

Dit is



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

-	Samenvatting	4
1	Inleiding	10
1.1	Aanleiding	11
1.2	Inhoud rapport	15
2	Ontwikkelingsrichtingen Bleizo	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
3	Van 'planontwikkeling' naar 'ontwikkelstrategie' voor Bleizo	62
3.1	Waarom een aangepaste strategie?	63
3.2	Hoofdelementen aangepaste strategie	64
	Colofon	71
	Bijlagen (geheim)	
-	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 Masterpan zonder FOC	Scenario Alternatief programma I	Scenario Bleizo vijf jaar on hold	Scenario Bedrijven-terrein	Scenario Alternatief programma II	Scenario Stoppen met Bleizo (agrarisch)
OV Voorziening	++	++	(++)	--	-	--
	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 voor-ziening, mogelijkheden voor de toekomst verdwijnen vrijwel geheel	Geen ov voorziening, mogelijkheden voor de toekomst beperkt	Geen ov-voorziening, mogelijkheden voor de verre toekomst behouden
Economische meerwaarde	++	++	(+)	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
Ruimtelijke Kwaliteit	++	++	(+)	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
Uitgifte termijn	- tot 2040	- tot 2035	(-) tot 2045	-- tot 2073	- tot 2043	0 n.v.t.
Financieel resultaat Grondexploitatie	0 - € 0,7 mln.	0 € 0,2 mln.	(-) - € 5,2 mln.	- - € 7,6 mln.	- - € 4,7 mln.	-- - € 31,7 mln.
Risico analyse	--	--	(--)	-	-	+
Risico	- € 15,5 mln.	- € 14,4 mln.	- € 14,8 mln.	- € 9,8 mln.	- € 11 mln.	Nihil
Kans	€ 6,6 mln.	€ 7,1 mln.	€ 6,6 mln.	€ 5,5 mln.	€ 6,1 mln.	
Saldo	(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 gebiedsinvulling 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 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlak) naar 50.000 m² 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 ^{1/}.

^{1/} 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 hoofdspoor-net-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 staton 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 bedrijfsschap 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.^{2/} 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.

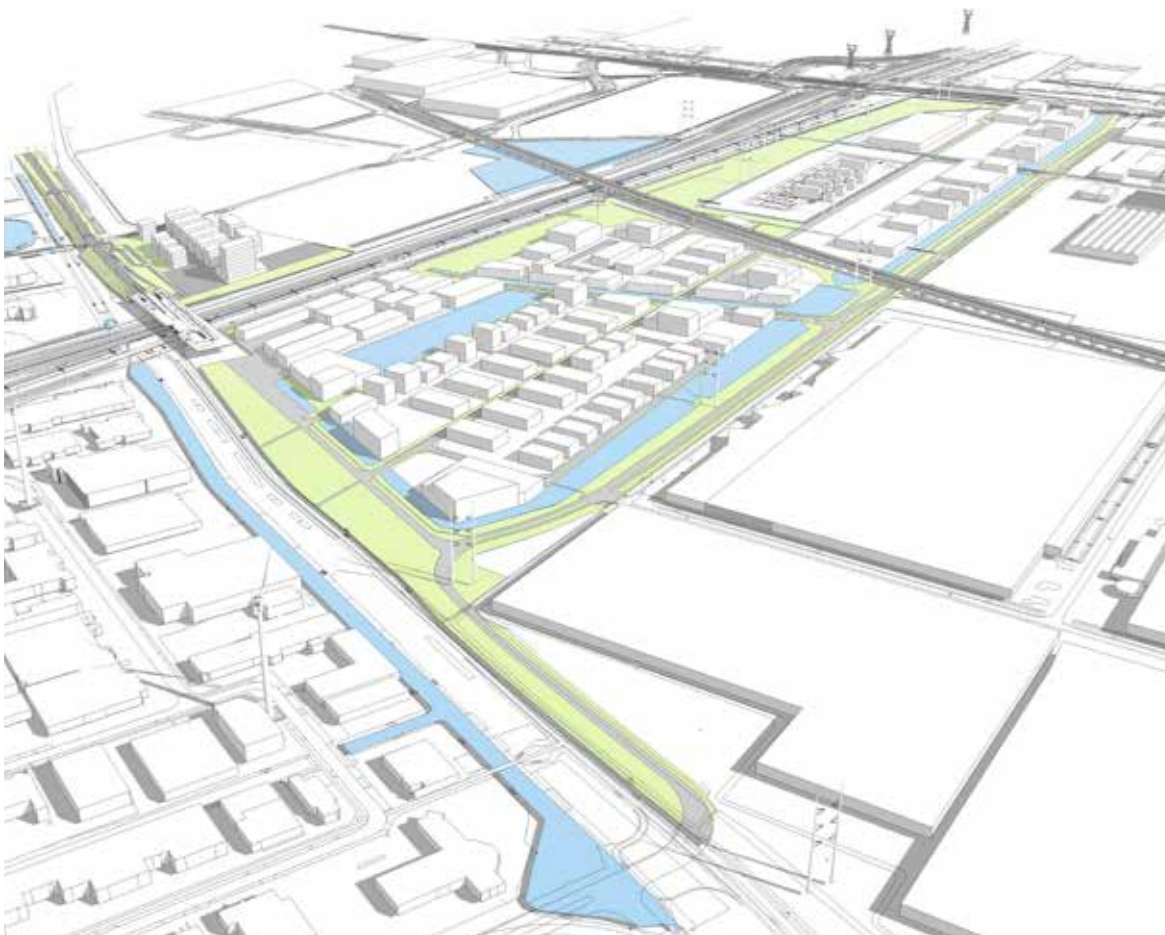
Uitgiftetermijnen

Voor ieder scenario is de uitgifte termijn bepaald aan de hand van het oppervlakte uitgeefbare 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.

^{2/} 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 ^{3/}.

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 m² bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 14.783 m² bvo kantoren (zuidzijde A12)
- 11.000 m² bvo hotel + 400 m² bvo horeca, 6.931 m² leisure (noordzijde A12)
- 36.000 m² bvo kantoren (noordzijde A12)

Bleizo Business Park

- 340.931 m² bedrijventerrein (zuidzijde A12)
- 66.404 m² terrein TenneT (zuidzijde A12)

De verbindingsweg N209-N470

Het uitgiftetempo voor kantoren en kantoorachtige bedrijven ligt in 2017-2019 op 3.000 m² bvo per jaar en in 2020-2040 op 2.000 m² 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.

^{3/} 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.



Financiële resultaat

De grondexploitatie voor dit scenario heeft een financieel resultaat van - € 0,7 mln. ^{4/}

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 afzetsnelheid van kantoren (- € 3,8 mln.), het niet behalen van de geplande afzetsnelheid van bedrijven (- € 1,9 mln.) en dat de verwachte opbrengstenstijging niet gehaald wordt (- € 2 mln.).

^{4/} 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

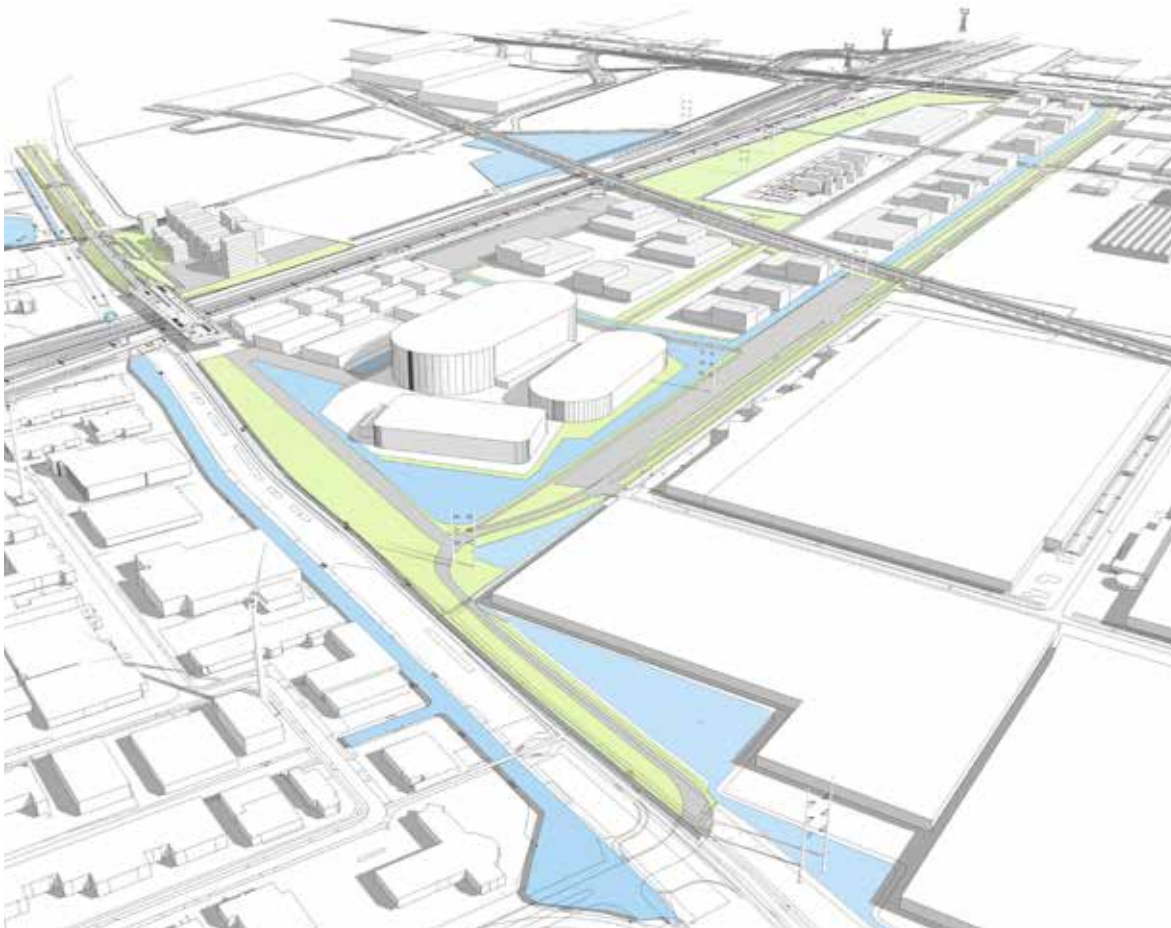
- Dit scenario op basis van de vigerende visie op Bleizo, is opgenomen in het provinciaal ruimtelijk beleid van de Provinciale Structuurvisie en in de regionale beleidsprogramma's op gebied van kantoren en openbaar vervoer (StedenbaanPlus). Het was mede de basis voor de investering van € 45 mln. in de Verlengde Oosterheemlijn door het Stadsgebied 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 kantoor kavels; 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 locatiewaarden van Bleizo en biedt zicht op een gebied met aantrekkelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

Te ontwikkelen programma

Rondom het ov-knooppunt

- 39.968 m² bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 14.783 m² bvo kantoren (zuidzijde A12)
- 26.000 m² bvo kantoren (noordzijde A12)
- 15.000 m² bvo alternatieve functies

Bleizo Business Park

- 340.931 m² bedrijventerrein of alternatieve functies (zuidzijde A12)
- 66.404 m² terrein TenneT (zuidzijde A12)

De verbindingsweg N209-N470

Het uitgiftetempo voor kantoren en kantoorachtige bedrijven ligt in 2017-2019 op 3.000 m² bvo per jaar en in 2020-2035 op 2.000 m² 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 ^{5/}. 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.).

^{5/} 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

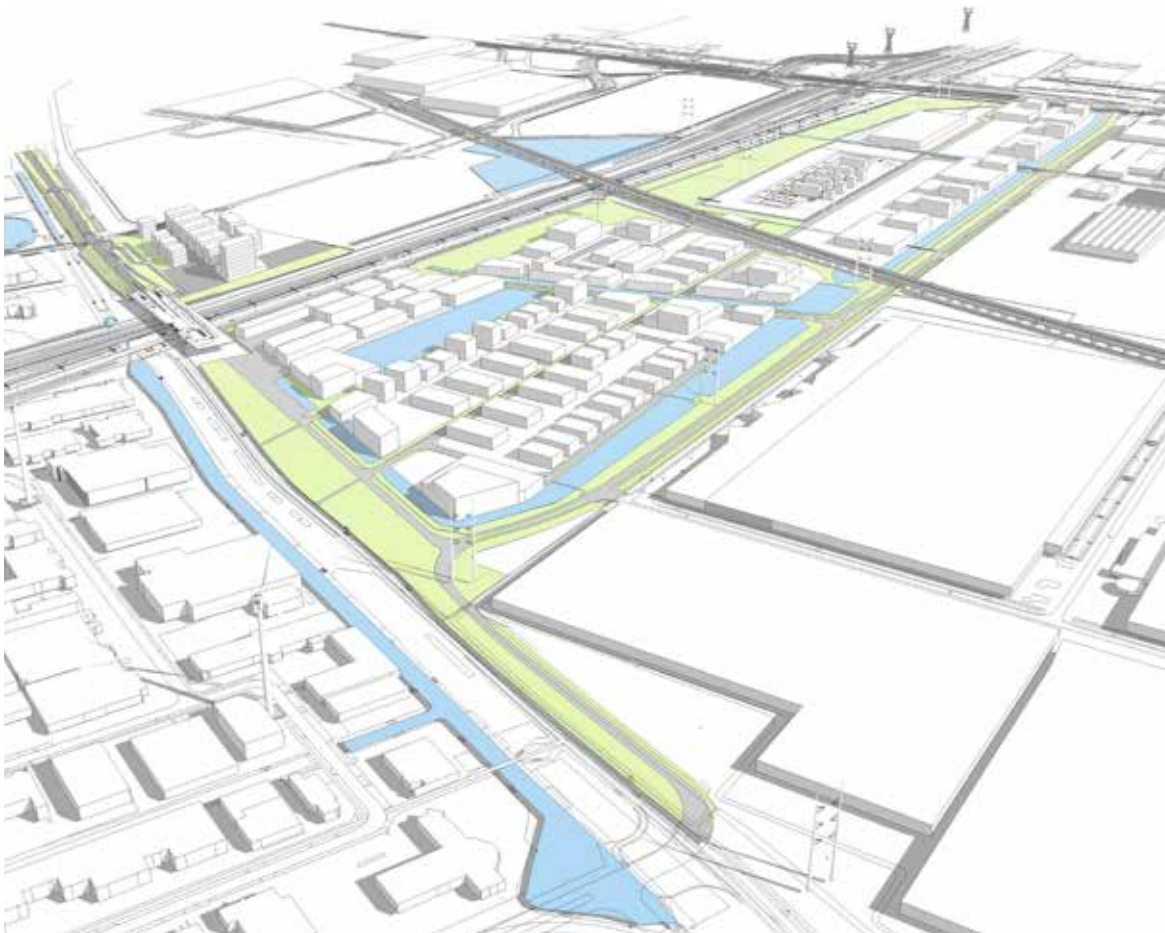


Toelichting op specifieke punten

- 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 TranSportium. 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 ^{6/}. 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 locatiewaarden 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.

^{6/} 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 m² bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 14.783 m² bvo kantoren (zuidzijde A12)
- 11.000 m² bvo hotel + 400 m² bvo horeca
6.931 m² leisure (noordzijde A12)
- 36.000 m² bvo kantoren (noordzijde A12)

Bleizo Business Park

- 340.931 m² bedrijventerrein (zuidzijde A12)
- 66.404 m² terrein TenneT (zuidzijde A12)

De verbindingsweg N209-N470

Het uitgiftetempo voor kantoren en kantoorachtige bedrijven ligt in 2022-2024 op 3.000 m² bvo per jaar, en op 2.000 m² 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 ^{7/}. Tevens kan het bijdragen tot de versterking van het imago van Zoetermeer als leurestad 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.



^{7/} 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 Stadsregio 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.).

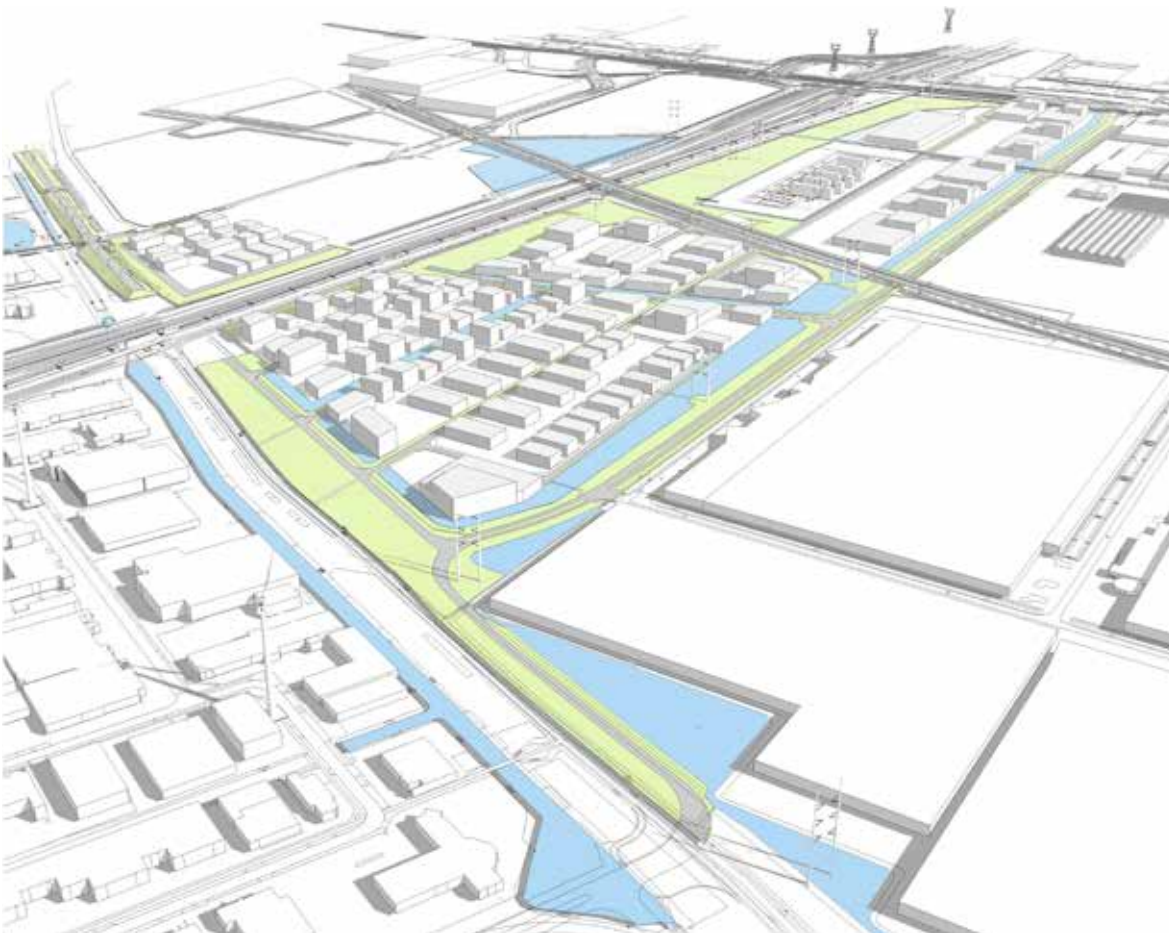
Toelichting op specifieke punten

- 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 m² bedrijventerrein (noord- en zuidzijde A12)
- 66.404 m² 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 m² 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 m² extra uitgeefbaar 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

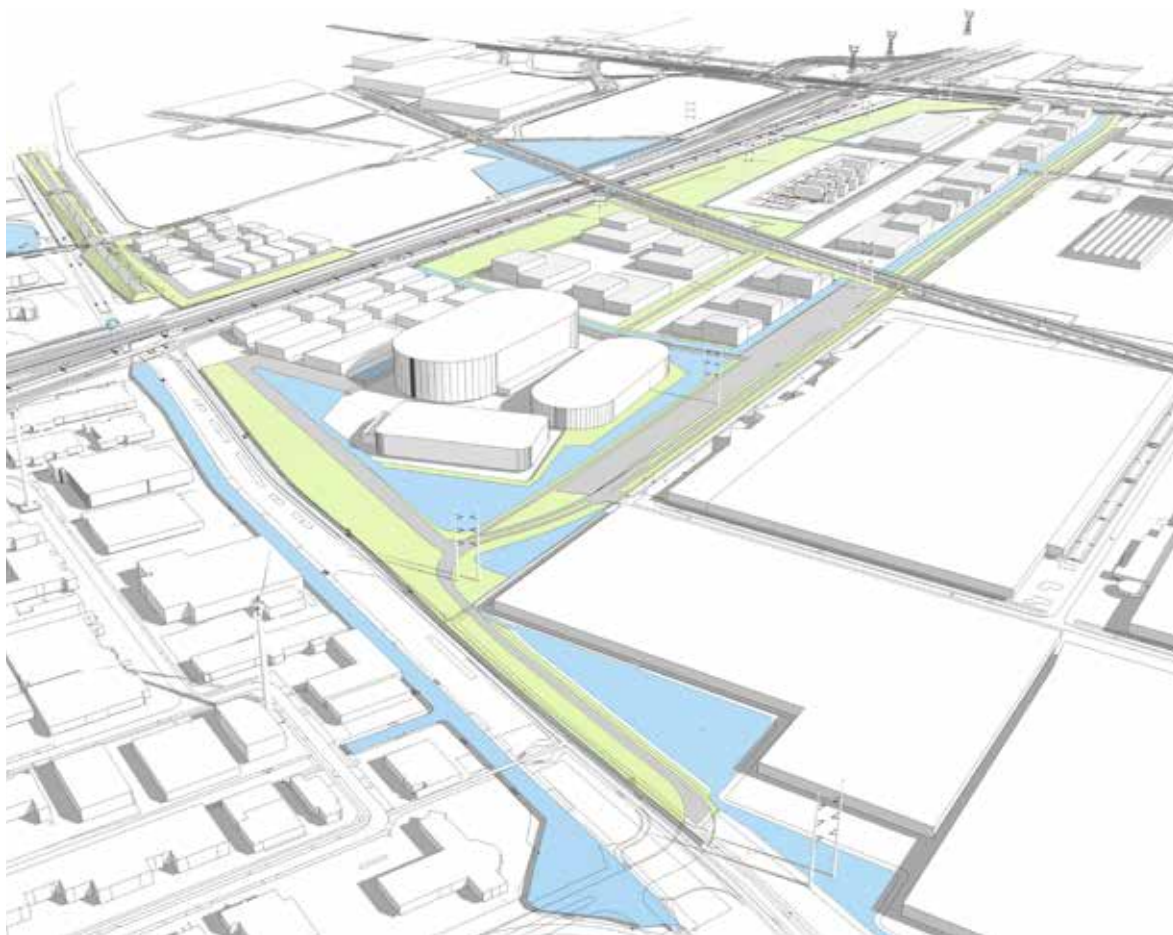


Toelichting op specifieke punten

- 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 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 kantoorcomplexen 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 m² bvo greentech bedrijven (zuidzijde A12)
- 31.955 m² bedrijventerrein (noordzijde A12)

Bleizo Business park

- 427.150 m² bedrijventerrein of alternatieve functies (zuidzijde A12)
- 66.404 m² 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 m² 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 ^{8/}. 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.



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 m² 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.).

^{8/} 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 m² terrein aan TenneT (zuidzijde A12)

De verbindingsweg N209-N470

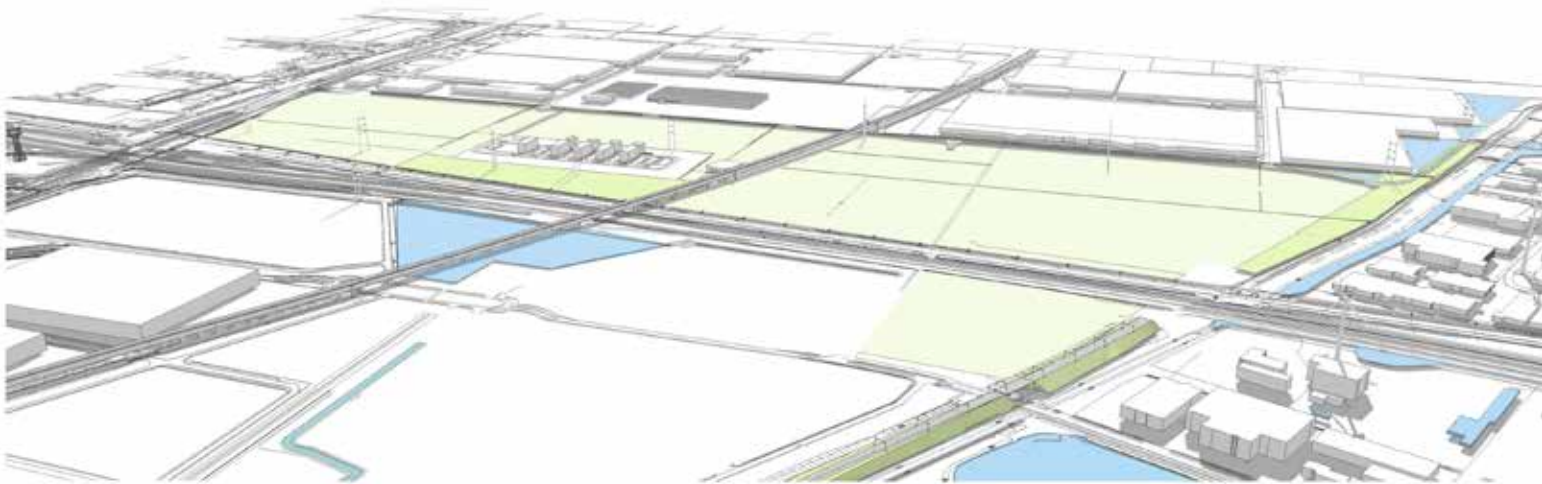
Relatie met de 'on hold'-gronden

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.

** / 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 Masterpan zonder FOC	Scenario Alternatief programma I	Scenario Bleizo vijf jaar on hold	Scenario Bedrijven- terrein	Scenario Alternatief programma II	Scenario Stoppen met Bleizo (agrarisch)
OV Voorziening	++	++	(++)	--	-	--
	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 voor- ziening, mogelijkheden voor de toekomst verdwijnen vrijwel geheel	Geen ov voor- ziening, mogelijkheden voor de toekomst beperkt	Geen ov-voorziening, mogelijkheden voor de verre toekomst behouden
Economische meerwaarde	++	++	(+)	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
Ruimtelijke Kwaliteit	++	++	(+)	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
Uitgifte termijn	- tot 2040	- tot 2035	(-) tot 2045	-- tot 2073	- tot 2043	0 n.v.t.
Financieel resultaat Grondexploitatie	0 - € 0,7 mln.	0 € 0,2 mln.	(-) - € 5,2 mln.	- - € 7,6 mln.	- - € 4,7 mln.	-- - € 31,7 mln.
Risico analyse	--	--	(--)	-	-	+
Risico	- € 15,5 mln.	- € 14,4 mln.	- € 14,8 mln.	- € 9,8 mln.	- € 11 mln.	Nihil
Kans	€ 6,6 mln.	€ 7,1 mln.	€ 6,6 mln.	€ 5,5 mln.	€ 6,1 mln.	
Saldo	(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 Bestuursvereenkomst 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 bedrijfshoefweg 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 ^{9/}. 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:

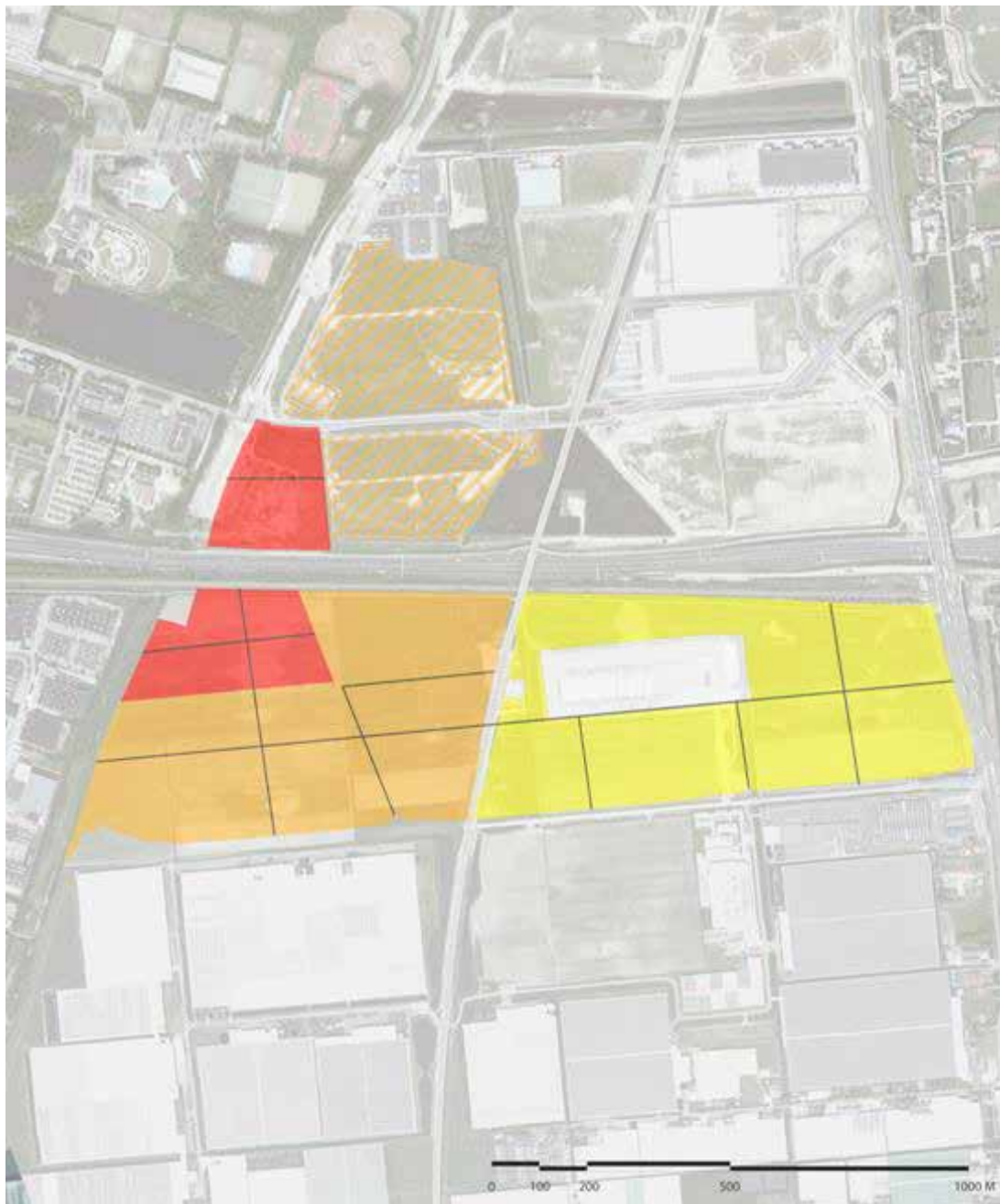
- Resultaat grondexploitatie (inclusief risicovoorziening): - € 7,6 mln.
- Risicoanalyse:
 - risico: - € 15,5 mln.
 - kans: € 10,1 mln.
 - saldo (82,5 %): - € 4,4 mln. ^{10/}

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.

^{9/} 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.

^{10/} 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 dichterbij 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.

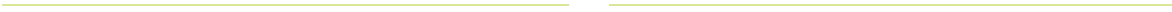
Mits de vestiging van tijdelijke functies op doordachte wijze plaatsvindt, past dit goed in de ontwikkelstrategie, die zich kenmerkt door vraaggerichtheid en flexibiliteit. De flexibiliteit zit daarbij niet alleen in de invulling van het eindbeeld, maar ook in de weg daar naar toe.



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.



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

