen op grond van de zeer goede autobereikbaarheid en de centrale ligging in de Randstad. Het gaat om alternatieve functies die uniek zijn en daardoor moeilijker planbaar dan kantoren en bedrijven.

**2.7 Scenario Bleizo nu niet verder ontwikkelen, behoud van agrarische functie**



Vogelvlucht scenario Bleizo nu niet verder ontwikkelen, behoud van agrarische functie, vanuit het zuid-westen



#### Algemene karakteristiek

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling waarbij het ov-knooppunt niet op korte termijn wordt gerealiseerd en het gebied van Bleizo niet wordt ontwikkeld. In dit scenario wordt de gebiedsontwikkeling voor onbepaalde tijd opgeschort, om in de toekomst eventueel opnieuw te starten. Mogelijk zijn er dan andere perspectieven voor de ontwikkeling vanwege wijzigingen in de economische situatie, op de markt voor de vestiging van bedrijven en kantoren, en in de beleidsmatige en planologische context.

De verbindingsweg tussen de N209 en N470 wordt nu al wel aangelegd, omdat deze grotendeels is gefinancierd met subsidies van het Rijk en de Stadsregio Rotterdam. Hierover liggen de afspraken vast. Deze verbindingsweg ontsluit niet alleen Bleizo Business Park maar draagt ook bij aan de verkeersdoorstroming in de regio. Het gebied verandert voorlopig niet van karakter en behoudt de agrarische functie. De gronden kunnen in bezit blijven of worden verkocht.

#### Te ontwikkelen programma

##### Bleizo Business park

- 66.404 m<sup>2</sup> terrein aan TenneT (zuidzijde A12)

##### De verbindingsweg N209-N470

**Relatie met de 'on hold'-gronden**

Bij dit scenario bestaat er geen aanleiding om de 'on hold'-gronden van het bedrijf Hoefweg te betrekken. Deze gronden worden door het bedrijf Hoefweg ontwikkeld als bedrijventerrein.

**Maatschappelijke betekenis**

Dit scenario heeft geen aanvullende maatschappelijke betekenis. Het draagt niet bij aan de kansen voor een ov-knooppunt op termijn, maar belemmert de komst daarvan evenmin. Het leidt niet tot economische meerwaarde door versterking van de economische structuur (diversificatie), door investeringen of meer werkgelegenheid.

Voor de ruimtelijke kwaliteit geldt een status quo. Het bestaande gebied met veel doorsnijdingen van dominante lijninfrastructuur blijft voorlopig bestaan. Wel is mogelijk om op termijn tot een invulling te komen die een betere stedenbouwkundige uitstraling biedt, zodat het gebied zich goed kan presenteren als entreegebied voor de Haagse agglomeratie.



**Vogelvlucht scenario Bleizo nu niet verder ontwikkelen,  
behoud van agrarische functie,  
vanuit het noorden**

#### Financiële resultaat

De grondexploitatie voor dit scenario heeft een financieel resultaat van - € 31,7 mln.

#### Risicoanalyse en het financiële saldo hiervan

De risicoanalyse voor dit scenario kent eigenlijk geen kansen en risico's en dus is het saldo hiervan nihil. Op langere termijn zou opnieuw overwogen kunnen worden om het gebied te ontwikkelen. Dat is op zich een kans voor de toekomst, maar deze kans kan niet in financiële termen worden uitgedrukt. De grond is voorlopig geen onderdeel van een project met een grondexploitatie, maar kan worden toegevoegd aan de strategische grondvoorraad van de gemeente(n) of worden afgestoten voor de agrarische grondprijs.



**Plankaart scenario Bleizo nu niet verder ontwikkelen,  
behoud van agrarische functie**



#### Toelichting op specifieke punten

- Dit scenario betreft in grote lijnen de terugkeer naar de situatie van 15 jaar geleden, waarbij sprake was agrarisch grondgebruik en er geen plannen waren voor gebiedsontwikkeling.
- Dit scenario correspondeert niet met het provinciaal ruimtelijk beleid van de Provinciale Structuurvisie en de regionale beleidsprogramma's op het gebied van kantoren en openbaar vervoer (StedenbaanPlus).
- In de toekomst is het mogelijk opnieuw plannen te maken voor het gebied en dit tot ontwikkeling te brengen.
- Met dit scenario kan de investering van € 45 mln. in de Verlengde Oosterheemlijn maatschappelijk niet renderen; er komt geen goede ov-voorziening voor de inwoners van Lansingerland en Zoetermeer (vooral in Oosterheem).





---

## 2.8 Scenario's met elkaar vergeleken



### Karakteristiek en programma

Bij de scenario's met ov-knooppunt is Bleizo een échte ov-locatie, met een betekenisvolle rol van het ov-knooppunt voor een gevarieerd programma van kantoren, bedrijven en leisurevoorzieningen. Deze scenario's gaan uit van een hoog ambitieniveau en zorgen ervoor dat Bleizo een onderscheidend profiel krijgt. Er ontstaat een gebied met veel kwaliteit, zowel wat functies betreft als ruimtelijk.

Het scenario Bleizo vijf jaar on hold geeft een vergelijkbaar beeld. Dit scenario is echter niet realistisch. Een aanpak waarbij de gebiedsontwikkeling wordt opgeschort terwijl het ov-knooppunt wel wordt gerealiseerd, is voor geen van de partijen die betrokken is bij het ov-knooppunt acceptabel. Dit heeft gevolgen voor de exploitatie van het ov-knooppunt en de maatschappelijke legitimering voor deze voorziening vermindert.

In het scenario zonder ov-knooppunt met Alternatief programma II is sprake van een enigszins gevarieerd programma, zij het met een minder sterke ov-bereikbaarheid. Het scenario Bedrijventerrein zonder ov-knooppunt schetst een monofunctionele ontwikkeling, waaraan de onderscheidende en beeldbepalende functies ontbreken. Dit draagt niet bij aan een onderscheidende ontwikkeling in de regio.

Scenario's met een gevarieerd programma op het gebied van kantoren, bedrijven en leisure richten zich op verschillende doelgroepen en spreiden daardoor de kansen en risico's in de ontwikkeling. Vanwege de parallelle ontwikkelingstrajecten kennen zij een kortere uitgiftetijd. Het scenario waarin de ontwikkeling van Bleizo wordt stopgezet handhaaft het huidige agrarische gebruik en houdt de optie open om in de toekomst nieuwe plannen te maken om het gebied alsnog tot ontwikkeling te brengen.

### Maatschappelijke betekenis

De scenario's met een ov-knooppunt hebben de grootste maatschappelijke betekenis omdat het ov-knooppunt een waardevolle voorziening is voor de inwoners en Lansingerland en Zoetermeer, en voor forensen als het gaat om comfort en reistijdwinst. Ook levert het ov-knooppunt een bijdrage aan het duurzame karakter van de ontwikkeling.

Het ov-knooppunt leidt bovendien tot een betere verknoping van het regionale openbaar vervoer en dus tot betere reistijden met openbaar vervoer. Dit is van belang voor het gehele zuidelijk deel van de Randstad.

In deze scenario's komen de eerder gepleegde investeringen in de aanleg van de Verlengde Oosterheemlijn, de grondverwerving, de verplaatsing van het hoogspanningsstation van TenneT en de voorbereiding voor het ov-knooppunt tot optimaal maatschappelijk rendement.

De scenario's zonder ov-knooppunt missen deze nieuwe ov-voorziening voor de inwoners van Lansingerland/Zoetermeer en van de regio, met alle voordelen van zo'n voorziening.

De scenario's met een ov-knooppunt kennen het meest gevarieerde ontwikkelingsprogramma. Zij bieden daardoor de beste vestigingsvoorwaarden. Hierbij is er meer kans op synergie tussen functies en op versterking van de economische structuur door diversificatie, hogere investeringen en met meer werkgelegenheid.

De scenario's zonder ov-knooppunt maar met bedrijventerrein of met Alternatief programma II zullen eveneens een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling, maar minder sterk dan de scenario's met een ov-knooppunt. Het scenario Bleizo niet verder ontwikkelen levert geen economische meerwaarde op.

Scenario's met een ov-knooppunt krijgen een stedenbouwkundige invulling die beeldbepalend is voor de regio. Hierdoor kan het gebied zich uitstekend presenteren als aantrekkelijk entreegebied voor de Haagse agglomeratie en als de herkenbare stadsrand van Zoetermeer. Functies met een ruimtelijk en programmatisch minder intensieve invulling geven een minder uitgesproken stedelijk beeld. Het scenario Bleizo nu niet verder ontwikkelen continueert het huidige beeld van onbebouwd agrarisch restgebied, versnipperd door de opvallende infrastructuur van HSL en TenneT.

#### Financiële resultaten en risico's

De scenario's met ov-knooppunt en gevarieerde functies zoals Masterplan zonder FOC en Alternatief programma I hebben in verhouding tot de totale investering in Bleizo van ca. € 160 mln. een vergelijkbaar financieel resultaat in de grondexploitatie: - € 0,7 mln. en + € 0,2 mln. Het risico is vergelijkbaar: - € 7,3 mln. en - € 6 mln. Deze scenario's zijn in financieel opzicht het minst slecht; ze sluiten aan bij het financiële beeld van de vastgestelde grondexploitatie en risicoanalyse van Bleizo per 1-1-2013.

Het financieel resultaat van de scenario's Bleizo zonder ov-knooppunt met bedrijventerrein of Alternatief programma II hebben een onderling enigszins vergelijkbaar financieel resultaat, maar beduidend slechter dan dat van de hierboven genoemde scenario's. Het risicoprofiel van de scenario's zonder ov-knooppunt is wel gunstiger dan het risicoprofiel van de scenario's met ov-knooppunt.

Het scenario Bleizo nu niet verder ontwikkelen, waarbij het gebied een agrarische functie krijgt, pakt financieel verreweg het slechtst uit in de grondexploitatie, met een negatief saldo van € 31,7 mln. Het risicoprofiel is nihil, omdat een volledige afboeking plaatsvindt.

In het schema op de volgende pagina is de beoordeling van de verschillende scenario's (in onderlinge) vergelijking weergegeven.

<sup>4/</sup> Dit scenario is opgenomen in de tabel t.b.v. de financiële vergelijking. Dit scenario moet als niet-realistisch worden beschouwd.

	Met ov-knooppunt			Zonder ov-knooppunt		
	1	2	3 ✓	4	5	6
	Scenario Masterplan zonder FOC	Scenario Alternatief programma I	Scenario Bleizo vijf jaar en hold	Scenario Bedrijven- terrein	Scenario Alternatief programma II	Scenario Stoppen met Bleizo (agrarisch)
<b>OV Voorziening</b>	++	++	(++)	--	-	--
	Voorziening voor bewoners en werkforensen, versterking regionaal ov-netwerk, rendement voorinvestering VOHL	Voorziening voor bewoners en werkforensen, versterking regionaal ov-netwerk, rendement voorinvestering VOHL	Voorziening voor bewoners en werkforensen, versterking regionaal ov-netwerk, rendement voorinvestering VOHL (echter niet realistisch)	Geen ov voorziening, mogelijkheden voor de toekomst verdwijnen vrijwel geheel	Geen ov voorziening, mogelijkheden voor de toekomst beperkt	Geen ov-voorziening, mogelijkheden voor de verre toekomst behouden
<b>Economische meerwaarde</b>	++	++	(+)	0	+	-
	Diversificatie, hoge investeringen, zeer positief voor werkgelegenheid	Diversificatie, hoge investeringen, zeer positief voor werkgelegenheid, versterken Zoetermeer leisurestad	Diversificatie, hoge investeringen, zeer positief voor werkgelegenheid, echter vertraagd	Positief voor werkgelegenheid	Diversificatie, positief voor werkgelegenheid, versterken Zoetermeer leisurestad	Geen versterking
<b>Ruimtelijke Kwaliteit</b>	++	++	(+)	0	+	-
	Versterking stedenbouwkundig beeld	Versterking stedenbouwkundig beeld	Versterking stedenbouwkundig beeld, echter vertraagd	Nauwelijks versterking stedenbouwkundig beeld	Enige versterking stedenbouwkundig beeld	Geen versterking stedenbouwkundig beeld, mogelijkheden voor verre toekomst wel behouden
<b>Uitgiftetermijn</b>	- tot 2040	- tot 2035	(-) tot 2045	-- tot 2073	- tot 2043	0 n.v.t.
<b>Financieel resultaat Grondexploitatie</b>	0 - € 0,7 mln.	0 € 0,2 mln.	(-) - € 5,2 mln.	- - € 7,6 mln.	- - € 4,7 mln.	-- - € 31,7 mln.
<b>Risico analyse</b>	--	--	(--)	-	-	+
<b>Risico</b>	- € 15,5 mln.	- € 14,4 mln.	- € 14,8 mln.	- € 9,8 mln.	- € 11 mln.	Nihil
<b>Kans</b>	€ 6,6 mln.	€ 7,1 mln.	€ 6,6 mln.	€ 5,5 mln.	€ 6,1 mln.	
<b>Saldo</b>	(82,5 %) - € 7,3 mln.	(82,5 %) - € 6,0 mln.	(82,5 %) - € 6,8 mln.	(82,5 %) - € 3,5 mln.	(82,5 %) - € 4,1 mln.	

Het scenario Bleizo vijf jaar on hold kan worden aangemerkt als niet realistisch. Het scenario stoppen met Bleizo heeft geen maatschappelijke betekenis en een groot negatief financieel resultaat in de grondexploitatie van - € 31,7 mln. Om die reden valt dit scenario af als perspectief voor Bleizo.

Het scenario Alternatief programma I heeft ten opzichte van het Masterplan zonder FOC een iets betere score. Beide scenario's zouden in aanmerking kunnen komen als basis voor de verdere ontwikkeling van Bleizo. Daar staat tegenover dat het scenario Masterplan zonder FOC – wat in feite neerkomt op de huidige ontwikkelingsrichting – sterk is verankerd in het beleid van de regio en van de provincie Zuid-Holland. Ook is dit de visie die voor de partijen die bij StedenbaanPlus zijn betrokken het uitgangspunt vormt voor de ontwikkeling van het ov-knooppunt. Het scenario Alternatief programma I met ov knooppunt biedt weliswaar op enkele punten betere kansen dan het scenario Masterplan zonder FOC.

Alles overziend komt het scenario Masterplan zonder FOC het meest in aanmerking als basis voor de ontwikkeling van Bleizo. Hierbij zou ook gezocht moeten worden naar manieren om in te spelen op de positieve elementen uit het scenario Alternatief programma I. Dit vraagt dan om een doordachte ontwikkelingsstrategie.

### Bijdrage voor de realisatie van het ov-knooppunt

In de scenario's met een ov-knooppunt is, conform de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2013, sprake van een bijdrage van € 12,5 mln. van de GR Bleizo aan het ov-knooppunt. Gezien de vertraging in de gronduitgifte en het wegvallen van de grondopbrengsten van het Factory Outlet Center kan de GR Bleizo deze bijdrage niet dekken met de opbrengsten van de gronduitgifte.

De bijdrage van de GR Bleizo aan de vervoersknoop wordt gedekt uit bijdragen van derden. Het risico is aanwezig dat deze bijdrage niet of niet geheel door derden geleverd kan worden, in dat geval is dit risico de verantwoordelijkheid van de gemeente Zoetermeer. De GR Bleizo signaleert dat wanneer er zicht ontstaat op de opname van het station Bleizo in de hoofdrailnet-concessie en er onverhoopt een bijdrage van de gemeente Zoetermeer benodigd is, de besluitvorming hierover alsdan aan de raad van Zoetermeer is. Een onderdeel van de besluitvorming betreft dan tevens nadere financiële afspraken tussen de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, die recht doen aan een evenwichtige financiële inzet van partijen. Het maken van afspraken tussen de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer over een gewijzigd winstaandeel in de grondexploitatie(s) van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo en/of van de Gemeenschappelijke Regeling Hoefweg, kan daar deel van uitmaken. Deze afspraken dienen gemaakt te worden op het moment dat een opname van het station Bleizo in de hoofdrailnet-concessie concreet wordt.

Indien geen volledige dekking kan worden gevonden voor het ov-knooppunt, kan niet besloten worden tot realisatie van het ov-knooppunt. Daarmee raken de scenario's voor Bleizo die uitgaan van een ov-knooppunt buiten beeld en blijven de scenario's zonder ov-knooppunt als enige opties over.

De besluitvorming over de realisatie van het ov-knooppunt Bleizo en over de financiële dekking daarvoor, inclusief de eventuele bijdrage van de gemeente Zoetermeer met de daaraan verbonden voorwaarden is aan de orde wanneer het zicht op realisatie concreet wordt. Dit zal naar verwachting in 2014 zijn.



# **Van 'planontwikkeling' naar 'ontwikkelstrategie' voor Bleizo**



### 3.1 Waarom een aangepaste strategie?

Het tijdsperspectief van de verschillende scenario's voor de ontwikkeling van Bleizo verschilt aanmerkelijk van het perspectief dat ten tijde van de Bestuursvereinkomst 2008 en het Masterplan 2010 werd aangenomen. Dit heeft alles te maken met het vertraagde uitgiftetempo als gevolg van sterk gewijzigde marktomstandigheden en economische perspectieven.

In dit tijdsgewricht ligt het ook niet meer voor de hand om te werken met zogenaamde 'blauwdrukplanologie'. Gezien de afnemende planbaarheid en de lange ontwikkelingsperiode is het niet reëel om te verwachten dat met een vastomlijnde ontwikkelingsrichting voor Bleizo ook het voorgesteld eindbeeld zal worden bereikt. De afgelopen vijf jaar hebben immers uitgewezen dat de ontwikkeling van Bleizo in grote mate afhangt van de dynamiek van de markt en van beleidsaanpassingen.

Daarnaast is de realisatie van het ov-knooppunt de belangrijkste factor voor de ontwikkeling van Bleizo. Met het ov-knooppunt zijn de mogelijkheden en de kansen wezenlijk anders dan zonder. In 2008 was voorzien dat de ontwikkeling van het ov-knooppunt en van het gebied hand in hand zouden gaan. Momenteel wordt de besluitvorming over het ov-knooppunt in 2014 verwacht.

De onzekerheid over de komst van het ov-knooppunt, de omvang van het gebied, de lange ontwikkelperiode, de economische dynamiek, de veranderlijke planologische beleidscontext geven aanleiding tot een nieuwe ontwikkelstrategie voor Bleizo. Bij de ontwikkelstrategie gaat het om de volgende bouwstenen:

1. De beoordeling van de scenario's ten aanzien van de maatschappelijke betekenis, het financiële resultaat en de risico's
2. De wens om realisatie van het ov-knooppunt nu of in de toekomst overeind te houden
3. De noodzaak om flexibel in te spelen op kansen die de markt biedt
4. Realisme en voorzichtigheid, vooral ten aanzien van financiën
5. Inspelen op de lange ontwikkelingstermijn door het toelaten van tijdelijke functies.





### 3.2 Hoofdelementen aangepaste strategie

#### Voorkeursontwikkelingsrichting op basis van scenario's

Het scenario Bleizo met ov-knooppunt volgens Masterplan zonder FOC wordt op basis van de scores op de maatschappelijke betekenis, het financieel resultaat en de risico's en de beleidsmatige consistentie als ontwikkelingsrichting voor Bleizo omarmd. Rekening houdend met de markt wordt daarmee zo veel mogelijk vastgehouden aan de ambities van het Masterplan. Deze visie biedt goede vooruitzichten op de realisatie van het ov-knooppunt Bleizo. Dat is niet alleen voor de ontwikkeling van Bleizo van doorslaggevende betekenis. Hiermee ontstaat tevens een waardevolle, nieuwe en aanvullende ov-voorziening voor de inwoners van Lansingerland en Zoetermeer. Het levert hen meer comfort op en verkort de reistijden binnen de regio met het openbaar vervoer.

Kiezen voor deze ontwikkelingsrichting getuigt van consistentie. Deze keuze sluit aan bij de afspraken die met andere overheden zijn gemaakt en bij hun verwachtingen. Zij steunen de realisatie van het ov-knooppunt en de gebiedsontwikkeling beleidsmatig en financieel. Zij hebben bovendien reeds de nodige investeringen gepleegd, zoals in de Verlengde Oosterheemlijn en de verbindingsweg N219 en N470, de Laan van Mathenesse.

#### Opties voor ov-knooppunt open houden

Als het ov-knooppunt niet op korte termijn gerealiseerd kan worden, wil dat niet zeggen dat het op langere termijn niet alsnog mogelijk is. Met het oog daarop zal het gebied rondom het station zoveel mogelijk ingevuld worden met functies die een hoge vervoerwaarde bieden, of hiervoor zo lang mogelijk worden gereserveerd. Deze werkwijze houdt de opties voor de komst van het ov-knooppunt Bleizo zo lang mogelijk open; zo worden de kansen op het ov-knooppunt op langere termijn niet geblokkeerd.

Ruimtelijk gezien zijn de gronden dichtbij het station van groter strategisch belang dan de gronden die verder van het station af liggen. Bij de toewijzing van aanvragen zal hiermee rekening worden gehouden. Ook de 'on hold'-gronden van het bedrijfschap Hoefweg kunnen in deze benadering worden betrokken en een invulling krijgen die inspeelt op het station op korte termijn of die rekening houdt met een station op langere termijn.

**Planningsaanpak flexibeler en meer marktgericht**

De afgelopen jaren hebben zich vanuit de markt ontwikkelingsinitiatieven aangediend zoals Adventure World, Factory Outlet Center en TranSportium. Deze waren voor Bleizo als gebiedsontwikkelaar vooraf niet te plannen. Het gaat om grootschalige en beeldbepalende plannen die een heel andere invulling geven aan het gebied dan bij een reguliere ontwikkeling met kantoren en bedrijven. Deze initiatieven kozen voor Bleizo vanwege de unieke combinatie van de uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto, de ligging in het zuidelijk deel van de Randstad en de ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Ze passen perfect bij de maatschappelijke doelstellingen van Bleizo en zijn bovendien financieel verantwoord.

Bij dit type van ontwikkelingen is sprake van een grote afhankelijkheid van de markt en beperkte planbaarheid door de GR Bleizo. Voor de ontwikkeling van Bleizo wordt daarom een planningsaanpak voorgesteld die vraaggeoriënteerd is en die inspeelt op de kansen die zich zowel op korte, middellange als lange termijn voordoen. Deze aanpak is dus 'opportunity driven' en sluit aan bij de toenemende behoefte aan ruimte voor opkomende initiatieven vanuit de markt. We spreken hier van 'accommoderend ontwikkelen'.

Het product waarmee Bleizo zich in de markt kan onderscheiden is niet zozeer een bepaald type bedrijventerrein of een bijzondere kantoorlocatie. Evenmin is dat een leisuregebied met de daarbij horende kwaliteitskenmerken. Het gaat vooral om de unieke gebiedseigenschappen van Bleizo: de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto, de centrale ligging in de Randstad, en met name ook de vrijheid en ruimte voor het realiseren van grootschalige plannen. Deze eigenschappen bleken de afgelopen vijf jaar veel bepalender bij het aantrekken van marktinitiatieven dan de geprojecteerde invulling van het gebied. Daarom worden de gebiedskenmerken ingezet als de sleutelbegrippen in de ontwikkelstrategie.

De ontwikkelstrategie voor Bleizo volgt een aanpak die in Nederland recentelijk is opgekomen en die inmiddels bekend staat onder de titel 'uitnodigingsplanologie'. Uitnodigingsplanologie is gericht op 'kansen pakken' en biedt marktinitiatieven meer ruimte. Uitnodigingsplanologie vergt daarom meer acquisitie-inspanningen. Bovendien is hiervoor meer programmatische (planologische) vrijheid nodig en zal het instrumentarium hierop moeten worden aangepast. Hiervoor zal een beroep worden gedaan op de expertise van de betrokken gemeenten.

### Voorzichtigheid in financieel opzicht

Wanneer een ontwikkeling volgens de lijnen van het scenario Masterplan zonder FOC niet mogelijk blijkt te zijn omdat er geen zicht is op een station op korte termijn, ligt een ontwikkeling volgens het scenario Bedrijventerrein of volgens Alternatief programma II – beide zonder ov-knooppunt – meer voor de hand. De ontwikkeling met een alternatief programma heeft daarbij meer te bieden dan een ontwikkeling als bedrijventerrein.

Vanuit het oogpunt van financiële voorzichtigheid zal het financieel resultaat van het scenario Bedrijventerrein worden aangehouden als ultiem resultaat van de ontwikkeling van Bleizo. Hiermee anticipeert de GR Bleizo in financieel opzicht op een scenario waarbij het ov-knooppunt Bleizo niet op korte termijn kan worden gerealiseerd en een invulling met alternatieve functies vanwege de marktomstandigheden niet van de grond komt.

Omdat voor Bleizo het ambitieniveau en de visie uitgaan van het scenario Masterplan zonder FOC, geldt hierbij de bijhorende grondexploitatie en tegelijkertijd het treffen van een risicovoorziening die gerelateerd is aan het resultaat van de grondexploitatie behorende bij het scenario Bedrijventerrein <sup>9/</sup>. Deze risicovoorziening wordt opgenomen in de grondexploitatie, overeenkomstig het advies van de accountant.

In deze aanpak is ook de risicoanalyse van toepassing die hoort bij het scenario Masterplan zonder FOC, aangevuld met de kans dat de ontwikkeling uitkomt op het financiële resultaat behorende bij het scenario Masterplan zonder FOC. Daarbij moet wel worden bedacht dat het project omvangrijk is, een lange doorlooptijd kent en uitdagende risico's bevat. Op voorhand mag dus niet gerekend worden op financiële meevallers.

Als de risicovoorziening wordt opgenomen bij de grondexploitatie en de kans wordt opgenomen in de risicoanalyse ontstaat het volgende financiële beeld:

- Resultaat grondexploitatie (inclusief risicovoorziening): - € 7,6 mln.
- Risicoanalyse:
  - risico: - € 15,5 mln.
  - kans: € 10,1 mln.
  - saldo (82,5 %): - € 4,4 mln. <sup>10/</sup>

Lansingerland en Zoetermeer nemen ieder voor 50% deel in de GR Bleizo: zij delen winst of verlies en dragen gezamenlijk de risico's. Een reservering in het weerstandsvermogen of het treffen van een voorziening is de verantwoordelijkheid van de gemeenten, die daarvoor eigen beleid hanteren en rekening houden met de eigen financiële situatie. Op basis van de voorgestelde ontwikkelingsstrategie zullen beide gemeenten ten opzichte van de situatie per 1-1-2013 een voorziening moeten treffen en de reservering in het weerstandsvermogen moeten aanpassen.

<sup>9/</sup> Gerelateerd aan het saldo van het scenario Bedrijventerrein (- € 7,6 mln.) wordt in de grondexploitatie voor het Masterplan zonder FOC een risicovoorziening opgenomen van € 6,9 mln. Per saldo ontstaat er dan voor de grondexploitatie van het Masterplan zonder FOC eveneens een saldo van - € 7,6 mln.

<sup>10/</sup> Aan het resultaat van de risicoanalyse van het scenario Masterplan zonder FOC is een kans toegevoegd van € \* 50% = € 3,45 mln. Na verrekening van het zekerheidspercentage (82,5 %) neemt het risico van het Masterplan zonder FOC af van - € 7,3 naar - € 4,4 mln.

Gronduitgiftestrategie



De gronduitgiftestrategie is gericht op synergie tussen het ov-knooppunt en functies op Bleizo (bedrijven, kantoren, leisure, voorzieningen). Naarmate functies meer belang hechten aan het ov-knooppunt en een hogere vervoerswaarde leveren, worden deze dicht bij het ov-knooppunt gesitueerd. Duurzaamheid en wederzijds strategisch belang zijn hierin leidend.

Bleizo onderscheidt drie gebieden met een gevarieerd strategisch belang:

- Gelegen rondom het ov-knooppunt (groot strategisch belang)
- Op korte afstand maar binnen 500 meter vanaf het ov-knooppunt (gemiddeld strategisch belang)
- Verder dan 500 meter vanaf ov-knooppunt (beperkt strategisch belang)

Vestiging van tijdelijke functies vindt plaats binnen een ruimtelijk grid voor een efficiënt ruimtegebruik en clustering. Dit grid is gebaseerd op het verkavelingsplan en maakt een gefaseerde aanleg van de definitieve inrichting mogelijk.

### Tijdelijke functies

De bestaande ontwikkelstrategie is gericht op de invulling van het gebied met permanente functies. Dat was – gezien de oorspronkelijke ontwikkelingsperiode en de traditionele ontwikkelingsaanpak – bijna vanzelfsprekend. Voor de aangepaste strategie spreekt dat minder voor zich. De voorziene langere ontwikkelingsperiode en de wens om ruimte te laten voor marktinitiatieven bieden mogelijkheden voor het toelaten van tijdelijke functies op Bleizo.

Deze tijdelijke functies kunnen opbrengsten genereren ter bestrijding van de beheers- en exploitatiekosten. Ook kunnen ze bijdragen aan het aanjagen van de gebiedsontwikkeling door het genereren van bezoekersstromen ('traffic') of in de uitstraling ('branding'). Mogelijk zouden tijdelijke functies zich op Bleizo kunnen doorontwikkelen tot definitieve functies.

Te denken valt aan functies die voor een kortere of langere periode een vestigingsplaats zoeken vanwege schaarste aan alternatieve locaties. Dat kunnen functies zijn in een start up-fase, of functies die een stallinglocatie nodig hebben vanwege (ver)bouw of herontwikkeling van een herkomstlocatie. De situering van tijdelijke functies zal zodanig plaatsvinden (bijvoorbeeld door clustering) dat dit niet leidt tot versnippering van het gebied of tot hindering van de definitieve ontwikkeling.

Mits de vestiging van tijdelijke functies op doordachte wijze plaatsvindt, past dit goed in de ontwikkelstrategie, die zich kenmerkt door vraaggerichtheid en flexibiliteit. De flexibiliteit zit daarbij niet alleen in de invulling van het eindbeeld, maar ook in de weg daar naar toe.



**De aangepaste ontwikkelstrategie voor Bleizo  
samengevat**

- Continueren van een ontwikkeling volgens het scenario Masterplan zonder FOC, vasthouden aan een hoog ambitieniveau en het streven naar realisatie van het ov-knooppunt Bleizo.
- De unieke gebiedskenmerken van Bleizo dienen als uitgangspunt voor een ontwikkelstrategie met meer flexibiliteit en marktgerichtheid.
- Voorzichtigheid in financieel opzicht, rekening houden met een financieel resultaat in de grondexploitatie van - € 7,6 mln., gerelateerd aan een ontwikkeling als regulier bedrijventerrein zonder ov-knooppunt en een risicoanalyse van - € 4,4 mln. Lansingerland en Zoetermeer treffen een voorziening en passen de reservering in het weerstandsvermogen hierop aan.
- Indien het ov-knooppunt Bleizo niet op korte termijn kan worden gerealiseerd, wordt zo lang mogelijk vastgehouden aan de condities voor een ov-knooppunt door een gerichte uitgiftestrategie.
- Inzetten op het aantrekken of toelaten van tijdelijke functies, gezien de lange looptijd van de totale ontwikkeling.

De besluitvorming over het ov-knooppunt Bleizo is voorzien in 2014. Hierbij gaan alle betrokken overheden en spoorwegpartijen over hun eigen beleidsmatige en financiële aandeel in de realisatie van het ov-knooppunt Bleizo. De ontwikkelingsstrategie voor Bleizo houdt hiermee rekening en sorteert hier niet op voor. Over het ov-knooppunt Bleizo blijft eigenstandige besluitvorming mogelijk.



<b>Opgesteld door:</b>	<b>Gemeenschappelijke Regeling Bleizo</b> Prismalaan West 1 2665 PC Bleiswijk telefoon: 079-3469349 secretariaat@bleizo.nl
<b>In samenwerking met:</b>	<b>Gemeente Lansingerland</b> Tobias Asserlaan 1 2662 SB in Bergschenhoek telefoon: 14-010 info@lansingerland.nl
	<b>Gemeente Zoetermeer</b> Postbus 15 2700 AA Zoetermeer telefoon: 14-079 info@zoetermeer.nl
<b>Grondexploitatie en Risicoanalyses:</b>	<b>NEXT Vastgoed Consultancy BV</b> Postbus 30237 3001 DE Rotterdam telefoon: 010-217 91 11 info@nextvastgoed.nl
<b>Second opinion Grondexploitatie en Risicoanalyses:</b>	<b>Stadkwadraat BV</b> Utrechtseweg 331 3731 GA De Bilt telefoon: 030 600 10 10 info@stad2.nl
<b>Advies grondexploitatie:</b>	<b>Ernst &amp; Young Accountants LLP</b> Wassenaarseweg 80 2596 CZ Den Haag 088 - 407 1000
<b>Omslagfotografie:</b>	<b>Image2Media</b>







(10)(2)(e)

**Van:** (10)(2)(e)  
**Verzonden:** dinsdag 29 juni 2021 12:18  
**Aan:** (10)(2)(e)@lansingerland.nl  
**CC:** (10)(2)(e)  
**Onderwerp:** vraagje over procedures  
**Bijlagen:** Memo - Afdoening toezegging 457\_ Bleizo.pdf

Hoi (10)(2)(e)

Ivm raadsvoorstel ontwikkelperspectief Bleizo-West vraag ik mij af (11)(1)

(11)(1)

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer  
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer  
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer  
Telefoonnummers: 14 079; direct 0 (10)(2)(e)  
www.zoetermeer.nl





**Aan**  
De gemeenteraad van Zoetermeer

**Zaakid**  
0637715832

**Van**  
Het college/ Wethouder Iedema

**Datum**  
18 juni 2021

**Onderwerp**  
Afdoening toezegging 457: Bleizo

**Bijlagen**

In de vergadering van de raadscommissie Stad van 7 juni 2021 is tijdens de discussie over het agenderingsverzoek over Bleizo-West gewezen op het risico dat de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo de verouderde visie "Landschap als podium" als uitgangspunt heeft. Die visie is gericht op het realiseren van bedrijven, kantoren en leisure. Woningbouw is binnen dat kader onmogelijk op de locatie Bleizo-West. Gesteld werd dat als er meningsverschillen tussen de beide gemeenten of bijvoorbeeld met Adventure World over de toekomstige visie voor het gebied ontstaan, deze verouderde visie als onderdeel van de regeling een risico vormt voor de realisatie van het nieuwe ontwikkelperspectief. Het college heeft hierop toegezegd de geldigheid van de uitgangspunten van de GR Bleizo uit te zoeken.

*Toezegging 457:*

*De geldigheid van de uitgangspunten van de GR Bleizo uit te zoeken en de raad via een memo te informeren vóór 21 juni 2021.*

**Toelichting**

- De Gemeenschappelijke Regeling Bleizo verwijst weliswaar naar Landschap als podium (2009), maar ook naar besluitvorming over een nieuwe visie "Ontwikkeling Bleizo van plan naar strategie 2013". Daarover hebben de raden in 2014 besloten en dat is dus de vigerende visie. Echter ook met deze visie is woningbouw niet mogelijk.
- Ten aanzien van Adventure World is het eenvoudig, Gemeenschappelijke Regeling Bleizo is een regeling van beide gemeenten en heeft geen derdenwerking. Dat houdt in dat de gemeenten elkaar aan deze regeling kunnen houden, maar Adventure World kan ons niet houden aan de uitvoering daarvan.
- In de opzet van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo hebben de beide gemeenten ieder 50% zeggenschap. Voor een koerswijziging zullen altijd beide gemeenteraden het eens moeten zijn. Voor iedere gronduitgifte is een besluit van het DB vereist. Het is daarmee onmogelijk dat als één gemeente vast wenst te houden aan de verouderde visie deze ten uitvoer gebracht kan worden zonder instemming van de andere gemeente. Het tijdens de raadscommissievergadering geschetste risico is daarmee niet realistisch.
- De optie om, vooruitlopend op een nieuwe visie, nu te besluiten dat de visie uit 2013 niet meer actueel is, zou betekenen dat de gronden afgewaardeerd moeten worden, omdat er dan geen ontwikkeling meer voorzien is. Voor de forse financiële schade daarvan zal dan door beide gemeenten een voorziening getroffen moeten worden (op papier).
- Samen met het college van Lansingerland wordt nu hard gewerkt aan het nieuwe ontwikkelperspectief voor Bleizo-West. De planning is erop gericht om voor het zomerreces een eerste bespreking in de beide colleges te hebben zodat in september het ontwikkelperspectief gepresenteerd kan worden aan de beide gemeenteraden en vervolgens ter besluitvorming naar de beide gemeenteraden kan. Na vaststelling van een nieuw ontwikkelperspectief volgt de volgende



**gemeente**  
**Zoetermeer**

fase waarin de ontwikkelstrategie wordt uitgewerkt. De vaststelling van het ontwikkelperspectief is een goed moment om de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo aan te passen. In de tussentijd zijn er geen risico's dat we gedwongen worden de oude visie te realiseren.

Voorgesteld wordt om hiermee toezegging 457 als afgedaan te beschouwen.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Kluiver, D

Telefoonnummer : 079 – 346.88.87

E-mailadres : [d.g.kluiver@zoetermeer.nl](mailto:d.g.kluiver@zoetermeer.nl)