



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

Gemeente Zoetermeer
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Datum
18 maart 2020

Onderwerp
Advies bestuurscommissie op
transformatie Businesspark Oosterheem

Geachte college,

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

E-mail: informatie@mrddh.nl
Internet: www.mrddh.nl
KvK nummer: 62288024
Bankrekeningnummer
NL96 BNGH 0285 1651 43

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk
709/69589

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrddh.nl

bijlage(n)

U heeft een adviesaanvraag ingediend met betrekking tot het herbestemmen naar woningbouw van een deel van Businesspark Oosterheem. De Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland vereist geen compensatie, vanwege de milieucategorie (2) van het terrein, maar de regionale afspraken in de Strategie Werklocaties (december 2018) vragen wel om regionale afstemming. De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat heeft uw plan daarom getoetst aan het afwegingskader in de Strategie Werklocaties en de aanvullende TransformatieWijzer Werklocaties (december 2019). Deze brief geldt als positief advies, aangevuld met adviezen voor uw verdere planontwikkeling en -procedures.

De ambitie

De gemeente Zoetermeer wil de plancapaciteit die is voorzien op Businesspark Oosterheem en een gedeelte van Willem Dreeslaan herbestemmen naar woningbouw. De beoogde 2,7 hectare ligt al 15 jaar braak. Op de terreinen bevindt zich dus geen commerciële ruimte. De gebieden zijn geschikt voor het realiseren van 215 woningen die goed aansluiten op de woningvraag en de omgeving. De locaties liggen in de wijk Oosterheem, een stedelijk gebied met een goede bereikbaarheid.

Ruimtelijk-economische visie

De gemeente is zich bewust dat door het onttrekken van bedrijventerreinen uiteindelijk tekorten voor bedrijfshuisvesting kunnen ontstaan. U onderschrijft dat verstedelijking ook vraagt om voldoende ruimte voor werkgelegenheid binnen de gemeente. Daarom bent u voornemens in de nieuwe economische visie die u opstelt, te gaan sturen op het handhaven van de huidige verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en het aantal woningen in de stad (nu 1:1). Focus ligt daarbij op behoud van een evenredige ontwikkeling van werkgelegenheid en woningbouw op stadsniveau. Wij adviseren u om deze ambitie ook daadwerkelijk op te nemen in de

economische visie die u aan het opstellen bent, en daarbij ook aan te geven hoe u die ruimte voor werken gaat realiseren, en welke (delen van) bedrijventerreinen in de toekomst behouden blijven.

Marktruimte

Onderzoek uit 2015 heeft ruim aanbod aangetoond aan beschikbare, direct uitgeefbare terreinen, en ruimte voor transformatie. Op basis daarvan is de voorgenomen woningbouwontwikkeling ook gestart. In aanloop naar uw adviesaanvraag is in 2020 een aanvullende marktanalyse uitgevoerd naar de lokale en subregionale bedrijventerreinenmarkt. Daaruit blijkt dat het onttrekken van 2,7 hectare bedrijventerrein in deze milieucategorie verantwoord is. De gemeente Zoetermeer behoudt voldoende ruimte voor werken op andere locaties in de stad, om aan de toekomstige uitbreidingsvraag te kunnen voldoen. Aangezien er geen bedrijven verplaatsen, leidt de transformatie niet tot vervangingsvraag. Businesspark Oosterheem is geen sleutellocatie voor het regionale economisch vestigingsklimaat. Op basis van het onderzoek ziet ook Businesspark Haaglanden geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De nieuwe marktanalyse benadrukt dat het naastgelegen bedrijventerrein Zoeterhage een locatie is met geschikt alternatief aanbod. Het rapport beveelt aan op dat terrein de transformatie te beperken ten behoeve van het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven, en waar mogelijk te verdichten. Wij adviseren u deze aanbeveling mee te nemen in de voorgenomen economische visie en gebiedsvisie. Transformatie op Zoeterhage beperkt namelijk wel het accommoderen van de uitbreidingsvraag, en leidt tot forse nieuwe vervangingsvraag.

Compensatie

U heeft met de ontwikkelaar gesproken over het toevoegen van bedrijfsruimte in de twee voorgenomen woningbouwprojecten vanuit het belang voldoende werkgelegenheid te waarborgen op stadsniveau. Het toevoegen van m² bedrijfsruimte is binnen het ontwerp slechts beperkt mogelijk. Daarom heeft u met de ontwikkelaar afgesproken dat hij aanvullend 2.650 m² nieuwe kleinschalige bedrijfsruimte realiseert op bedrijventerrein Zoeterhage, waarbij 1.000 m² overbodige detailhandelsruimte kom te vervallen. De nieuwe bestemming sluit beter aan bij de toekomstige verwachte vraag in dit segment. Deze vorm van beter benutten onderschrijft de intentie van de gemeente Zoetermeer om voldoende aanbod te garanderen door het beter benutten van andere werklocaties.

Conclusie

Concluderend acht de bestuurscommissie uw plan voor Businesspark Oosterheem logisch, en uw aanpak zorgvuldig. Het resultaat van de regionale afstemming is dus een positief advies. Bovenstaande adviezen zijn gericht op het versterken van uw economische visie. Wij wensen u succes in de verdere planvorming en realisatie.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
B. Duursma



de voorzitter,
B. Kathmann

