



De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Verzenddatum 2 januari 2018
Ons kenmerk U17.16442
Uw brief van

**Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling**

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Arjan Koopman

Telefoon

14 010

E-mail

info@lansingerland.nl

Fax

(010) 800 40 01

Onderwerp **Corridor A12 en bestemmingsplan
Hoefweg-Zuid (Bleizo)**

Geachte heer, mevrouw,

In de commissie Algemeen Bestuur van 6 december is door wethouder Heuvelink een toelichting gegeven op de stand van zaken van de samenwerking in Corridor A12 verband en de relatie met de procedure van het bestemmingsplan (omgevingsplan) Hoefweg-Zuid. U heeft de wethouder verzocht om dit op papier te zetten en te delen met de commissie. Met deze brief voorzien wij hierin.

Aanleiding

De economische potentie van de Corridor A12 kan versterkt en beter benut worden door samen te werken. Hiervoor hebben de provincie Zuid-Holland en VNO-NCW begin dit jaar 2 kwartiermakers aangesteld. Het advies van de kwartiermakers hebben we met u gedeeld met brief U17.12166 (Corridor A12, 27 september 2017). In deze brief wordt gesproken over een vervolgonderzoek. Het vervolgonderzoek betrof een hernieuwde marktstudie waarin het beeld van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de A12 zone wordt aangescherpt. Hierover heeft wethouder Heuvelink terugkoppeling gegeven in de commissievergaderingen. In deze brief volgt een nadere toelichting.

Vervolgonderzoek

Op verzoek van de provincie Zuid-Holland hebben onderzoeksbureaus Stec en Rebel deze verdiepingsslag gemaakt. Stec en Rebel onderschrijven het advies van de kwartiermakers en de marktpotentie van de Corridor A12. Hiervoor is een samenwerking nodig tussen gemeenten en marktpartijen. De samenwerking bestaat uit investeringen in infrastructuur (bijvoorbeeld railterminal) en duurzaamheid (bijvoorbeeld Energyhub), investeringen in gezamenlijke acquisitie en marketing en investeringen in arbeid en scholing. Het advies van de kwartiermakers biedt nog niet een oplossing voor het juridisch-planologische probleem van (over)programmering van bedrijventerreinen. Stec stelt in haar advies een oplossingsrichting voor.

Voorgestelde oplossingsrichting

Bij het vinden van een oplossingsrichting hebben Stec en Rebel een aantal uitgangspunten gehanteerd. De oplossingsrichting moet recht doen aan de markttechnische en planologische aspecten, waarbij een

win/win-situatie wordt gecreëerd voor alle partijen, en waarbij lusten en lasten verdeeld worden. De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- Alle gemeenten onderschrijven het kwartiermakersadvies en willen samenwerking verder vormgeven, zodat de logistieke propositie van de A12-corridor versterkt wordt.
- Alle gemeenten zijn bereid mee te denken over een oplossing voor de programmeringsdiscussie, waarbij de ambitie voor de locaties leidend is, kwalitatief het juiste bedrijf zich op de juiste plek kan vestigen, en onderlinge concurrentie tussen locaties wordt beperkt.

Stec en Rebel zien de voorgestelde oplossingsrichting, zoals hieronder uiteengezet, als de planologisch maximaal haalbare mogelijkheid op dit moment, markttechnisch sterk, maximaal aansluitend bij de uitgangspunten van gemeenten en aansluitend op de door de gemeenten onderschreven kwartiermakersambities.

Stec en Rebel stellen het volgende voor:

- Provincie, gemeenten en marktpartijen gaan een samenwerkingsovereenkomst aan, waarin afspraken worden gemaakt over vorming van een 1-loket en het beschikbaar maken van een budget van minimaal € 0,5-1 miljoen per jaar voor marketing en acquisitie. Daarvoor is essentieel dat (a) leads worden gedeeld en (b) het juiste bedrijf zich op de juiste plek vestigt met gezamenlijke beslissing.
- Deze 1-loketwerkwijze moet worden geborgd bij de marktpartijen die op locaties actief zijn of worden.
- In de samenwerkingsovereenkomst kunnen ook afspraken gemaakt worden over investeringen in infrastructuur, duurzaamheid, scholing en onderwijs. Onder meer de railterminal en Energyhub kunnen hierin een plek krijgen.
- In de samenwerkingsovereenkomst wordt ook afgesproken welke bestuurder welk subonderdeel gaat trekken.
- Gemeenten stellen logistieke programmeringsafspraken op, waarin voor alle locaties een vergezicht wordt gegeven over ontwikkeling en profilering van de locaties op de lange termijn. Deze logistieke structuurvisie moet in beginsel qua planologie, profilering en organisatie aansluiten op het voorstel uit deze notitie.
- Gemeenten stellen een stuurgroep in, die de samenwerking in de A12-corridor coördineert en uitbouwt.

De volgens Stec en Rebel hierbij behorende planologische oplossing zag er als volgt uit:

- Prisma kan volledig uitontwikkeld worden;
- Logistiek Park A12 (Waddinxveen) wordt tot afronding gebracht;
- Bleizo: op het oostelijk deel 15 ha bedrijventerrein (logistiek) en op het westelijke deel leisure, kantoren en maatschappelijk met bedrijventerreinen als achtervang voor leisure. Als meest passende oplossing wordt voorgesteld te werken met een planregel in het bestemmingsplan dat bedrijfsruimte enkel mag na uitoefening van de leisurefunctie;
- Het Veilingterrein (35 ha) mag worden (her)bestemd onder voorwaarde van directe uitgifte aan één grote logistieke speler;
- Voor Knibbelweg-Oost (Zuidplas) wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat op de locatie bedrijven met een kavelgrootte van 15 ha (of twee keer 7,5 ha) mogen vestigen. Dit is mogelijk door het weghalen van de directe bedrijventerreinbestemming voor het westelijke deel van Bleizo.

Consequenties

Het hierboven beschreven voorstel heeft gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden van Bleizo en het in procedure zijnde bestemmingsplan voor dit gebied (omgevingsplan Hoefweg-Zuid). Het voorstel van Stec en Rebel houdt namelijk in dat aan ons gevraagd wordt om 20 ha. bedrijventerreinbestemming in te leveren. Hier zitten risico's aan vast waarvan het effect op dit moment moeilijk te overzien is.

Samengevat komt de voorgestelde aanpak er op neer dat voor ca. 20 ha terrein op Bleizo de directe brede bestemming bedrijventerrein wordt 'ingeleverd' door:

- a. logistieke bedrijven uit te sluiten voor 20 ha;
- b. de gronden met een bedrijventerreinbestemming pas na 10 jaar op de markt te brengen en
- c. een mechanisme voor een dubbelbestemming te hanteren dat markttechnisch in de praktijk niet werkt. Investeerders geven aan niet in leisuure te investeren zonder een directe achtervang optie.

Het voorstel brengt met zich mee dat de gevolgen van 'het inleveren' van 20 ha. bestemming bedrijventerrein pas op termijn duidelijk zullen worden. Dit is afhankelijk van 1) de mate waarin het mogelijk blijkt om een alternatief (vervangend) programma te ontwikkelen, 2) de gronden voor leisuure uitgegeven worden en 3) de marktsituatie voor de uitgifte van bedrijventerrein zich over 10 jaar manifesteert. Het is denkbaar dat dit beperkte financiële gevolgen heeft (geen van de nadelige risico's doet zich voor), maar ook dat grote financiële gevolgen heeft, wanneer één of een stapeling van de nadelige financiële risico's zich voordoet.

De financiële gevolgen beperken zich niet alleen tot de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling, maar kunnen ook doorwerken in de exploitatie van het OV knooppunt. Zonder een gebiedsontwikkeling met voldoende vervoerswaarde voor een gezonde exploitatie van het Ov knooppunt, moet rekening worden gehouden met kosten ter dekking van een onrendabele top in de exploitatie. Het risicoprofiel van de voorgestelde maatregelen betreft zowel de grondexploitatie alsmede de exploitatie van het OV Knooppunt Bleizo.

Het is lastig om het risicoprofiel te vertalen naar directe financiële gevolgen. Afhankelijk van het scenario dat zich in de praktijk voordoet, zullen de nadelige financiële gevolgen zich bewegen tussen de uitersten van € 0 tot € 58 miljoen, waarbij de kans op de uitersten gering is en de kans op een 'midden-scenario' van een schade ca. € 15 miljoen groter is. In de bestuurlijke contacten die de afgelopen maanden hierover geweest zijn, is meerdere malen aandacht gevraagd voor deze financiële gevolgen.

Inzet Lansingerland

In de afgelopen periode is regelmatig contact geweest met zowel de provincie als met Stec en Rebel over het onderzoek, de uitkomsten, de samenwerking in A12-verband, de (on)mogelijkheden en de gevolgen die hiermee samengaan. Inzet hierbij is geweest om te komen tot een samenwerking in de Corridor A12 waar we gezamenlijk beter van worden. Een sterke A12 Corridor geeft het gebied een goede positionering, trekt nieuwe bedrijvigheid aan, heeft economische meerwaarde, is goed voor iedereen en versterkt de propositie voor investeringen. Met een bestuursovereenkomst, die hierna wordt toegelicht, geven alle partijen aan enthousiast te zijn over samenwerking in de A12 Corridor en zich hier voor in te willen zetten. Het maken van afspraken en deze in een bestuursovereenkomst te verwoorden zien wij als een goede manier en opmaat naar een sterke A12 Corridor. Dit bleek ingewikkelder dan verwacht, omdat het vinden van de planologische oplossing voor de verdeling van het bedrijventerreinaanbod niet zonder (financiële) gevolgen is. Het inleveren van de bestemming bedrijven zonder dat er een perspectiefrijk alternatief tegenover staat, is geen optie. Dit zou namelijk inhouden dat wij ruimte voor bedrijventerrein inleveren (20 ha bij Bleizo) en dat deze ruimte op een andere locatie (Knibbelweg) direct op de markt op komt. Een koppeling tussen het opgeven van bedrijventerrein als bestemming op het westelijke deel van Bleizo, het op de markt komen van bedrijventerrein elders en een duidelijk perspectief op een alternatief ontwikkelprogramma voor Bleizo is een voorwaarde. Inzet is geweest om te komen tot een voorstel dat recht doet aan de belangen van Bleizo en dat perspectief biedt voor allen. Er is tijd nodig om dit goed in gezamenlijkheid te onderzoeken. Hierbij is het van belang om commitment van alle partijen (ook de private partijen) te hebben om de samenwerking tot een succes te maken.

Bestuursovereenkomst

Bovenstaande heeft zijn weerslag gekregen in een bestuursovereenkomst als start van de samenwerking en om de gemaakte afspraken vast te leggen. Kort samengevat komt het neer op:

- Het advies van Stec en Rebel met planologische oplossingen wordt door de partijen onderschreven.
- Bestuurlijk is geconcludeerd dat op hoofdlijnen overeenstemming is over de bestuursovereenkomst en dat het streven is dit document eind januari gezamenlijk te tekenen waarbij dan ook de communicatie naar buiten zal plaatsvinden.
- Alvorens ondertekend gaat worden, consulteren de gemeenten de raden over de gevoelens ten aanzien van de bestuursovereenkomst.
- De partijen gaan de komende 6 maanden gezamenlijk aan een ontwikkelprogramma voor Bleizo werken met name het gedeelte nabij de vervoersknoop. Daarbij wordt gekeken naar functies die bijdragen aan een verhoging van de vervoerwaarde van het station. Deze uitwerking heeft o.a. tot doel de dubbelbestemming voor grootschalige logistiek overbodig te maken zodat elders in de A12-corridor ruimte gecreëerd wordt voor nieuwe terreinen voor grootschalige logistiek (i.c. Knibbelweg Oost).
- De dubbelbestemming in het westelijk deel van het bestemmingsplan van Bleizo wordt op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar een alternatief ontwikkelprogramma nader vorm gegeven (via planregels en plantoelichting). Partijen spannen zich daarbij in om de eventuele financiële gevolgen voor de Grex te minimaliseren.
- Indien voor de ontwikkeling van Bleizo een passend en gedragen ontwikkelprogramma is bepaald waarmee het regionale aanbod van bedrijventerrein kan worden teruggebracht en waarbij de financiële gevolgen beperkt zijn, kan Knibbelweg-Oost wat betreft de eerste fase (15 ha logistiek en 15 ha glastuinbouw) tot ontwikkeling worden gebracht voor een specifieke doelgroep (minimaal 7 ha).
- Partijen spannen zich gezamenlijk in om de railterminal mogelijk te maken, er worden vervolgstappen gezet voor een Energy Hub A12, er wordt gewerkt aan het versterken van onderwijs en scholing en er wordt een A12-infra-agenda ontwikkeld en gerealiseerd.
- Alle afspraken worden uiteindelijk vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De concept bestuursovereenkomst is bijgevoegd als bijlage (I17.45893 - Bestuursovereenkomst Corridor A12 concept).

Relatie met bestemmingsplan Hoefweg-Zuid (Bleizo)

Het bestemmingsplan (ook wel omgevingsplan genoemd) Hoefweg-Zuid is in procedure. Het was de bedoeling dat de gemeenteraad van Lansingerland het bestemmingsplan in februari 2018 zou vaststellen. Het voortzetten van de procedure zonder dat er in Corridor A12 afspraken zijn gemaakt, brengt risico's met zich mee. Veel partijen, waaronder de provincie, hebben aangegeven dat ze eerst regionale afstemming willen hebben alvorens er een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Vooral de reactie van de provincie kent hierin gewicht. Behalve dat het doorzetten en toch in februari vaststellen van het bestemmingsplan technisch niet haalbaar is, zien wij dit ook als niet wenselijk. Dit brengt de nog fragiele en beginnende samenwerking in Corridor A12 in gevaar, maar kent ook een grote kans dat de provincie ingrijpt en een reactieve aanwijzing geeft. Dit zou kunnen betekenen dat we daarna weer terug bij af zijn en dat terwijl de verkenning voor samenwerking in Corridor A12 in de eindfase is beland.

Vervolg

Eind januari komen de partijen weer bijeen voor afronding en uiteindelijk ondertekening van de bestuursovereenkomst als opmaat voor de samenwerking in Corridor A12 verband. Zoals gezegd zien wij de bestuursovereenkomst als een goede oplossing en een belangrijke stap om te komen tot samenwerking in A12-verband. In de commissie Algemeen Bestuur van 17 januari 2018 kunt u uw gevoelens ten aanzien van de bestuursovereenkomst kenbaar maken. Het ondertekenen van de

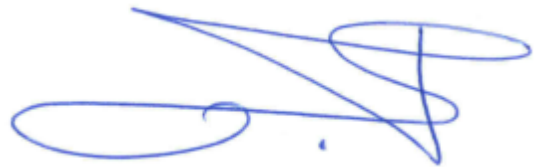
bestuursovereenkomst zien wij als start van een gezamenlijk proces om de kansen te benutten en een sterke Corridor A12 neer te zetten.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Hammer', with a stylized, cursive script.

mr. Sandra Hammer
wnd. secretaris

b.a.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pieter van de Stadt', with a stylized, cursive script.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester