

Aan
Gemeente Lansingerland

Kopie aan
-

Onderwerp
Beslisinformatie heroverweging Bleizo-West

Inleiding

Dit memo bevat een nadere uitwerking van de benodigde beslisinformatie om een eventueel verzoek tot heroverweging van de locatie Bleizo-West in het Omgevingsbeleid aan Provinciale Staten voor te leggen. Vertrekpunt voor de nadere uitwerking vormen de vier onderwerpen genoemd in het Statenbesluit van 2 februari jl. Betrokken zijn ook de actualiteiten/standpunten van het college van Lansingerland zoals verwoord in de brief aan de provincie van 5 juli jl. (kenmerk: U22.03104).

1. Windenergie

a. Samenvatting opgenomen in Statenbesluit 2 februari 2022

Voor energie gaat het voor Lansingerland om een definitief gemeentelijk besluit en regionale instemming voor één of meerdere haalbare alternatieve locatie(s) voor 12MW windenergie.

b. Aandachtspunten en belang provincie

Rijk en provincie hebben afspraken gemaakt over plaatsing windenergie op land. In 2012 hebben de gemeenten in de voormalige stadsregio Rotterdam met elkaar afgesproken om 150 MW windenergie te realiseren. Deze 150 MW maken onderdeel uit van de huidige opgave van 735,5 MW. In de Regionale Energie Strategie Rotterdam-Den Haag (RES RDH) zijn de projecten voor het realiseren van deze 150 MW als pijplijnprojecten opgenomen in het bod hernieuwbare elektriciteit voor 2030 uit het Klimaatakkoord. In het provinciale coalitieakkoord 2019-2023 is afgesproken om de bestaande afspraken met het Rijk over wind op land uit te voeren, dat is inclusief de 12 MW die voorzien zijn op de locatie Prisma/Bleizo/Overbuurtsche Polder in Lansingerland.

De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer stellen dat met het vaststellen van het ontwikkelperspectief 'PROEFtuin Bleizo' het gebied van Bleizo-West geen optie meer is voor windenergie (zie bijlage 2). De provinciale afweging hierin moet nog plaatsvinden en is voorbehouden aan Provinciale Staten die conform het Statenbesluit hebben verzocht om in die afweging windenergie te

beschouwen naast wonen, economie en gezonde leefomgeving. Gezien de beperkte ruimte voor realisatie van windenergie op land, heeft de provincie hierin niet alleen oog voor het lokale niveau, maar ook voor de grotere regionale schaal, de RES RDH en de overkoepelende afspraken met het Rijk hierin.

Belangrijke notie is dat na het besluit van Provinciale Staten in februari 2022 over deze locatie, de noodzaak om werk te maken van een duurzame energievoorziening alleen maar groter is geworden. Met het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, de gebleken afhankelijkheid van Russisch gas, maar ook de congestie op ons elektriciteitsnetwerk zijn investeringen in en ruimte maken voor die duurzame energievoorziening onontbeerlijk.

c. Benodigde beslisinformatie

Nader onderzoek doen naar de realiseerbaarheid van windturbines op de door Lansingerland aangedragen alternatieve locaties en de locatie Prisma/Bleizo/Overbuurtsche Polder. Het gaat om aeronautisch onderzoek naar de toelaatbare tiphoogte (reeds gestart) en onderzoek naar de inpasbaarheid binnen de provinciale regels voor ruimtelijke kwaliteit. Door ook de locatie Prisma/Bleizo/Overbuurtsche Polder te onderzoeken, kan beter worden ingeschat of de locatie nog steeds praktisch realiseerbaar is.

Concreet wordt het volgende voorgesteld:

- Lansingerland en de provincie geven voor genoemde locaties opdracht tot het uitvoeren van aeronautisch onderzoek naar plaatsing windturbines met een tiphoogte van meer dan 147,5 meter (huidige hoogtebeperking). (reeds gestart)
- Afhankelijk van uitkomst aeronautisch onderzoek: Lansingerland doet een aanvraag hoogte-ontheffing voor de aeronautisch maximale tiphoogte bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.
- Mede afhankelijk van uitkomst van het aeronautisch onderzoeken de gemeente en de provincie in hoeverre de windturbinelocaties passen binnen de provinciale inpassingsregels voor ruimtelijke kwaliteit en de economische mogelijkheden.

2. Wonen

a. Samenvatting opgenomen in Statenbesluit 2 februari 2022

Voor wonen gaat het om een onderbouwing van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het woningbouwprogramma en de voorgestelde woningtypen, dit in relatie tot (de planning van) het te realiseren aanbod in de eigen en in de omliggende gemeenten en/of binnen de regio. Het absolute aantal betaalbare woningen is hierin belangrijk. Ook gaat het om de overeenstemming hierover met partners binnen de Rotterdamse regio en/of de regio Haaglanden.

b. Aandachtspunten en belang provincie

Capaciteit woningbouwplannen versus woningbehoefte

Op basis van de al beschikbare plancapaciteit binnen de regio Rotterdam en de gemeente Lansingerland, is extra aanbod zoals Bleizo-West niet nodig. Om Bleizo-West wel in de woningbouwprogrammering van de regio Rotterdam tot en met 2030 op te nemen is uitruil met andere locaties noodzakelijk. Dit blijkt uit:

- De capaciteit van woningbouwplannen in de regio Rotterdam is de afgelopen jaren fors toegenomen tot ruim boven 130% van de behoefte (t/m 2030), voorlopige cijfers (Q3 2022) wijzen op ruim 150%. Extra aanbod is tot en met 2030 niet nodig gezien de al beschikbare plancapaciteit.
- Daarbij heeft gemeente Lansingerland, ook zonder Bleizo-West, al een fors woningbouwprogramma van ca. 6.500 woningen t/m 2030. Daarmee behoort Lansingerland in de regio nu al tot de gemeenten met relatief de grootste capaciteit aan plannen.

Een andere mogelijkheid is om bovenregionaal de behoefte uit te wisselen. De plancapaciteit in de naastgelegen regio Haaglanden lijkt op basis van de voorlopige cijfers toegenomen tot boven de 110%. Dit vraagt dan wel afstemming met Haaglanden en instemming van die regio. Ook kan de bovenregionale provinciale woningbouwpot (deels) nog worden gebruikt om Bleizo-West hierbij te faciliteren.

Betaalbaarheid

- Het aandeel sociale woningbouw in de woningvoorraad van Lansingerland is ca. 18% en daarmee een van de laagste van de gemeenten in de regio Rotterdam. Het verhogen van het aandeel sociale woningen in het woningbouwprogramma heeft daarom zeker in Lansingerland prioriteit. Ook het Rijk zet nu in op het verhogen van het aandeel sociaal in de woningvoorraad in gemeenten waar sociale huur minder dan 30% van de woningvoorraad uitmaakt. Om 30% sociaal in de voorraad werkelijk te halen, is een hoger aandeel sociaal dan 30% in de nieuwbouw noodzakelijk.
- De realisatie van betaalbare woningbouw hangt ook samen met de opgave voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen als vluchtelingen, statushouders en arbeidsmigranten.
- Lansingerland noemt de noodzaak van het toevoegen van sociale woningen als argument om Bleizo-West te benutten voor woningbouw. De gemeente noemt zelf daarbij een aandeel van 30% sociaal in het woningbouwprogramma van Bleizo-West.

Termijn van realisatie

De provincie legt prioriteit bij realisatie van woningbouw op korte termijn. Hoewel de gemeente aangeeft dat realisatie van woningen op de locatie Bleizo-West snel kan plaatsvinden, is het zeer de vraag of Bleizo-West nog voor 2030 een substantiële bijdrage kan leveren in de betaalbare woningbehoefte, gezien de omvang, aard, status, en situering van de locatie en alle vraagstukken die hiermee samenhangen. Dat gaat om inpassingvraagstukken vanuit milieu en mobiliteit, maar bijvoorbeeld ook compensatie voor bedrijventerrein en (wind)energie.

Het is wel mogelijk op korte termijn tijdelijke huisvesting te realiseren. De provincie staat positief tegenover vormen van flexwonen op locaties die nog wachten op ontwikkeling naar hun definitieve functie.

c. Benodigde beslisinformatie

Lansingerland doet een regionaal gedragen voorstel hoe Bleizo-West inpasbaar kan worden gemaakt binnen de toegestane regionale plancapaciteit van 130% tot en met 2030 (door andere gemeentelijke en/of regionale woningbouwplannen te verschuiven in de tijd), of (gedeeltelijk) in de periode na 2030. Neem daarin mee hoe Lansingerland tenminste 30% sociale huur in de woningvoorraad van de gemeente gaat bereiken. Zo nodig doen Lansingerland en Zoetermeer een regionaal gedragen voorstel hoe (een deel van) Bleizo-West inpasbaar kan worden gemaakt binnen de plancapaciteit van regio Haaglanden.

3. Economie

a. Samenvatting opgenomen in Statenbesluit 2 februari 2022

Voor economie gaat het om een onderbouwing vanuit het toekomstige aanbod aan bedrijventerrein op Bleizo-West in relatie tot wat nu in de specifieke milieucategorie beschikbaar is, om inzicht in de stappen en de oplossingsrichting om te komen tot een eventuele compensatie daarvoor bij een afname aan bedrijventerrein. Ook gaat het om de afstemming met partners in de MRDH en vanuit de afspraken van de A12-corridor.

b. Aandachtspunten en belang provincie

De provincie streeft volgens haar Beleidskeuze *Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen* naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal en bovenregionaal schaalniveau en een optimale benutting van bedrijventerreinen. Samen met andere overheden, ondernemers en kennisinstellingen wordt gewerkt aan Zuid-Holland als economische topregio. Dit doet de provincie omdat de taken voor ruimtelijke ordening en regionale economie (en daarmee het beleid voor bedrijventerreinen) gedecentraliseerd zijn volgens het bestuursakkoord 2011-2015 tussen Rijk, IPO, VNG en UvW. Hierdoor is de provincie verantwoordelijk voor de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen en andere werklocaties. Daarnaast is de bedrijventerreinenmarkt voornamelijk een regionale markt.

Bleizo-West is bestemd voor grootlogistiek en is onderdeel van de bestuurlijke afspraken uit 2019 tussen gemeenten, bedrijfsleven en provincie over bedrijventerreinen in de A12-corridor. Vanwege het overaanbod toen aan bedrijventerrein is in deze bestuurlijke afspraken de ontwikkeling van Bleizo-West on hold gezet ten gunste van de ontwikkeling van andere bedrijventerreinen in de A12-corridor. De samenwerking in de A12-corridor is een groot succes gebleken en de vraag is volgens de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen van najaar 2021 nu groter dan het aanbod. De A12-corridor neemt inmiddels de 5^e plaats in van logistieke hotspots in Nederland.

Transformatie van bedrijventerrein naar een andere functie dient volgens de provinciale Omgevingsverordening gecompenseerd te worden, tenzij aangetoond is dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Compensatie van feitelijk gebruik en m² voor m² is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie. Op Bleizo-West is het feitelijke gebruik agrarisch.

c. Benodigde beslisinformatie

De MRDH zal naar verwachting eind 2022 haar regionale bedrijventerreinenvisie ter aanvaarding aan GS aanbieden. Indien hierin aangetoond wordt dat na transformatie van Bleizo-West voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte of voldaan wordt aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, kan planologische compensatie achterwege blijven. GS geven hier een zelfstandig oordeel over bij haar besluit over de aanvaarding van de regionale bedrijventerreinenvisie MRDH. De uitkomst hiervan wordt meegenomen in de integrale afweging over Bleizo-West door PS, het ligt niet voor de hand dat GS bij haar aanvaarding hierop vooruitloopt.

4. Gezonde leefomgeving / Ruimtelijke inpassing

a. Samenvatting opgenomen in Statenbesluit 2 februari 2022

Voor een gezonde leefomgeving gaat het om inzicht en een onderbouwing van de inpassingsmaatregelen om te voldoen aan de vereisten van een gezonde leefomgeving.

b. Aandachtspunten en belang provincie

De provincie ziet diverse aandachtspunten bij de ontwikkeling van Bleizo-West voor woningbouw zoals de ligging nabij en aansluiting op grootschalige infrastructuur, het niet aansluiten op bestaande woongebieden en het verder weggelegen zijn van voorzieningen. Het bereiken van een prettige en gezonde leefomgeving vraagt om inpassingsmaatregelen die dit waarborgen, ook voor de

(gerelateerde) gebieden voor onderwijs- en kennisinstellingen en het Horti Science Park. Dit heeft de aandacht van en behoort tot de ambitie van de gemeenten, waarbij de gemeenten aangeven dit in de latere planfasen te onderzoeken (zie bijlage 2).

Aandachtspunt is of de te nemen inpassingsmaatregelen in combinatie met een sociaal en betaalbaar woningbouwprogramma redelijkerwijs te financieren zijn uit de opbrengstpotentie van Bleizo-West. De provincie wil voorkomen dat een scenario ontstaat waarbij eerst uit de integrale afweging volgt dat gekozen wordt voor woningbouw op Bleizo-West en later blijkt dat de benodigde inpassingsmaatregelen kostentechnisch niet zijn op te brengen binnen de grondexploitatie waarmee de gebiedsontwikkeling onder druk komt te staan of sociale woningbouw onvoldoende haalbaar blijkt.

Wat ons betreft gaat het onderzoek naar benodigde inpassingsmaatregelen niet alleen om de impact van geluid en andere milieuaspecten (als gevolg van de omliggende bedrijvigheid en infrastructuur) te beperken tot aanvaardbare niveaus. Maar ook over maatregelen die nodig zijn om de locatie ruimtelijk en functioneel te koppelen aan de naastgelegen gebieden. Gezonde en veilige routes naar (dagelijkse) voorzieningen en het creëren van een duurzame bereikbaarheid van de beoogde woningen en bedrijven.

Gezien de ligging van het gebied, tussen diverse infrastructuur en aan alle kanten omgeven door (voornamelijk) bedrijvigheid, is het niet alleen een uitdagende ontwerpogave maar zal het ook leiden tot aanzienlijke kosten. Ons inziens past het niet om een besluit te nemen over de mogelijkheid om in dit gebied permanent woningen te ontwikkelen, voordat inzichtelijk is op welke wijze dit gerealiseerd kan worden en welke kosten daarmee gemoeid zijn en wie daarvoor opdraait.

c. Benodigde beslisinformatie

Lansingerland en Zoetermeer maken inzichtelijk welke maatregelen tenminste uitgevoerd moeten worden ten behoeve van een gezonde leefomgeving / ruimtelijk inpassing en hoe die bekostigd worden.