



Partij Neeleman
T.a.v. de heer Neeleman

Datum 17 januari 2018
Ons kenmerk U18.00118

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 Beantwoording raadvragen m.b.t.
Bleizo/Corridor A12

Geachte heer Neeleman,

Op 9 januari 2018 heeft u technische vragen gesteld ten behoeve van de commissie AB van 17 januari over bespreekpunt 5b “Bespreken voortgang Bleizo/A12 Corridor door wethouder Heuvelink”. Met deze brief geven wij u antwoord op uw vragen.

Toelichting vraag 1:

Bij punt 2 van “spreken het volgende af”: Indien een onderneming geïnteresseerd is in een locatie en het loket dan een andere locatie vindt waarvan zij vinden dat die geschikter is, dan wordt de locatie, waar de klant in geïnteresseerd is, niet aan de klant aangeboden. Dit duidt op een aanbiedersmarkt. In alle eerdere stukken wordt aangegeven dat er voor de bedrijfsterreinen juist 30ha overschot is. Dit duidt daarmee op een kopersmarkt.

Vraag 1.

Hoe kan het loket ooit een m2 grond verkopen als zij als uitgangspunt een aanbiedersmarkt nemen terwijl alle onderzoeken wijzen op een kopersmarkt?

Antwoord

De gedachte achter de samenwerking in Corridor A12 is dat door samen te werken de concurrentiepositie van het gebied versterkt wordt en door de krachten te bundelen een groter deel van de markt bereikt wordt en daarmee meer bedrijvigheid naar dit gebied gehaald wordt. De aanname dat het loket locaties aanbiedt die zij zelf beter vindt voor de klant is onjuist. Het is juist de bedoeling om vanuit het loket een voor de klant goede en passende locatie aan te bieden. Door samen te werken kunnen we beter inspelen op de vragen van klanten doordat een ruim en gedifferentieerd aanbod van bedrijventerrein in Corridor A12 beschikbaar is. We zijn ons er terdege van bewust dat het uiteindelijk de eindgebruikers zijn die de keuze voor een locatie maken.

Toelichting vraag 2

Bij punt 3 van "spreken het volgende af" zegt u: "De locaties Prisma en Logistiek Park A12 zullen bij voorrang tot afronding worden gebracht". Ik lees hierin dat u hoopt dat Lansingerland een bestuurs-overeenkomst krijgt waarin Prisma en Logistiek Park A12 met voorrang worden afgerond. Prisma is een bedrijventerrein die voor het grootste gedeelte een private onderneming is. Dat geldt voor Logistiek Park A12 van Wayland al helemaal. Er kan via een persbericht op website van Wayland gevonden worden dat laatstgenoemde dit jaar 206 hectare op de markt brengt.

Vraag 2.

Als we verwachten dat de andere bestuurders meedenken over het invullen en sluitend maken van de grondexploitatie Bleizo, dagen we die partij(en) dan ook niet uit om Lansingerland mee te laten denken met Glasparel (logistiek park A12) ook rendabel te moeten maken, mede gezien het feit dat dat project met reclame kwam waaruit bleek dat daar nog ruim 206.000 m2 moet worden ingevuld?

Antwoord

De samenwerking voorziet niet in verantwoordelijkheid nemen in elkaars grondexploitaties.

Toelichting vraag 3

Bij punt 4 van "spreken het volgende af" staat als afspraak dat er "1 zeer grote logistieke speler" met 36 hectare op bedrijventerrein Klappolder aan de slag gaat. Eerdere informatie van het college en informatie direct van de ontwikkelaar duiden echter op een investeerder die o.a. de vrijgekomen Flora-Holland gebouwen en de ruimte naar de A12 gaat ontwikkelen van agro naar algemeen bedrijventerrein. In de bestuursovereenkomst staat dat het om een bijzondere "logistieke speler" gaat die als eindgebruiker 36 hectare in gebruik neemt. Dat lijkt tegenstrijdig met de eerdere informatie.

Vraag 3.

Wat wordt bedoeld met "speler" en waarom is dat anders dan bijvoorbeeld een GR Bleizo of Glasparel maar dan met herontwikkeling om kavelgrootte naar wens van klanten te verkopen danwel met gebouw te verhuren?

Antwoord

Met logistieke speler wordt bedoeld een eindgebruiker (bedrijf) die actief is in de logistieke sector. Het verschil met Bleizo of Glasparel zit vooral in de omvang van beschikbare kavel(s). Het veilingterrein bezit als enig gebied de mogelijkheid om een bedrijf van dergelijke omvang te accommoderen. Op Bleizo en Glasparel is deze ruimte niet in deze omvang en ruimtelijke indeling (aaneengeschaald) beschikbaar.

Toelichting vraag 4

Bij punt 5 van "spreken het volgende af": in de zienswijze van de provincie staat 50 hectare invulling voor Bleizo. Bij deze bestuursafpraak is de hoop dat daar maar 10-15 hectare voor logistiek van over hoeft te blijven. De provincie vraagt om overleg over vraag en aanbod met elkaar af te stemmen. Nu Bleizo heeft vertrouwd op een Factory Outlet, Adventureworld, Transportium, woningbouw en als terugvaloptie de ladder op orde meende te hebben, blijkt dit laatste nu helemaal niet het geval.

Vraag 4.

Wat kan een reden zijn voor de overige gemeenten en provincie dat ze nu verantwoordelijk zijn om een probleem van Bleizo als hun probleem te zien?

Antwoord

We zijn op basis van het advies dat Stec voor het ontwerp bestemmingsplan Hoefweg-Zuid heeft opgesteld m.b.t. de ladderonderbouw en het advies van Stec voor de Corridor A12 nog steeds van mening dat onze ladderonderbouw voor Bleizo op orde is. Voor zover de provincie Zuid-Holland en de overige gemeenten van oordeel zijn dat andere bedrijventerreinen in de A12 Corridor niet ontwikkeld

kunnen worden vanwege de laddertoets, die voor deze ontwikkelingen vereist is, zijn deze knelpunten mogelijk op te lossen met wijzigingen in het aanbod van logistiek bedrijventerrein op Bleizo. Wijzigingen aan de ontwikkelmogelijkheden van Bleizo kunnen, zoals beschreven in brief U17.16442 (Corridor A12 en bestemmingsplan Hoefweg-Zuid (Bleizo) - 2 januari 2018), nadelige financiële gevolgen hebben. Alle partijen dragen verantwoordelijkheid om te komen tot een voor alle partijen passende oplossing.

Toelichting vraag 5

Bij punt 8 van "spreken het volgende af": Onderzoek van omstreeks 2010 duidde er op dat de gemeente voor de railterminal een aandeel of risicoloze 100% garantstelling van circa €25M moest bijdragen voor aanleg van de Railterminal. Jaren daarna heeft Flora-Holland Klappolder verlaten en kwam er een zeer grote leegstand op dat aan de spoorlijn gelegen agro-gelieerde bestemmingsplan.

Vraag 5.

Wat is de reden om alle bestuurders te binden om dat onderzoek over te doen?

Antwoord

Met brief U17.14125 (Projectvoortgang Holland Railterminal Lansingerland - 13 december 2017) bent u onlangs geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van de railterminal. Het moge duidelijk zijn dat er een groot draagvlak is onder ondernemers voor de komst van de railterminal, wat een wezenlijk verschil is met het initiatief uit 2010. Het versterkt de ontwikkeling en de propositie als alle partijen in Corridor A12 zich achter dit marktinitiatief scharen en zich hiervoor inzetten.

Toelichting vraag 6

Bij punten 9 t/m 14 van "spreken het volgende af": Deze punten schijnen niet van belang te zijn om de onderlinge afstemming van het totale aanbod en de onderzochte vraag naar bedrijventerreinen op elkaar af te stemmen.

Vraag 6.

Dient het toevoegen van deze vragen er voor om aan de provincie te laten zien dat Lansingerland goed samenwerkt op gebied van scholing, verduurzaming, containeroverslagpunt en wegen?

Zo nee, wat hebben deze punt met het afstemmen van gezamenlijk aanbod op de marktvaart met dit onderwerp te maken?

Antwoord

De insteek is een sterke(re) Corridor A12 neer te zetten. De samenwerking hiervoor gaat verder dan enkel het afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen. Ook samenwerking op het gebied van onder andere marketing en acquisitie, scholing, verduurzaming en infrastructuur hoort hierbij.

Toelichting vraag 7

Algemeen: Het probleem met het bestemmingsplan en "de ladder" voor Bleizo (Hoefweg Zuid) duurt nu al 6 jaar, het bestemmingsplan dreigt nu voor tweede keer te stranden. Het maximaal te lopen risico voor Bleizo staat nu al 4 jaar in de jaarrekening op maximaal 3,5 miljoen. Echter, in uw brief spreekt u over een mogelijk verlies van tussen 0 en 58 miljoen.

Vraag 7.

Waar zit de crux van dit verschil, is de raad bewust nooit goed ingelicht of was de wens zo groot dat dit probleem niet eerder realistisch in de jaarrekening is gezet?

Antwoord

Het bedrag van 0 tot 58 miljoen euro heeft betrekking op het voorstel dat eerder in het overlegproces met de partijen in de Corridor A12 aan Lansingerland en Zoetermeer is gedaan met betrekking tot het schrappen van areaal bedrijventerrein op Bleizo en de wijze waarop dat bestemmingsplan technisch vorm zou kunnen krijgen. Dit voorstel was mede vanwege de financiële gevolgen voor Lansingerland en

Zoetermeer niet acceptabel. Het maximaal te lopen risico voor Bleizo, zoals vermeld in de jaarrekening, heeft betrekking op de beoogde ontwikkeling op basis van de door de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer vastgestelde doelstellingen en kaders voor Bleizo. Hetgeen waar in de brief over gesproken wordt is het mogelijke effect op het resultaat, in het geval ingrijpend zou worden afgeweken van de tot nu toe beoogde ontwikkeling. Dit zijn daarmee verschillende grootheden die niet met elkaar vergeleken kunnen worden.

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadvragen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Ron Jeltema
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester