

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2026-

897271447

DOS-2024-0005299

Status

Openbaar

**Datum vergadering Gedeputeerde
Staten**

29 september 2026

Eindtermijn

8 oktober 2026

Onderwerp

Intentieovereenkomst ontwikkeling Bleizo

Advies

1. Aan te gaan de Intentieovereenkomst Bleizo met de Gemeente Lansingerland; Gemeente Zoetermeer; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard; Stichting 3B Wonen; Stichting Havensteder; Stichting De Goede Woning en Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
2. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee Provinciale Staten na ondertekening van de Intentieovereenkomst Bleizo wordt geïnformeerd;
3. Toestemming te verlenen aan de commissaris van de Koning om de ondertekening van de Intentieovereenkomst Bleizo op te dragen aan gedeputeerde mevr. A.L. Koning;
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting Intentieovereenkomst Bleizo;
5. Bij de gemeente na te vragen stand van zaken compensatie bedrijventerrein en daarbij te borgen dat de compensatie opgave voor de bedrijventerreinen, zoals bedoeld in artikel 9 van de bestuursovereenkomst Lansingerland uit 2025, voldoende aandacht blijft krijgen.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om:

- In de intentieovereenkomst wijzigingen van ondergeschikt belang door te voeren en de getekende versie op te nemen als bijlage in de brief naar PS.
- Het GS-voorstel aan te passen door expliciet te verwijzen naar artikel 9 van de bestuursovereenkomst uit 2025 en daarbij te borgen dat de compensatie voor de bedrijventerreinen voldoende aandacht blijft krijgen.

Bijlagen

- GS brief aan PS ondertekening Intentieovereenkomst Bleizo
- Getekende intentieovereenkomst Bleizo inclusief bijlagen
- Machtiging cdK Bestuursovereenkomst ruimtelijke ontwikkelingen Lansingerland



Toelichting voor het College

De Intentieovereenkomst Bleizo is geïnitieerd op verzoek van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer om zo de verschillende partijen bestuurlijk te binden aan de voorgenomen gebiedsontwikkeling. De partijen die voornemens zijn deze intentieovereenkomst te ondertekenen spreken de gezamenlijke ambitie uit om een leefbare, gezonde en toekomstbestendige woon- werklocatie op Bleizo te (laten) realiseren. Hierbij spreken partijen af te streven naar een voortvarende aanpak waarbij de financiële haalbaarheid van de Gebiedsontwikkeling Bleizo randvoorwaardelijk is.

Met de ondertekening van deze Overeenkomst verbindt de provincie zich aan het doel van deze overeenkomst: meedenken en meewerken aan het planproces om te komen tot een breed gedragen Ontwikkelkader voor de Gebiedsontwikkeling Bleizo binnen de afspraken die in deze Overeenkomst zijn vastgelegd. Dit omvat ook de afspraken uit de eerder gesloten bestuursovereenkomst Lansingerland, voor zover deze betrekking heeft op Bleizo.

Partijen zullen zich, voor zover dit binnen hun wettelijke taken en bevoegdheden valt en voor zover dit rechtmatig en uitvoerbaar is, redelijkerwijs inspannen om een leefbare, gezonde en toekomstbestendige woon- werklocatie op Bleizo te realiseren.

Voor het overige wordt verwezen naar de intentieovereenkomst Bleizo.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Uit deze Overeenkomst vloeien geen nieuwe materiële en financiële verplichtingen voort (Artikel 7). De personele inzet vanuit de provincie valt onder diverse bestaande opdrachten binnen het domein Ruimte en het domein Wonen.

Juridisch kader

Voorliggende overeenkomst is juridisch getoetst, zowel binnen de provincie Zuid-Holland als door de andere partijen.

Looptijd overeenkomst en juridische risico's

- De in het kader van deze Overeenkomst door Partijen te verlenen publiekrechtelijke medewerking laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van Partijen onverlet. (Artikel 2)
- Op het moment dat het Ontwikkelkader wordt vastgesteld en/ of Gebiedsovereenkomst tot stand komt, kunnen partijen besluiten tot beëindiging van de Intentieovereenkomst. Partijen hebben overigens ieder het recht om de Intentieovereenkomst eenzijdig op te zeggen. Hieraan zijn geen juridische of financiële consequenties verbonden. (Artikel 8)
- De intentieovereenkomst is niet in rechte afdwingbaar. (Artikel 10.2)

Machtiging aan gedeputeerde A.L. Koning tot ondertekening van de intentieovereenkomst

Omdat het college van Gedeputeerde Staten als bestuursorgaan de overeenkomst aangaat is de cdK op grond van artikel 59a Provinciewet bevoegd om, na toestemming van het college, de ondertekening van de overeenkomst op te dragen aan gedeputeerde mevr. A.L. Koning, gedeputeerde Volkshuisvesting, Gebiedsgedeputeerde Kust en Duinen ZH-PLG, Recreatie, Toerisme en Sport, Zuidelijke Randstad (NOVEX) van de provincie Zuid-Holland.

Aan GS en de cdK wordt voorgesteld deze machtiging tot ondertekening te verlenen, omdat op 8 oktober 2026 een tekenmoment staat gepland met gedeputeerde Koning en

- de gemeenten Lansingerland ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder L. Bonnewits-de Jong;
- De gemeente Zoetermeer ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder A. Olsthoorn;
- Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. van Zelst;
- Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.J. van Cappelle;
- De Stichting 3B Wonen ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, J.M.D. Vliet Vlieland;
- De Stichting Havensteder ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, S. Uiterwaal;
- De Stichting De Goede Woning ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, M.M.A.E. Heemskerk;
- De Metropoolregio Rotterdam Den Haag ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [bevoegde ondertekenaar]

om de intentieovereenkomst Bleizo te ondertekenen.

Voorafgaande besluitvorming

De provincie en Lansingerland hebben in februari 2025 een Bestuursovereenkomst (PZH-2024-865226336) ondertekend waarin samenhangende afspraken zijn gemaakt over wind, werken, wonen, bereikbaarheid en leefbaarheid, waarbij specifiek voor Gebiedsontwikkeling Bleizo onder meer het volgende is overeengekomen:

Partijen willen door middel van de wijziging van het Omgevingsplan in het Plangebied Bleizo-West, zoals beoogd in het door de gemeenteraden van Zoetermeer en de Gemeente vastgestelde en nader uit te werken Ontwikkelperspectief Proeftuin Bleizo ca. 5.000 woningen met bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen mogelijk maken.

In het Omgevingsplan zal worden vastgelegd dat minimaal 34% van het totale woningbouwprogramma voor het Plangebied, Sociale huurwoningen moeten zijn. 2/3e van het totale woningbouwprogramma in het Plangebied moet bestaan uit Betaalbare woningen. Onder Betaalbare woningen worden, naast Sociale huurwoningen ook Middenhuur en Betaalbare koopwoningen begrepen.”

Ten aanzien van werklocaties is in artikel 9 van de bestuursovereenkomst afgesproken dat: *Partijen onderkennen dat er momenteel harde plancapaciteit voor HMC bedrijvigheid is op Bleizo-West van netto 36 ha. De behoefte aan bedrijventerreinen is groter dan waar in het Plangebied Bleizo-West in kan worden voorzien bij een ontwikkeling naar woon-werk-locatie. In totaal is de behoefte geraamd op netto 36 ha. Partijen realiseren deze opgave in beginsel binnen de Gemeente.*

Deze behoefte kan (deels) worden ingevuld door de locatie Chrysantenweg in Bleiswijk te transformeren van niet-toekomstbestendig glastuinbouwgebied naar netto 15-30 hectare HMC-bedrijvigheid (minimaal MC 3.1).

Om te voorzien in de resterende behoefte aan bedrijventerreinen, realiseren Partijen binnen de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden ruimte voor bedrijventerrein op andere locaties, zoals Bleizo-West (binnen de kaders zoals bepaald in artikel 10).

Op 10 juni 2026 heeft Provinciale Staten ingestemd met Herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid waarmee woningbouw op Bleizo definitief mogelijk is gemaakt.

Tevens is Bleizo-West als bedrijventerrein van de bedrijventerreinkaart gehaald. Onlosmakelijk verbonden aan deze afspraak is dat er elders wordt voorzien in de behoefte voor compensatie van netto 36 hectare HMC (minimaal 3.1) bedrijventerrein voor Bleizo-West. Gemeente en provincie hebben in gezamenlijk overleg een plan voor drie nieuwe bedrijventerreinlocaties afgesproken. De gemeenteraad van Lansingerland heeft op 4 november 2025 in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2.0 Lansingerland de locaties Chrysantenweg, Warmoeziersweg en Molenweg aangewezen als te transformeren naar bedrijventerrein. Deze locaties zijn met de vaststelling van de 'herziening 2025 Omgevingsbeleid' aangewezen als nieuwe grote buitenstedelijke bouwlocaties - bedrijventerreinlocatie. De gemeente Lansingerland zal de komende jaren het gemeentelijk omgevingsplan wijzigen, zodat nieuwe bedrijven zich op deze drie locaties kunnen vestigen. De provincie is voortdurend in overleg met de gemeente over de voortgang van de compensatie. De voortgang van de compensatie staat ook standaard geagendeerd op het bestuurlijk overleg bestuursovereenkomst Lansingerland, dat minimaal één keer per jaar plaatsvindt,

Proces

Op 19 februari 2025 is de bestuursovereenkomst ondertekend. Voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West zijn bovenstaande afspraken gemaakt tussen de gemeente Lansingerland en de provincie Zuid-Holland.

De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer willen in het vierde kwartaal van 2027 een ontwikkelkader en de daarbij behorende (financiële) vertaling in een business case vastleggen. Voordat de gemeenten een ontwikkelkader vaststellen, willen de gemeenten met betrokken partijen uitspreken dat ze een gezamenlijke ambitie nastreven.

Met drie ambtelijke ateliers is door verschillende partijen aangegeven wat zij belangrijk voorwaarden vinden voor een gebiedsontwikkeling. Dit heeft de gemeente vastgelegd in een 80% Ambitiedocument. Dit is een stapeling van wensen, maar bevat nog geen keuzes.

Aan de gemeenteraden zal in het eerste kwartaal van 2027 gevraagd worden een Voorkeursvariant vast te stellen, waarbij op basis van de harde beperkingen en afspraken inclusief grondexploitatie richting gekozen wordt voor het op te stellen ontwikkelkader.

Het ontwikkelkader kan dienen als inhoudelijke onderlegger voor een nog op te stellen Gebiedsovereenkomst, waarin partijen gezamenlijk Bleizo gaan ontwikkelen. Het is overigens niet vanzelfsprekend dat de provincie Zuid-Holland de nog op te stellen gebiedsovereenkomst mee ondertekent. Dat hangt af van de inhoud en strekking van de afspraken. (Ondertekening wordt mogelijk beperkt tot de partijen die direct mee ontwikkelen, het is goed mogelijk dat de provincie slechts een toetsende rol heeft in het kader van het provinciaal Omgevingsbeleid en de gesloten bestuursovereenkomst.)

Participatie en rolneming

De bestuursovereenkomst is op verzoek van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer en in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard; Stichting 3B Wonen; Stichting Havensteder; Stichting De Goede Woning en Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Provincie Zuid-Holland tot stand gekomen. Na ondertekening zullen voornoemde partijen samenwerken aan het realiseren van een leefbare, gezonde en toekomstbestendige woon-werklocatie, waarbij snelheid in het proces en financiële haalbaarheid van de Gebiedsontwikkeling Bleizo wordt nagestreefd. Met de ondertekening van deze Overeenkomst verbinden Partijen zich aan het meedenken en -werken aan het planproces om te komen tot een breed gedragen Ontwikkelkader voor de Gebiedsontwikkeling Bleizo binnen de afspraken die in deze Overeenkomst zijn vastgelegd.

Communicatiestrategie

Van de ondertekening van de overeenkomst na deze vaststelling zal een persmoment worden gemaakt door de gemeenten.