



Aan
colleges B&W van Lansingerland en Zoetermeer

Ruimtelijk & Economisch beleid

Arjan Koopman

Telefoon

(010) 800 45 48

E-mail

Arjan.Koopman@lansingerland.nl

Datum **11 maart 2020**

Onderwerp **Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West**

Nummer **T20.00345**

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

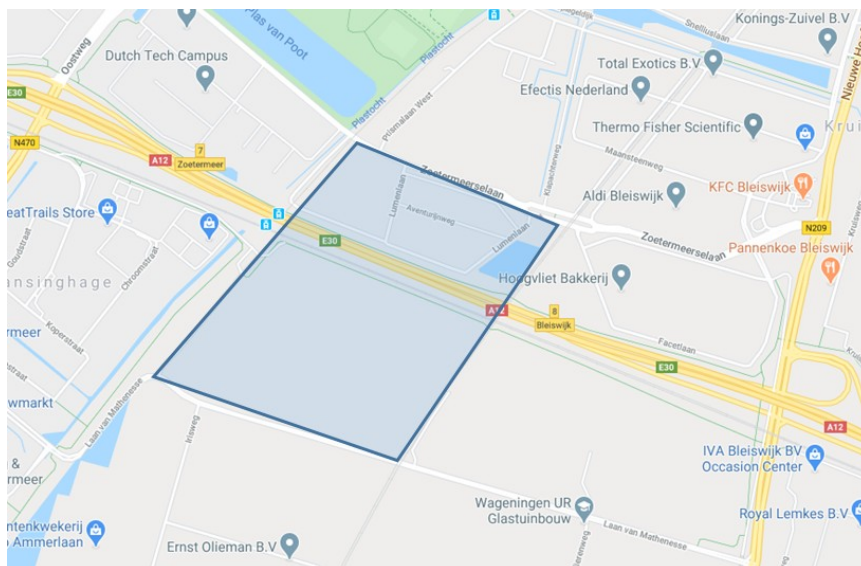
- de centrale positionering in de Zuidelijke Randstad;
- de multimodale ontsluiting;
- de poort naar de Haagse en de Rotterdamse regio en
- omgeven door een diversiteit aan (innovatieve) bedrijvigheid.

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 concurrentiegericht dialogo 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 voor besluitvorming door de gemeenteraden.

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

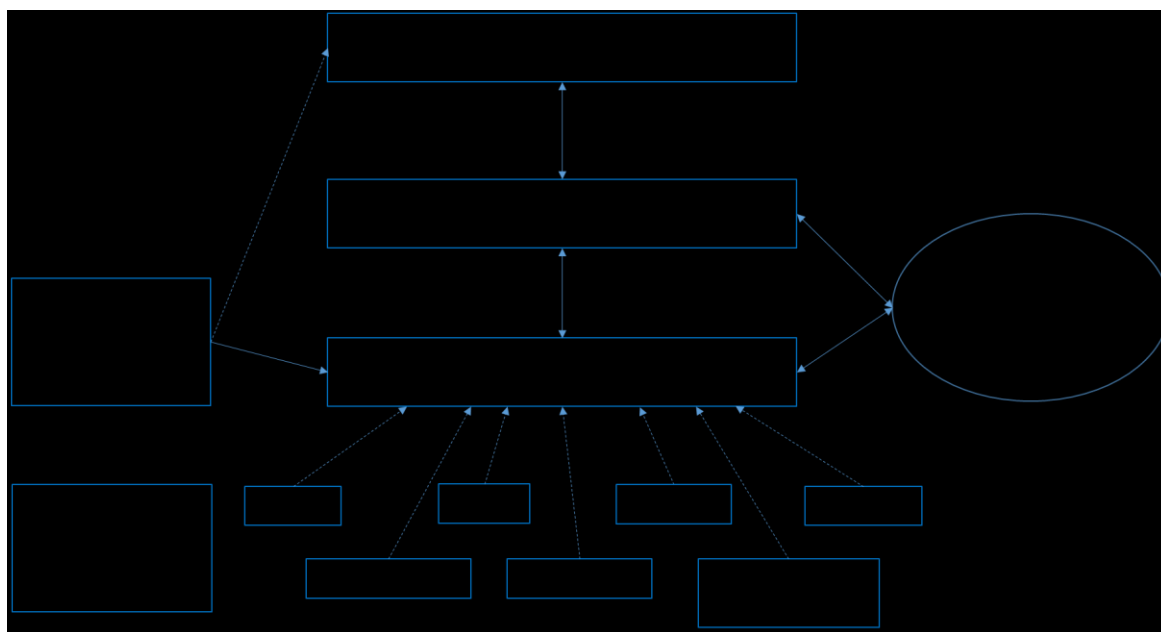
Resultaat

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. Beide gemeenten stellen een gelijkelijk budget beschikbaar voor de uitvoering van de benodigde werkzaamheden. Voor het totale traject van opstellen ontwikkelperspectief en -strategie tot begeleiding van de marktvraag is circa 800.00 euro nodig. Dit betreft een voorfinanciering ten behoeve van de voorbereiding van een aangepaste ontwikkeling van Bleizo-West.

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.