



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

Gemeente Lansingerland
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 1, 2650 AA
Berkel en Rodenrijs

Datum
15 juli 2020

Onderwerp
Advies bestuurscommissie op toevoeging detailhandel

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

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

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk
@@@

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrhd.nl

bijlage(n)

Geacht college

U bereidt gebiedsontwikkelingen voor op de Wilderszijde, waarbij detailhandel wordt toegevoegd. De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat heeft uw plan getoetst aan het afwegingskader in de Strategie Werklocaties (2018). Hierbij geven wij u advies voor uw verdere gebiedsontwikkeling en bestemmingsplanprocedures.

Ambitie

De gemeente Lansingerland wenst in de gebiedsontwikkeling Wilderszijde maximaal 1.400 m² detailhandel mogelijk te maken. U doet dat met een dubbelbestemming, zodat u makkelijk kan inspelen op marktveranderingen. Het Masterplan Wilderszijde richt zich op de gefaseerde en flexibele ontwikkeling van 2.500 tot 3.000 woningen. Dit betekent 6.000 tot 8.000 inwoners in een goed ontsloten wijk (voor auto, fiets en OV) met autoluwe woonstraten. U biedt daarbij ruimte voor maximaal 4.500 m² aan kleinschalige, wijkgerichte commerciële voorzieningen, waaronder eenderde voor dagelijkse detailhandel.

Regionaal beleid in Strategie Werklocaties

De regionale toetsing beoordeelt of ontwikkelingen bijdragen aan optimalisering van de bestaande verzorgingsfunctie, of er sprake is van onaanvaardbare structuurverstorende effecten op bestaande perspectiefrijke winkelgebieden (door middel van leegstand) en of er sprake is van opschaling van de verzorgingsfunctie (lokaal, regionaal, bovenregionaal) binnen de bestaande regionale winkelstructuur. Een aanvaardbare omzetsdaling voor andere ondernemers valt onder het ondernemersrisico, en is geen criterium om ordenend in te grijpen.¹

¹ De Europese Dienstenrichtlijn staat het niet toe om winkels te weigeren op basis van gebrek aan economische ruimte, of bijvoorbeeld het failliet gaan van andere winkels. Wat gemeenten nog wel mogen, is ordenen op basis van ruimtelijke criteria, waaronder leegstand.

Nieuw winkelgebied

Het mogelijk maken van maximaal 1.400 m² detailhandel in Wilderszijde betekent een toevoeging aan de hoofdstructuur van de MRDH: er wordt een nieuw winkelgebied gecreëerd waar dat nu niet aanwezig is. Regionaal beleid staat dat alleen toe in bijzondere omstandigheden, zoals ruimtelijke ontwikkelingen gekoppeld aan 'sterke lokale bevolkingsuitbreiding'. Gezien de omvang van Wilderszijde (6.000 tot 8.000 inwoners) is regionaal beleid geen belemmering voor het mogelijk maken van een nieuw winkelgebied in de categorie 'kleiner lokaal verzorgend' (tot 5.000 m²).

Effecten op bestaande detailhandel

Het nieuwe winkelgebied in Wilderszijde betekent wel dat de nieuwe inwoners niet naar bestaande aangrenzende wijkverzorgende centra gaan van Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp en Rotterdam.

Gezien de wijkgerichte functie en de afstand leidt toegevoegde dagelijkse detailhandel in Wilderszijde naar verwachting niet tot negatieve effecten voor de winkelcentra Keijzershof (Pijnacker-Nootdorp), Peppelweg (Rotterdam), Centrum Hillegersberg (Rotterdam). Uit uw distributie-planologisch onderzoek (DPO) blijkt verder dat Lansingerland gezien de bevolkingsuitbreiding ruimte heeft voor uitbreiding van 2.200 m² voor dagelijkse boodschappen. Met oog op versterking van het winkelgebied in Berkel en Rodenrijs volgt u het adviesprogramma van maximaal 1.400 m² kleinschalige wijkgerichte detailhandel zónder wijkoverstijgende functies (hoofdzakelijk een supermarkt). Aan de potentiële marktruimte in het DPO van maximaal 6.450 m² voor niet-dagelijkse boodschappen wordt geen invulling gegeven. Daarbij betreft u bij de invulling van het dagelijkse programma de retail-ondernemers van het naastgelegen winkelgebied in Berkel en Rodenrijs.

Samenvattend concluderen wij dat de gewenste toevoeging van dagelijkse detailhandel in Wilderszijde, geen structuurverstoringen heeft en niet leidt tot (meer) leegstand in de directe omgeving als dat begrensd wordt tot 1.400 m². Hiermee geven wij invulling aan de gevraagde regionale afstemming. Wij hebben geen aanvullende adviezen. Wij wensen u succes in de verdere planvorming en realisatie.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
B. Duursma

de voorzitter,
B. Kathmann



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

Gemeente Capelle aan den IJssel
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 70, 2900 AB
Capelle aan den IJssel

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

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

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk
@@@@

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrdh.nl

bijlage(n)

Datum

15 juli 2020

Onderwerp

Advies bestuurscommissie op transformatieproject bedrijventerrein

Geacht college,

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

Ambitie

De gemeente Capelle aan den IJssel gaat in het kantoor- en bedrijvengebied Rivium langdurig leegstaande kantoren transformeren naar een gemengd woon-werkmilieu.¹ Het hele gebied heeft de bestemming bedrijventerrein maar is feitelijk een kantorenlocatie. In het Gebiedspaspoort 2.0 staan ambitie en visie geformuleerd om te komen tot een gebied met gemengde functies, waarbij werken voorop blijft staan. Afhankelijk van de daadwerkelijke marktvraag is daarbij ruimte voor maximaal 3.500 m² detailhandel, uitgaande van circa 5.000 woningen. In de periode na 2024 kunnen gefaseerd nog meer kantoren worden getransformeerd naar woningen, voorzieningen en bedrijfsruimte.

Economische visie

In het Programma Economie van de gemeente Capelle aan den IJssel (Aan de slag voor de economie van morgen) zijn de economische ambities voor 2019-2022 vastgelegd, waaronder het doorbreken van de negatieve tendens in de werkgelegenheid door het behouden van ruimte voor werken en de sterke positie in de regio, en het benutten van de kansen van Rivium.

¹ De kantorenlocatie Rivium kent 40 procent leegstand. De transformatieambitie is 100.000 m² kantoren van de huidige 210.000 m². In de eerste fase tot 2024 wordt 64.000 m² kantoren aangepakt (en 6.000 m² bedrijfsmatig vastgoed), op 5 van de 53 hectare van het bedrijventerrein Rivium. Daarbij wordt weer 20.000 m² 'werken' gerealiseerd waaronder bedrijvigheid en wijkgerichte voorzieningen.

Daarbij heeft u ook de meest relevante sectoren geïdentificeerd (zakelijke dienstverlening, groot- en detailhandel, zorgsector, IT-sector en financiële dienstverlening). U werkt met vastgoedeigenaren samen om uw werk- en retaillocaties toekomstbestendig te maken. U doelstelling is om in 2030 minimaal 35.000 arbeidsplaatsen in Capelle aan den IJssel te hebben.

Wij adviseren u om:

1. *de ontwikkeling van werkgelegenheid en ruimtegebruik van de belangrijkste economische sectoren in uw gemeente in beeld te brengen.*

Compensatie

Door de transformatie verandert het werkmilieu van Rivium van 'hoogwaardig bedrijventerrein' naar 'stedelijk interactiemilieu' met meer levendigheid en betere bereikbaarheid. Dit beantwoordt aan het advies in de Strategie Werklocaties (pagina 31) om de balans van die werkmilieus op de Rechtermaasoever te verbeteren en 100.000 m² kantorenvastgoed te reduceren.

Op basis van het huidige bestemmingsplan Rivium is de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan, evenals zelfstandige kantoren, horeca, detailhandel en sportactiviteiten. Het terrein is niet waterge- of verbonden. Aangezien u woningen toevoegt op 5 hectare dient u aan te geven of en hoe u deze planologische ruimte compenseert. U geeft daarbij aan dat het werkmilieu (met dichte bebouwing met 80 procent kantoren) zich niet leent voor bedrijven in milieucategorie 3.1. Overigens beperkt de voorgenomen woningbouw de mogelijkheden voor een bedrijfsmatige invulling niet verder. U voegt geen nieuw bedrijventerrein toe ter compensatie van de ontwikkelingen in de eerste fase (tot 2024).

Functiemenging

Wel geeft uw aan dat in de afgelopen jaren diverse woonwerkwooningen zijn gerealiseerd in Fascinatio en De Mient, én vaker ontwikkelingen mogelijk gemaakt met werkruimten in de plinten (zoals Rive Republic). U stuurt echter nog niet zelf op die combinaties van wonen en werken. In Rivium komt bedrijfsmatig vastgoed (geen voorziening) in de plint, maar de omvang daarvan is beperkt en niet vastgelegd.

Wij adviseren u om:

2. *voor verdere ruimtelijke ontwikkeling in uw gemeente concrete normen voor bedrijfsmatig vastgoed te formuleren, bijvoorbeeld in een percentage 'ruimte voor werk' naast wonen;*
3. *met name voor Rivium meer functiemenging te faciliteren dan nu wordt beoogd.*

Beter benutten

Naast functiemenging is ook beter benutten van bestaande bedrijventerreinen belangrijk. De gemeente Capelle aan den IJssel heeft op bedrijvenpark Fascinatio al op circa 2 hectare plancapaciteit kantoren ingevuld met bedrijfshuisvesting in het werkmilieu 'hoogstedelijk'. Daarnaast wordt ook bedrijventerrein Hoofdweg beter benut. Op basis van een nieuw afwegingskader vestigingsbeleid gaat u daar in bedrijvensvakken alleen nog bedrijvigheid vanaf milieucategorie 2 toestaan. Mogelijk worden daar op termijn niet passende functies (sportscholen, kinderopvang, etc) uitgeplaatst. Ook is inmiddels door particulier initiatief kleinschalige bedrijfshuisvesting gerealiseerd. Dit gaat om 2 hectare in werkmilieu 'klassiek kleinschalig'. Tenslotte heeft u het voornemen om het Albatrosterrein aan de IJsseldijk (circa 5 hectare) beter te gaan benutten. Dat is van een private partij, maar wordt deels gebruikt en biedt gezien de hoge milieucategorie en mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid grote potentie.

Wij adviseren u om:

4. *het aanbod van bedrijfsmatig vastgoed en de realisatie van beoogd beter benutten te monitoren.*

Behouden van terreinen

De provincie Zuid-Holland heeft het voornemen met regio's en gemeenten af te spreken welke bedrijventerreinen sowieso behouden blijven. Het doel is het bieden van zekerheid aan ondernemers en het behouden van voldoende ruimte voor bedrijfsmatig vastgoed. U geeft aan dat na de gedeeltelijke transformatie van het Rivium *in principe* alle resterende bedrijfsterreinen behouden blijven.

Wij adviseren u om:

5. *in beeld te brengen waar u in de toekomst mogelijk toch nog (kleinschalige) wijzigingen in bestemming 'bedrijven' wil aanbrengen en waar de bestemming 'bedrijven' sowieso gehandhaafd blijft.*
6. *opnieuw regionaal advies te vragen voor de volgende fase van transformatie, waarbij dan ook de meer concrete kansen voor Albatrosterrein kunnen worden meegewogen.*

Toevoeging detailhandel

In uw adviesaanvraag maakt u melding van 'een beperkte programmering detailhandel (3.500 m²)'. In het Gebiedspaspoort 2.0 wordt gesproken over detailhandel aan het Woonhart met Marktplaats (zonder metrage), en supermarktruimte van maximaal 2.000 m² BVO.

De regionale toetsing beoordeelt of ontwikkelingen bijdragen aan optimalisering van de bestaande verzorgingsfunctie, of er sprake is van onaanvaardbare structuurverstorende effecten op bestaande perspectiefrijke winkelgebieden (door middel van leegstand) en of er sprake is van opschaling van de verzorgingsfunctie (lokaal, regionaal, bovenregionaal) binnen de bestaande regionale winkelstructuur. Een aanvaardbare omzetsdaling voor andere ondernemers valt onder het ondernemersrisico, en is geen criterium om ordenend in te grijpen.²

Nieuw winkelgebied

Het bieden van ruimte voor 3.500 m² detailhandel in Rivium betekent een toevoeging aan de hoofdstructuur van de MRDH: er wordt een nieuw gebied gecreëerd waar dat nu niet aanwezig is. Regionaal beleid staat dat alleen toe in bijzondere omstandigheden, zoals ruimtelijke ontwikkelingen gekoppeld aan 'sterke lokale bevolkingsuitbreiding'. Gezien de beoogde omvang van Rivium (eerste fase tot 7.000 inwoners) is regionaal beleid geen belemmering voor het mogelijk maken van een nieuw winkelgebied in de categorie 'kleiner lokaal verzorgend' (tot 5.000 m²).

Effecten op bestaande detailhandel

Het nieuwe winkelgebied in Rivium betekent wel dat de nieuwe inwoners niet naar bestaande aangrenzende wijkverzorgende centra gaan van Capelle aan den IJssel en Rotterdam.

Uit uw distributie-planologisch onderzoek (DPO) blijkt dat gezien de wijkgerichte functie, de omliggende voorzieningen en de afstand toegevoegde detailhandel in Rivium naar verwachting niet leidt tot negatieve effecten voor de omliggende winkelcentra in Capelle aan den IJssel. U maakt geen melding van winkelgebieden in Rotterdam. Er wordt uitgegaan van een verzorgingsgebied van 12.000 inwoners, inclusief Fascinatio met een zeer beperkt aanbod. Het

² De Europese Dienstenrichtlijn staat het niet toe om winkels te weigeren op basis van gebrek aan *economische ruimte*, of bijvoorbeeld het failliet gaan van andere winkels. Wat gemeenten nog wel mogen, is ordenen op basis van *ruimtelijke criteria*, waaronder leegstand.

DPO stelt zelfs dat het supermarktaanbod in dit deel van Capelle aan den IJssel nu te beperkt is, waardoor een supermarkt wordt geadviseerd van 2.000 m² BVO om de balans te herstellen. Voor ander dagelijks aanbod en frequent niet-dagelijks aanbod voorziet het DPO eveneens maximaal 1.500 m² BVO marktruimte. Volgens uw DPO is dit nieuwe programma wijkgericht. De supermarkt in Fascinatio en het winkelgebied in 's Gravenland hebben een eigen verzorgingsgebied, kunnen goed naast elkaar functioneren en leiden niet tot ongewenste leegstand.

Wij adviseren u om:

- 7. bij de invulling van retail in Rivium zowel de metrages uit uw DPO als de feitelijke realisatie van woningen te volgen, om onaanvaardbare leegstand te voorkomen;*
- 8. in de verdere procedure (onafhankelijke provinciale Adviescommissie Detailhandel) te melden dat u geen negatieve effecten verwacht op de winkelgebieden in Rotterdam (De Esch en Mia van Iperenplein).*

Conclusie

Samenvattend zien wij in het Gebiedspaspoort 2.0 veel kansen voor verstedelijking nabij OV met potentieel voldoende ruimte voor werk. Uw compensatieplan laat zien hoe u omgaat met compensatie, functiemenging en beter benutten. Bovenstaande adviezen zijn gericht op het versterken van de haalbaarheid daarvan en het regionale economisch vestigingsklimaat. Hiermee geven wij invulling aan de gevraagde regionale afstemming. Wij wensen u succes in de verdere planvorming en realisatie.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
B. Duursma

de voorzitter,
B. Kathmann



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

Gemeente Vlaardingen
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 1002, 3130 EB
Vlaardingen

Datum
15 juli 2020

Onderwerp
Advies bestuurscommissie op compensatieplan transformatie

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

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

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk
@@@

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrddh.nl

bijlage(n)

Geacht college,

U bereidt gebiedsontwikkelingen voor op het Unileverterrein, de Buitenhaven en de Koningin-Wilhelminahaven, waarbij bestemming bedrijventerrein wordt onttrokken en zelfstandige kantoorruimte wordt toegevoegd. Daarom heeft u een compensatieplan opgesteld voor de regionale afstemming. De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat heeft uw plan getoetst aan de afwegingskaders in de Strategie Werklocaties (2018) en de Transformatie-Wijzer Werklocaties (2019). Hierbij geven wij u advies voor uw verdere gebiedsontwikkeling en bestemmingsplanprocedures.

Ambitie

De gemeente Vlaardingen gaat het voormalige Unileverterrein (circa 7 hectare) transformeren naar een dynamisch woon-werk cluster. Het westelijke deel blijft in gebruik voor aan offshore-gerelateerde bedrijven. De rest van het plangebied (4 hectare) wordt een mix van wonen, werken, onderwijs, zorg en publieke functies. Hiervoor is het Masterplan District-U (2020) opgesteld en een bestemmingsplan in voorbereiding. De herontwikkeling is gericht op 600 tot 1.400 nieuwe banen in verschillende sectoren (de 850 bij Unilever zijn vertrokken). Dat betekent waarschijnlijk meer arbeidsplaatsen op minder hectare.

Daarnaast geeft de Structuurvisie Rivierzone (2020) ook ruimte voor het transformeren van de Buitenhaven (4 hectare) en het westelijke deel (4 hectare) van de Koningin Wilhelminahaven naar een menggebied van wonen, leisure en kleinschalige bedrijvigheid.

Economische visie

De gemeente Vlaardingen zet zich in voor het behouden van bestaande ondernemers in sterke sectoren food, havens, zorg en vrijetijds-economie, en de aanwezige maakindustrie en metaal. U versterkt de vrijetijds-economie door groenontwikkeling en stadsontwikkeling. Daarnaast geeft u prioriteit aan de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt in de Foodcampus (Food Innovation Academy) en Zorgcampus. U streeft daarbij naar het aantrekken van meer

foodbedrijven en bedrijven met innovatieve zorgtechnologie. Samen met onderwijs en bedrijfsleven verbetert u het techniekonderwijs in zowel primair- als voor voortgezet onderwijs.

Wij adviseren u om:

- 1. de ontwikkeling van werkgelegenheid en ruimtegebruik van de belangrijkste economische sectoren in uw gemeente in beeld te brengen.*

Compensatie

Om op het Unileverterrein de overgang van werken naar wonen mogelijk te maken, is beperkte aanpassing van de milieucategorieën noodzakelijk (van 4.1 naar 3.2). Er worden geen bestaande bedrijven verplaatst of bedreigd in hun bedrijfsvoering. De nieuwe offshore-bedrijven (3 hectare) vormen een buffer tussen hoge milieucategorie in het westen, en de woningbouw in het oosten van het gebied. Nieuwe bedrijven krijgen toegang tot de heavy-loading dock van Van Adrichem. Daarmee wordt waterge- en -verbonden terrein toegevoegd aan de regionale voorraad. De ruimte voor woningen op deze locatie wordt niet elders in hectares gecompenseerd.

In uw Structuurplan Rivierzone (2004) is de transformatie van Buitenhaven en Koningin-Wilhelminahaven opgenomen. De compensatie met 12,5 hectare in het nieuwe Koggehaven is in het Bestemmingsplan Maasoeverzone (2011) geformaliseerd. Daarvan is circa 8 hectare watergebonden HMC. Dit betekent per saldo zowel in hectares, arbeidsplaatsen als milieucategorie een uitbreiding. Inmiddels zijn al enkele bedrijven verplaatst naar passende nieuwe locaties.

Functiemenging & beter benutten

In het nieuwe District-U worden woningen én arbeidsplaatsen toegevoegd. Onder meer door 32.500 m² bedrijfsruimte en het behoud van milieucategorie 3.2. De ruimte voor werk lijkt daar geborgd. De ontwikkelingen in de Koningin-Wilhelminahaven voorzien in het toevoegen van 500 tot 750 woningen. In uw structuurvisie Rivieroevers zitten goede ambities voor functiemenging. U geeft aan dat pakhuizen aan de zuidwestzijde inmiddels zijn getransformeerd naar plekken voor creatieve (maak)bedrijfjes en andere werkgelegenheid. Uit de praktijk weten we echter dat ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten (geen voorzieningen) daarbij niet altijd overeind blijft. De locaties van deze gebiedsontwikkelingen lenen zich uitstekend voor OV-gerelateerde verstedelijking. U bent een van de Hoekse Lijn partners, waarbinnen u deze strategie met uw buurgemeenten en MRDH ontwikkelt.

U geeft aan groot belang te hechten aan het behoud van bestaande ondernemers in de gemeente, hun organisatie en de kwaliteit en bereikbaarheid van uw bedrijventerreinen. Inmiddels is Groot Vettoord en een deel van Vergulde Hand gerevitaliseerd. U investeert in "Schoon, heel en vooral Veilig".

Wij adviseren u om:

- 2. het woonmilieu, het bereikbaarheidsprofiel en de combinatie van functies zo veel mogelijk te laten aansluiten op de uitstekende OV-bereikbaarheid van het gebied;*
- 3. voor verdere ruimtelijke ontwikkeling in uw gemeente concrete normen voor bedrijfsmatig vastgoed te formuleren, bijvoorbeeld in een percentage 'ruimte voor werk' naast wonen;*
- 4. het aanbod van bedrijfsmatig vastgoed in uw gemeente te monitoren. U benoemt namelijk al een aanbod aan bedrijfsruimte onder het frictieniveau, en een doorlopende vraag naar kleinschalige transformaties.*

Behouden van terreinen

De provincie Zuid-Holland heeft het voornemen met regio's en gemeenten af te spreken welke bedrijventerreinen sowieso behouden blijven. Het doel is het bieden van zekerheid aan ondernemers en het behouden van voldoende ruimte voor bedrijfsmatig vastgoed.

Wij adviseren u om:

5. *in beeld te brengen waar u in de toekomst mogelijk toch nog (kleinschalige) wijzigingen in bestemming 'bedrijven' wil aanbrengen en waar de bestemming 'bedrijven' sowieso gehandhaafd blijft;*

Zelfstandige kantoorruimte

In de huidige Unileverpanden was zo'n 50.000 m² BVO in gebruik als kantoor/laboratorium (ondergeschikte functie in bestemmingsplan) Het Masterplan District-U biedt ruimte aan maximaal 10.000 m² zelfstandige kantoren langs de Deltaweg. Dat is gebaseerd op een berekende marktruimte van 6.000 tot 15.000 m² tot 2030. In de kantorenvise van de Strategie Werklocaties staat geen plancapaciteit voor nieuwe kantoorruimte in dit gebied, en een potentieel overschot aan kantoorruimte (locatietype OV-knooppunt). Wel maakt u melding van de transformatie van zeker 16.000 m² incourant zelfstandig kantorenvastgoed op andere locaties. In het kader van vernieuwing van het lokale vastgoed is kleinschalig nieuw aanbod voorstelbaar

Wij adviseren u om:

6. *nieuwe kantoorruimte te beperken tot kleinschalige kantoren tot 1.000 m² voor de lokale vraag, gekoppeld aan vernieuwing van lokaal vastgoed en liefst gefaseerd op basis van uitgifte.*

Conclusie

Samenvattend zien wij in het Masterplan District-U en Structuurvisie Rivierzone veel kansen voor verstedelijking nabij OV met behoud van voldoende ruimte voor werk. Uw compensatieplan laat zien hoe u omgaat met compensatie, functiemenging en beter benutten. Bovenstaande adviezen zijn gericht op het versterken van de haalbaarheid daarvan en het regionale economisch vestigingsklimaat. Hiermee geven wij invulling aan de gevraagde regionale afstemming. Wij wensen u succes in de verdere planvorming en realisatie.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
B. Duursma

de voorzitter,
B. Kathmann



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

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

Datum
15 juli 2020

Onderwerp
Advies bestuurscommissie op compensatieplan

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

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

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk
@@@

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrddh.nl

bijlage(n)

Geacht college,

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

Ambitie

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

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

Compensatie

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

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

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

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

Wij adviseren u:

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

Functiemenging

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

Wij adviseren u om:

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

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

Wij adviseren u om:

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

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

Behouden van terreinen

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

Wij adviseren u om:

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

Conclusie

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

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
B. Duursma

de voorzitter,
B. Kathmann