



gemeente
Zuidplas

Perspectief Ruimtelijke Opgaven 2022

PRO 2022



1. Inleiding en doel

Op 16 april 2019 vond in het Thorbecke College in Nieuwerkerk aan den IJssel de bestuurlijke behandeling plaats van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG). Tijdens dat debat uitte de toenmalige gemeenteraad de behoefte om dit product door te ontwikkelen. Anderhalf jaar later leidde uw wens tot het eerste Perspectief Ruimtelijke Opgaven (PRO); een document dat eind 2020 zijn introductie kende met een totaalbeeld van de ruim 70 lopende gemeentelijke en/of private plannen met een ruimtelijk effect. En nu, twee jaar later, viert het PRO alweer zijn vijfde verjaardag. Uw PRO!

Dit vijfde Perspectief Ruimtelijke Opgaven is de eerste editie die het huidige college aan u aanbiedt. Tijdens de behandeling van de Zomernota in juli 2022 stelde u weliswaar al het PRO Light vast, maar dat document was nog opgesteld door het vorige college. De inkt van uw coalitieakkoord 'Ruimte voor iedereen' was net droog, het huidige college was amper een maand geïnstalleerd en we stonden nog aan het begin van het traject dat uiteindelijk zou leiden tot een doelgericht collegeprogramma. Het college heeft deze laatste ontwikkeling afgewacht om dit beleidsrijke PRO aan u voor te leggen.

De timing van het PRO 2022 is bewust gekozen, om een koppeling te kunnen maken met uw coalitieakkoord en het doelgerichte collegeprogramma. Hierdoor leest u in dit

PRO op elke projectpagina terug aan welke ambities uit het collegeprogramma een project bijdraagt. Bovendien geven iconen weer voor welk(e) thema('s) uit de omgevingsvisie het project toegevoegde waarde heeft. Op deze wijze maakt het college inzichtelijk in hoeverre projecten invulling geven aan maatschappelijke doelstellingen voor de middellange termijn (collegeprogramma: 2026) en lange termijn (omgevingsvisie: 2040).

Nooit eerder kende het Perspectief Ruimtelijke Opgaven zoveel beslispunten en bijlagen. Het PRO is niet langer (alleen) een projectenboek, of een document dat (alleen) inzicht en overzicht creëert. Het is uitgegroeid tot een volwaardig sturingsmiddel, waarmee u de juiste afwegingen kunt maken bij de uitvoering van ruimtelijk beleid. Zo ontsluit dit PRO onder andere het opgaveplan 'Landschappelijk Zuidplas', waarmee na de opgave 'Ontwikkeling Middengebied', nu ook een tweede maatschappelijke opgave een nadere uitwerking krijgt. Daarnaast vindt u bij dit PRO voor het eerst een verkenning naar een grote kanslocatie in Zuidplas, te weten Nieuwerkerk-Noord.

Het PRO 2022 gaat ook gepaard met de eerste uitwerking van een dorpsvisie. Het college legt het Gebiedspaspoort Zevenhuizen met een separaat raadsvoorstel aan u voor,





maar neemt de investeringen die hieruit voortkomen, mee in het PRO. Op deze wijze faciliteert het college enerzijds het debat over dit nieuwe co-creatieproduct, terwijl anderzijds het integrale karakter van de investeringsstrategie behouden blijft. De nieuwe Nota Kostenverhaal (in lijn met de Omgevingswet) en Nota Grondbeleid (in lijn met het Didam-arrest) gaan wél als bijlagen mee met het PRO 2022.

Na het verkiezingsjaar 2022 legt het college in 2023 – zoals gebruikelijk – weer een beleidsrijk PRO aan u voor bij de behandeling van de Zomernota. Het document keert dan terug naar zijn reguliere plek in de P&C-cyclus. In de komende jaren streeft het college naar een verdere doorontwikkeling van het PRO, met meer beschikbare data, meer inzicht in het maatschappelijk rendement en meer uitwerking van onze maatschappelijke opgaven. Het PRO wordt daardoor een steeds belangrijkere pijler onder het collegeprogramma. Een krachtig hulpmiddel bij de realisatie van úw ambities!

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders.



2. Ruimtelijke strategie

De wereld om ons heen verandert snel. Illustratief hiervoor is het feit dat voorgaande edities van het PRO nog in coronatijd zijn opgesteld. Inmiddels lijkt het einde van de coronapandemie in zicht, maar wordt ons dagelijkse nieuws beheerst door de oorlog in Oekraïne. Opnieuw een gebeurtenis die leidt tot een schokgolf door onze samenleving. Zowel politiek, economisch als sociaal. Daarnaast stapelen in Nederland de crises zich op. Klimaat, wonen, stikstof, asiel en de arbeidsmarkt: de lijst met probleemdossiers wordt steeds talrijker. Onmiskenbaar raakt dit de opgaven waar Zuidplas voor staat.

Samenleving vraagt meer van overheid

In de afgelopen jaren was sprake van vrijheidsbeperkende maatregelen voor inwoners. Ondernemers werden economisch hard geraakt en ook maatschappelijke organisaties hadden het zwaar. Hoewel we de strijd tegen het coronavirus aan het winnen zijn, komen alweer nieuwe uitdagingen op ons pad. Zo neemt Zuidplas dit jaar weer verantwoordelijkheid met de (crisis)noodopvang van vluchtelingen. Inwoners, ondernemers en organisaties kampen met torenhoge inflatie en toenemende onzekerheid. Niet alleen worden maatschappelijke vraagstukken groter en complexer, ook de omstandigheden zijn grilliger en

bepalend. Dit alles leidt tot een samenleving die aanzienlijk meer van ons vraagt.

Zuidplas groeit mee met omgeving

De gemeente Zuidplas beweegt mee met de veranderende behoeften van de samenleving. Dit doen we onder andere door te werken aan integrale antwoorden op maatschappelijke vraagstukken. Waar voorheen de oplossingen nog voorhanden waren binnen een beleidsveld, vraagt de huidige tijd ons om beleidsveldoverstijgend denken. Om die reden werkt de gemeentelijke organisatie opgavegericht aan maatschappelijke vraagstukken. Niet meer vanuit (gefragmenteerde) vakafdelingen, maar binnen een aparte directie voor opgaven en gebiedsontwikkelingen. Hierbij kijken we met nadruk naar het aantal maatschappelijke doelstellingen dat we met een opgave, programma of project realiseren.

Streven naar maximaal maatschappelijk rendement

In eerdere edities van het PRO maakte u al kennis met een matrix, die de vier thema's uit de omgevingsvisie verbindt met de maatschappelijke doelstellingen die voortkomen uit beleid dat eerder is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor ieder gemeentelijk en/of privaat plan met een ruimtelijk effect geldt dat deze maatschappelijke doelstellingen



leidend zijn. Hoe meer maatschappelijke doelstellingen we realiseren met een project, hoe hoger dat project op de prioriteitenladder zal staan. Zo bereiken we maximaal maatschappelijk rendement voor inwoners, ondernemers en organisaties.

Betere besluitvorming door betere participatie

Op 6 oktober 2021 stelde u het Kader Participatie vast. Dit document beschrijft hoe de gemeente Zuidplas, door een mix van methoden en instrumenten, zoveel mogelijk inwoners op verschillende manieren wil laten meedoen en meepraten. De gemeenteraad vervult in dit proces een belangrijke rol. Bij projecten en plannen met veel impact voor omwonenden en de fysieke leefomgeving, stelt u vooraf zelf de kaders vast. In andere gevallen toetst de raad de kaders die door het college zijn vastgesteld. Hierbij houdt het college oog voor aanbevelingen vanuit uw werkgroep Opfrissen Lokale Democratie.

Brede belangenafweging en datagebruik

Hoeveel waarde participatie ook heeft, het is 'slechts' één van de pijlers onder een goede strategie. Aan de invulling van onze maatschappelijke opgaven ligt een bredere afweging van belangen ten grondslag. In het Perspectief Ruimtelijke Opgaven smelten vier belangrijke onderdelen samen:

1. Behoeften van de lokale samenleving (opbrengsten uit participatietrajecten met inwoners, ondernemers en organisaties).
2. Wensen van het gemeentebestuur (voortkomend uit het coalitieakkoord, collegeprogramma, moties en initiatiefvoorstellen).
3. Relatie met bestaand beleid en lopende projecten (vastgesteld in eerdere raadsdocumenten).
4. Onderbouwing met objectieve gegevens (ontsluiting van data, kengetallen en cijfers).

Borging van samenhang noodzakelijk

Het werken aan maatschappelijke opgaven, tijdelijke programma's en uiteenlopende projecten vraagt om heldere sturing. Vooral als deze bestaan naast een stijgend aantal doorlopende werkzaamheden, iets waarvan in een groeigemeente als Zuidplas zeker sprake is. Daarom werkt de gemeente Zuidplas aan de introductie van portfoliomanagement. Dit houdt in: het gestructureerd en in samenhang afwegen, selecteren, prioriteren en monitoren van het geheel van opgaven, programma's en projecten. Rekening houdend met de beschikbare middelen, waaronder geld en capaciteit. En gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement.



Initiatievenloket als centrale ingang

Een belangrijke reden voor portfoliomanagement is overzicht, grip en sturing krijgen op initiatieven vanuit de samenleving. Nog te vaak worden die op verschillende wijzen en niet op de juiste plek opgepakt. Met als gevolg dat initiatiefnemers traagheid en onduidelijkheid ervaren. Om dit in de toekomst te voorkomen, creëert het college één centrale ingang voor 'portfoliowaardige' initiatieven. Dit geldt voor zowel ruimtelijke, maatschappelijke als organisatorische initiatieven. Naar verwachting kunnen inwoners, ondernemers en organisaties hun initiatieven vanaf eind medio 2023 aanmelden bij dit nieuwe initiatievenloket.

Impact geplande Omgevingswet

De Omgevingswet brengt een grote stelselwijziging en cultuurverandering in het omgevingsrecht met zich mee. Het Rijk komt met de nieuwe wet, om het opstarten van ruimtelijke projecten te vereenvoudigen. Met dat doel worden 26 afzonderlijke wetten vervangen door 1 wet en worden 120 Algemene Maatregelen van Bestuur teruggebracht tot vier. Alle gemeenten, provincies en waterschappen worden geraakt door de wetsverandering. De reikwijdte van de wet strekt zich uit van strategische visie, gebiedsontwikkeling en

beheer tot aan vergunningverlening, handhaving, toezicht en de (digitale) informatievoorziening en dienstverlening. Op 14 oktober 2022 maakte minister Hugo de Jonge bekend dat de invoering van de Omgevingswet opnieuw wordt uitgesteld, naar 1 juli 2023.


Relatie tussen PRO en omgevingsvisie

Het Perspectief Ruimtelijke Opgaven dient als uitvoeringsprogramma en monitor van de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. In de omgevingsvisie vindt u de ambities van Zuidplas voor de lange termijn, tot aan het jaar 2040. De visie weergeeft de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling van de leefomgeving. Bij de start van een nieuwe vierjaarlijkse bestuursperiode vindt een actualisatie van de omgevingsvisie plaats. Waar de omgevingsvisie invulling geeft aan de beleidsontwikkeling, doet het PRO dat – net als straks het geplande omgevingsplan – voor de beleidsdoorwerking. Het PRO zorgt daarmee voor de benodigde koppeling tussen de visie en de uit te voeren projecten.

Bruikbaar kader in de zoektocht naar evenwicht

In de komende jaren zal het PRO steeds meer richtinggevende keuzes bevatten die bepalend zijn voor de toekomstige groei van Zuidplas. Een bijbehorend





handelingsperspectief, zowel voor de korte als middellange termijn, mag hierbij niet ontbreken. Als opmaat naar een volwaardige en integrale investeringsstrategie, legt het college in het PRO 2022 een afwegingskader voor de ruimtelijke opgaven aan u voor. Met dit afwegingskader kunt u het noodzakelijke evenwicht houden tussen investeringen in het Middengebied, de bestaande dorpen en het buitengebied.

Het PRO als hulpmiddel in de P&C-cyclus

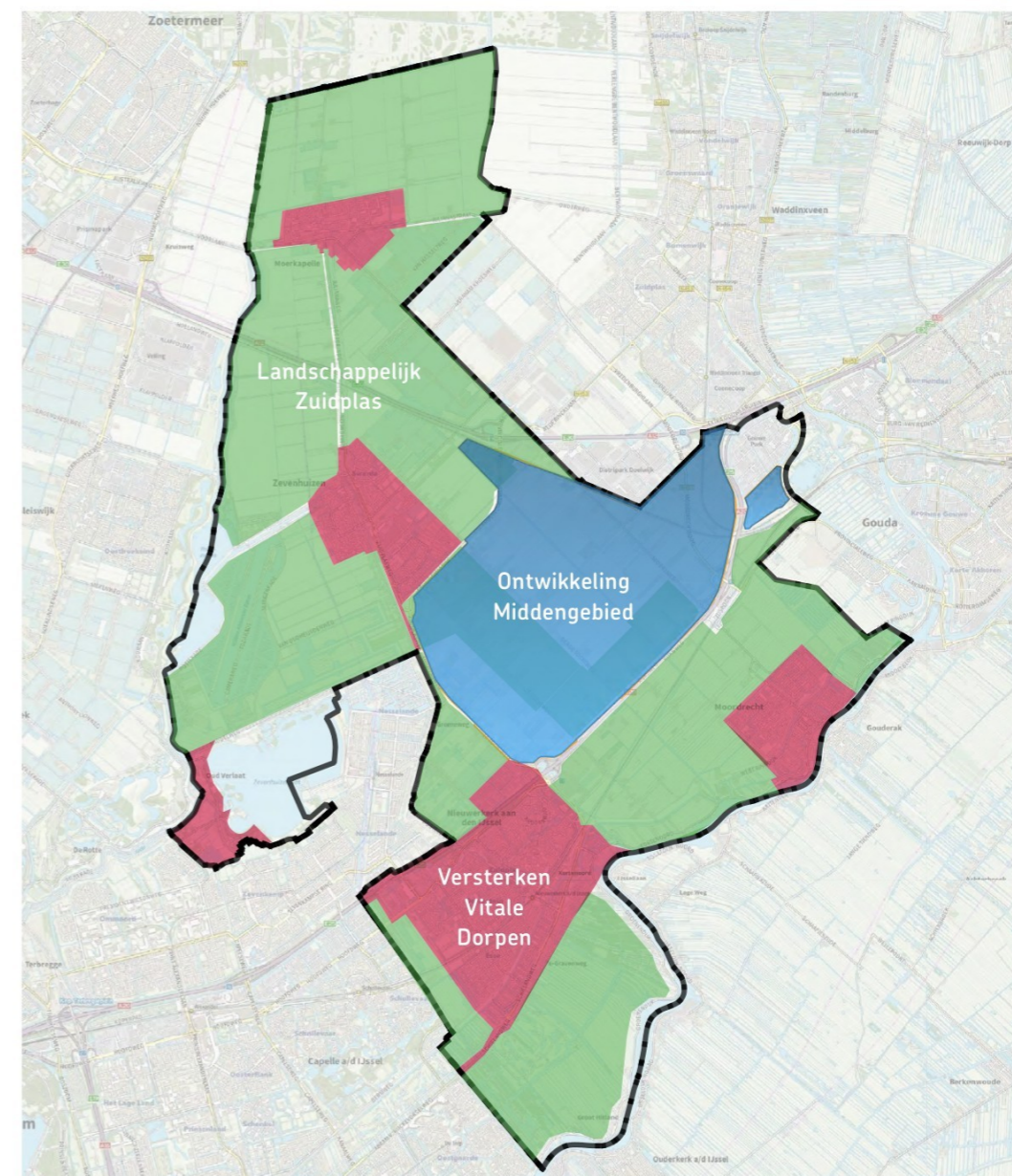
De tijdshorizon voor de opgaven in het PRO ligt vrij ver weg in de toekomst. Veel doelstellingen zijn gericht op 2030 en zelfs daarna. Het PRO kijkt dan ook verder dan de Zomernota, die vooral is gericht op de eerstvolgende vier jaar. In het Perspectief Ruimtelijke Opgaven brengt het college ook die extra jaren in beeld. Vaste elementen zijn de inzet van de reserves, de actualisatie van de lopende grondexploitaties, inzicht in de voorbereidingsbudgetten en investeringen in mogelijke kanslocaties. Sinds 2021 neemt het college de hoofdlijnen van het PRO op in de Zomernota.

3. Ruimtelijke Opgaven

“In de dorpen en buurtschappen van Zuidplas is het goed wonen, leren, werken en recreëren. Onze gemeente ligt midden in de Randstad en is tegelijkertijd dorps en groen. Dat willen we graag zo houden – en als het even kan – verbeteren.” Het zijn deze zinsneden uit het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ die de essentie omvatten van de huidige bestuurlijke periode. Het doelgerichte collegeprogramma 2022-2026 beschrijft met welke doelstellingen en inspanningen het college invulling geeft aan uw 52 ambities. Voor vrijwel iedere ambitie geldt dat de drie ruimtelijke opgaven van Zuidplas – ‘Ontwikkeling Middengebied’, ‘Versterken Vitale Dorpen’ en ‘Landschappelijk Zuidplas’ – daaraan bijdragen. In dit hoofdstuk leest u in welke mate en op welke wijze dit het geval is.

Indeling opgaven op basis van geografie

Het is goed om aan te geven hoe het college eerder is gekomen tot de drie ruimtelijke opgaven van Zuidplas. De indeling is namelijk gebaseerd op geografie, waarmee het hele grondgebied van de gemeente Zuidplas wordt bestreken. Het plangebied voor de opgave ‘Ontwikkeling Middengebied’ is vastgesteld in het Masterplan, de opgave ‘Versterken Vitale Dorpen’ betreft de vier bestaande dorpskernen en de opgave ‘Landschappelijk Zuidplas’ gaat feitelijk over al het buitengebied. Voor het overzicht en de exacte begrenzing per opgave, voegt het college in het PRO verduidelijkend kaartmateriaal toe.



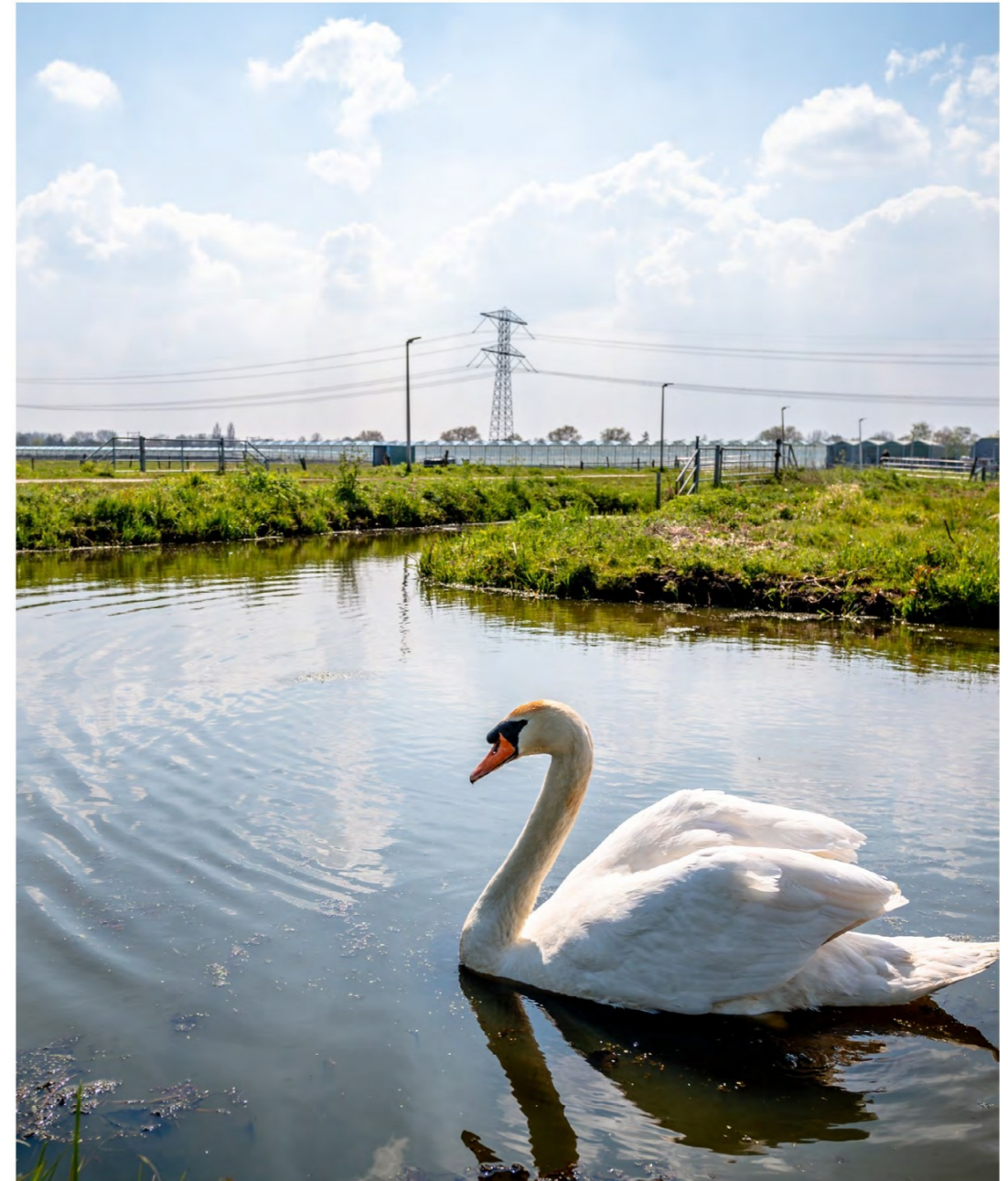
Overzicht opgaven Zuidplas

Verbinding tussen thema's en opgaven

Eigenlijk doet de term 'ruimtelijke opgave' niet volledig recht aan de inhoud van de opgaven. Beter zou zijn: maatschappelijke opgaven met een ruimtelijk effect. Iedere opgave beslaat immers meerdere, zo niet alle thema's uit de omgevingsvisie. Zo levert de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder een bijdrage aan 'Aantrekkelijk Zuidplas', 'Duurzaam Zuidplas', 'Ondernemend Zuidplas' én 'Gezond Zuidplas'. Ook omgekeerd is dit het geval. Een thema als 'Duurzaam Zuidplas' draagt bij aan alle drie de opgaven: 'Ontwikkeling Middengebied', 'Versterken Vitale Dorpen' en 'Landschappelijk Zuidplas'. De maatschappelijke doelstellingen verbinden de thema's uit de omgevingsvisie en de opgaven uit het PRO met elkaar.

Maatschappelijke doelstellingen versterken de samenhang

Zowel voor de thema's in de omgevingsvisie als de opgaven in het PRO heeft het college meerdere maatschappelijke doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen tonen de relatie tussen beide documenten en geven tegelijk aan hoe het college concreet werk maakt van de thema's en opgaven. Alle maatschappelijke doelstellingen dragen bij aan het waarmaken van uw ambities als gemeentebestuur. Integraliteit is hierbij verzekerd, aangezien de doelstellingen afkomstig zijn uit vastgestelde beleidsdocumenten.





Maatschappelijke doelstellingen omgevingsvisie in relatie tot opgaven

Thema's omgevingsvisie	Aantrekkelijk Zuidplas	Duurzaam Zuidplas	Ondernemend Zuidplas	Gezond Zuidplas
<p>Opgave 'Versterken Vitale Dorpen'</p>	Ruimte voor dorps wonen in de Randstad	Energieneutraal en gasloos bouwen	Ruimte voor (nieuwe) bedrijven	Inrichting dorpen die uitnodigen tot bewegen
	Evenwichting woningaanbod alle doelgroepen	Toewerken naar een circulaire gemeente	Levendige functiemenging van wonen en werken	Goede voorzieningen in de bestaande dorpen
	Behoud en vestering voorraad betaalbare woningen	Verduurzamen woningvoorraad en vastgoedportefeuille	Voldoende werkgelegenheid voor inwoners	Schone en toegankelijke dorpscentra
	Betere doorstroming op de woningmarkt	Creeren van een klimaatadaptieve buitenruimte	Uitstekende dienstverlening aan bedrijven	Toereikende sportvoorzieningen
	Meer mogelijkheden voor langer thuis wonen	Innovatieve vormen van aanleg openbaar gebied	Aantrekkelijke biotoop voor thuiswerkers en ZZP-ers	Gezond gebruik van de leefomgeving
	Nieuwbouw of uitbreiding van onderwijshuisvesting	Bevorderen van biodiversiteit	Kwalitatieve en samenhangende inrichting van winkelstraten	Stimuleren van fietsen en wandelen
	Goede bereikbaarheid autoverkeer	Faciliteren van duurzame mobiliteit	Verbinden van dorpen met agrarische omgeving	Meer 'gebruiksgroen' met ruimte voor ontmoeting
	Verbeteren OV-knooppunt	Overstap naar duurzame warmtebronnen	Goede bereikbaarheid bedrijvenlocaties	Faciliteren van een actief verenigingsleven
		Verduurzamen bestaande bedrijventerreinen	Schone en veilige fysieke leefomgeving	
		Aantrekkelijk woon- en werkmilieu jongeren		
<p>Opgave 'Ontwikkeling Middengebied'</p>	Ruimte voor dorps wonen in de Randstad	Energieneutraal en gasloos bouwen	Levendige functiemenging van wonen en werken	Groene Schakel met recreatieve routestructuren
	Evenwichting woningaanbod voor alle doelgroepen	Toewerken naar een circulaire gemeente	Ruimte voor innovatieve bedrijven	Realisatie van sportcluster en gezondheidscluster
	Behoud en vestering voorraad betaalbare woningen	Gebiedsgebonden energieneutraliteit	Ontwikkelen nieuw bedrijventerrein	Toereikende sportvoorzieningen
	Creeren van een groene buffer rond Vijfde Dorp	Creeren van een klimaatadaptieve buitenruimte	Hoogwaardige grootschalige logistiek en distributie	Gezond gebruik van de leefomgeving
	Betere doorstroming op de woningmarkt	Innovatief bouwen met aandacht voor bodemdaling	Voldoende werkgelegenheid voor inwoners	Stimuleren van fietsen en wandelen
	Nieuwbouw van onderwijshuisvesting	Ruimte voor ecologisch en flexibel wonen	Uitstekende dienstverlening aan bedrijven	Faciliteren van een actief verenigingsleven
	Goede bereikbaarheid autoverkeer	Innovatieve vormen van aanleg openbaar gebied	Aantrekkelijke biotoop voor thuiswerkers en ZZP-ers	Publieke gezondheid voorop bij keuze energiebronnen
	Uitbreiding routes voor langzaam verkeer	Optimale waterhuishouding	Betere huisvesting van arbeidsmigranten	
	Inrichting infrastructuur op duurzame vervoersvormen	Goede bereikbaarheid bedrijvenlocaties		
	Faciliteren van duurzame mobiliteit			
<p>Opgave 'Landschappelijk Zuidplas'</p>	Ruimte voor dorps wonen in de Randstad	Gebiedsgebonden energieneutraliteit	Toekomstbestendige glastuinbouw	Groene Schakel met recreatieve routestructuren
	Evenwichting woningaanbod voor alle doelgroepen	Innovatieve vormen van aanleg openbaar gebied	Verbinden van dorpen met agrarische omgeving	Voldoende commerciële en tijdelijke voorzieningen
	Behoud en vestering voorraad betaalbare woningen	Energie dienstbaar maken aan groen, water en recreatie	(lokale duurzame) Landbouw als schakel tussen wonen, werken en natuur	Gezond gebruik van de leefomgeving
	Creeren van een groene buffer rond Vijfde Dorp	Creeren van een klimaatadaptieve omgeving		Stimuleren van fietsen en wandelen
	Betere doorstroming op de woningmarkt	Optimale waterhuishouding		Meer 'gebruiksgroen' met ruimte voor ontmoeting
	Nieuwbouw van onderwijshuisvesting	Bevorderen van biodiversiteit		Faciliteren van een actief verenigingsleven
	Goede bereikbaarheid autoverkeer	Faciliteren van duurzame mobiliteit		Publieke gezondheid voorop bij keuze energiebronnen
	Uitbreiding routes voor langzaam verkeer			

Overzicht maatschappelijke doelstellingen Landschappelijk Zuidplas

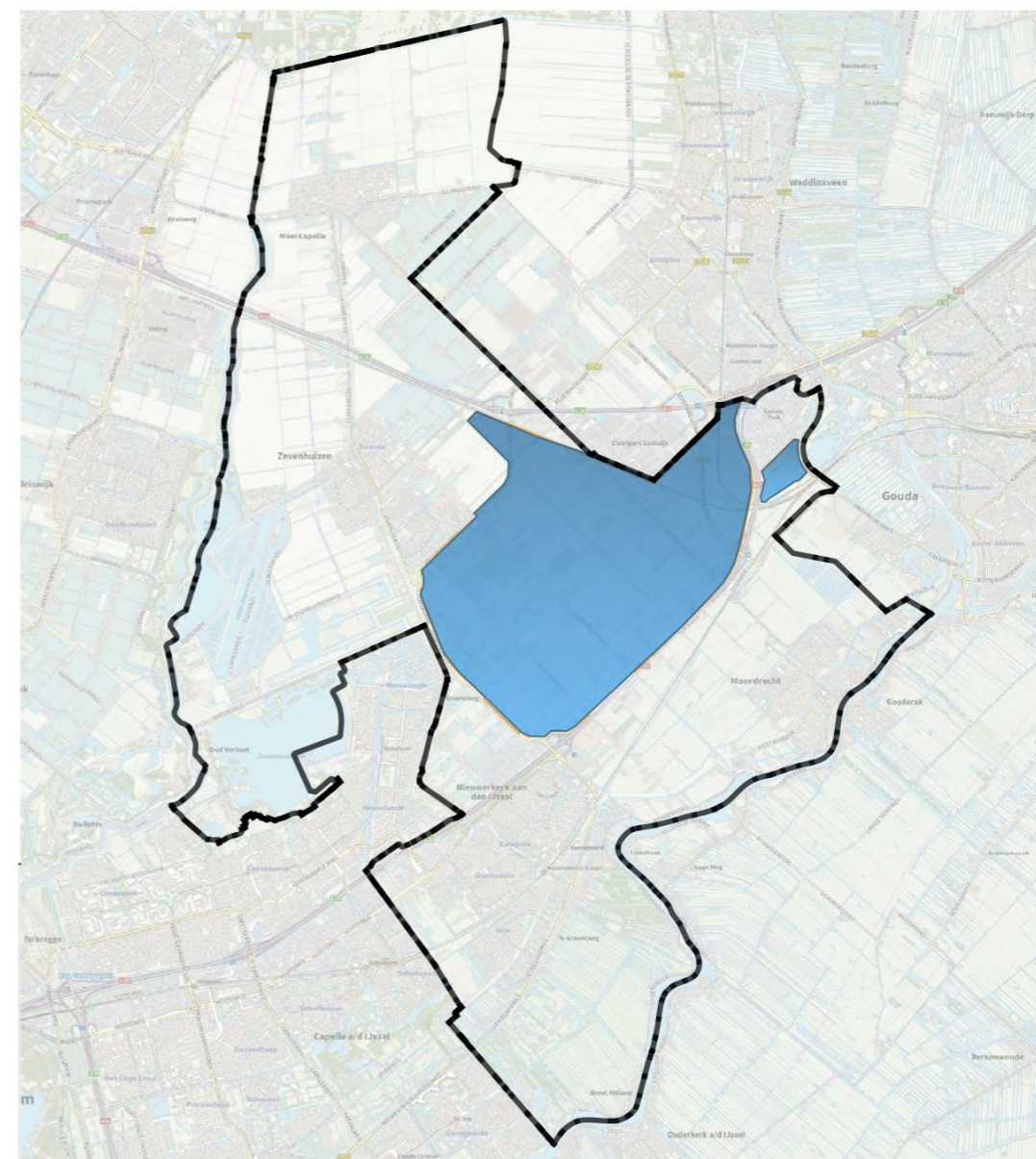


Ontwikkeling Middengebied

In het Middengebied van de Zuidplaspolder komt ruimte voor 8.000 nieuwe, duurzame woningen. Het college zet in op een uniek dorps woonmilieu, met veel ruimte voor eigentijdse woningen en een hechte woongemeenschap. Opgebouwd rondom een levendig dorpscentrum, met eigen basisvoorzieningen en goede verbindingen met de omliggende steden. Het nieuwe dorp biedt een kleinschalige, groene leefomgeving. Een woonoase in de drukke Randstad, met een aantrekkelijk en rijk polderlandschap daaromheen. Het 'Vijfde Dorp' wordt een nieuwe leefomgeving voor gezinnen en huishoudens voor één of twee personen (waaronder senioren). Voor hen creëert het college betaalbare en toegankelijke woningen; met één been in het groene landschap en tegelijkertijd de voorzieningen en werkgelegenheid van de steden naast de deur.

Hechte dorpsgemeenschap

In het Middengebied van de Zuidplaspolder ontwikkelt zich een hechte dorpsgemeenschap; zelfredzaam en inclusief. De opzet van het nieuwe dorp draagt daaraan bij, met ontspannen, compacte woonbuurtjes rond centrale groene ontmoetingsplekken, waar mensen hun burens kennen en elkaar helpen. Waar allerlei soorten woningen bij elkaar staan, zodat mensen binnen hun buurt en dorp een



Overzicht opgave Middengebied

De projecten die onder de opgave Ontwikkeling Middengebied vallen zijn te herkennen aan dit icoon



wooncarrière kunnen doorlopen. Langs de dorpsstraten staan daarom allerlei soorten woningen: voor starters, gezinnen, 'empty-nesters' en senioren. Het dorp heeft bovendien een gezellig dorpscentrum, een dorpspark en een sportpark, met voorzieningen en verenigingen. Inwoners vieren het dorpsleven en bouwen vriendschappen op. Hier vormt zich de ziel van het nieuwe dorp. Ook werken en ondernemen hoort bij het dorp, vanuit huis, vanuit het dorpscentrum, of op de naastgelegen bedrijventerreinen. In het nieuwe dorp is er plek voor iedereen die zich thuis voelt in een pionierende, groeiende dorpsgemeenschap.

Adaptief meebewegen

Een dorp en de mensen die er wonen, moeten zich kunnen blijven ontwikkelen als de demografie, samenleving, of het klimaat verandert. Het nieuwe dorp wordt daarom geen statisch geheel, maar adaptief, zodat het kan meebewegen met de tijd. Een voorbeeld hiervan is modulair bouwen, zodat woningen kunnen worden aangepast aan veranderende woonwensen, leefomstandigheden en gezinssamenstellingen. Modulair bouwen betekent minder belasting van de natuur, minder overlast voor aanwezige bewoners en biedt ook de kans om de woningen grotendeels circulair te maken.

Daarnaast zet het college tijdens de gefaseerde realisatie

van het dorp en het dorpscentrum in op pauzelandenschappen met tijdelijke functies, zoals flexwonen, proeftuinen en zonnevelden. Ook gebruikt het college vooral de pauzelandenschappen in het dorpscentrum voor placemaking. Denk hierbij bijvoorbeeld aan woningbouwexperimenten, tijdelijke woningen, ontmoetingsplekken, kunst en cultuur en dorpsfeesten.

Impuls lokale economie

Deze gebiedsontwikkeling geeft een impuls aan de lokale economie, biedt kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers en maakt ruimte voor nieuwe (duurzame) werkgelegenheid. In het nieuwe dorp komt daarom ruimte voor werken aan huis, flexwerken en ontmoetingsplekken in het dorpscentrum. Daarnaast komt er uitbreidingsruimte voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid in de logistieke A12 corridor (in relatie met het A12-convenant). Dit wordt zowel kwantitatief als kwalitatief een aanvulling op de bestaande bedrijvigheid.

De Zuidplaspolder is van oudsher een gebied van (glas) tuinbouw, akkerbouw en veeteelt. De toekomstwaarde van glastuinbouw en intensieve veeteelt is in het Middengebied echter onvoldoende. Schaalvergroting is vaak een noodzaak om kosten te drukken en te kunnen investeren in



verduurzaming. In dat licht zijn glastuinbouwgebieden de Glasparel – ten noorden van de A12 – en Knibbelweg-Oost voor glastuinbouw meer geëigende plekken.

Verrommeling tegengaan en uitstraling verbeteren

De ontwikkeling van het Middengebied levert niet alleen een bijdrage aan de woon- en werkopgave, maar moet ook zorgen dat de polder er zélf beter van wordt. Met de nieuwe ontwikkeling stopt het college de verrommeling in de polder en ruimt het deze waar mogelijk op. Het college versterkt de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden. In en nabij de linten van het Middengebied hebben in het verleden verschillende bedrijven een plek gevonden: transportbedrijven, stallingen, een kippenlachterij, enzovoort. Ook deze geleidelijke verrommeling wordt idealiter gestopt of beperkt. Grootschalige bedrijven zitten daar niet op de juiste plek.

Eerst bewegen, dan bouwen

Het uitgangspunt op het gebied van mobiliteit is een goede bereikbaarheid per fiets, openbaar vervoer en auto. Daarbij maakt het college zo veel mogelijk gebruik van de bestaande infrastructuur. Waar nodig kijkt het college naar verbeteringen, waarbij nadrukkelijk ook de aandacht uitgaat naar faciliteiten voor langzaam verkeer. Rond het

Middengebied lopen verschillende rijkswegen en provinciale wegen. Bij verdere groei van de mobiliteit, zal de druk op de huidige wegenstructuur toenemen. De verbreding van de A20 biedt hiervoor gedeeltelijk verlichting. Daarnaast wordt de Moordrechtboog, die verkeersruimte over heeft, mede gebruikt om de N219 te ontlasten.

Van de bestaande ov-knooppunten zijn met name de treinstations Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda belangrijk voor het Middengebied. Deze stations bieden de snelste ov-verbinding met Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Snelle, veilige en comfortabele fiets- en busverbindingen zijn daarom van groot belang. De Gouweknoop is in potentie een interessante locatie voor een nieuw treinstation. Daarnaast is het streven om de bestaande fietsstructuur te verbeteren naar de stations, omliggende dorpen, voorzieningen en recreatiegebieden. De linten en lange polderwegen vormen in potentie een mooie aanzet voor een fietsnetwerk, maar wegen en spoorlijnen vormen nu op meerdere plekken een barrière. De verbreding van de A20 biedt een koppelkans om deze barrière te doorbreken.

Klimaatrobuust dorp en landschap

Het college richt het nieuwe dorp en omliggende landschap van het Middengebied in conform het convenant



‘Klimaatadaptief bouwen’. Op deze wijze bereiden we het dorp en landschap voor op een zeespiegelstijging en perioden met meer regen en langere droogte. Ook is het noodzakelijk dat de aanwezige functies kunnen omgaan met kwelwater, bijvoorbeeld door het aanplanten van vegetatie met een relatief lage watervraag en een zekere zouttolerantie. De Zuidplaspolder is een (water)veilige polder, maar bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met een mogelijke calamiteit. Voor het nieuwe dorp in het Middengebied is een plek gekozen die langer droog blijft in het geval van een dijkdoorbraak. De bestaande kreekruig is iets hoger gelegen en uit simulaties blijkt dat deze het langst droog blijft bij een eventuele dijkdoorbraak vanuit de Hollandsche IJssel.

Minstens energieneutraal

Als het gaat om het opwekken van schone energie, zijn de ambities hoog. De doelstelling voor het nieuwe dorp is om minstens evenveel energie op te wekken via zon en aquathermie, als dat het dorp gebruikt. En bij voorkeur nog iets meer. Hierbij houdt het college rekening met een grootschalige elektrificatie van de mobiliteit in de nabije toekomst. Daarnaast gebruikt het college het nieuwe dorp voor het opvangen van energiefuctuaties die ontstaan bij

de opwek van hernieuwbare energie. In het Middengebied speelt ook de ontwikkeling van zonnevelden. Er is als pilot een tijdelijk zonneveld aan de Middelweg/Bredeweg gerealiseerd voor de duur van twintig jaar, vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen. Zonnevelden zijn natuurlijk goed voor de energietransitie, maar vragen wel om zorgvuldige inpassing in het landschap.

Lage CO₂-uitstoot, meer circulariteit

Bij de ontwikkeling van het Middengebied is het doel om de CO₂-uitstoot zo laag mogelijk te houden, door slim gebruik te maken van materialen, ondergrond, hernieuwbare energie en mobiliteit. En door het landschap zo in te richten, dat minder CO₂-uitstoot en oxidatie van veen plaatsvindt. Ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen moet worden beperkt. In het Middengebied wordt in het kader van milieu naar meerdere onderwerpen tegelijk gekeken. Zoals het realiseren van een natuurvriendelijke waterzuivering, het circulair maken van de bouwopgave en de transitie naar schonere mobiliteit.

De insteek van het Vijfde Dorp is een circulaire ontwikkeling en een stap richting een circulaire economie. Dit betekent een zorgvuldig gebruik van materialen, door circulair te





bouwen en energie en materiaalstromen in het dorp en landschap zoveel mogelijk te sluiten. Het streven is om in het Vijfde Dorp grootschalig te bouwen met duurzame materialen, bijvoorbeeld met hout. Daarmee wordt CO2 langjarig opgeslagen en de uitstoot ervan tijdens de bouw beperkt. Daarnaast is hout beter te hergebruiken en creëert het een eigen, herkenbare architectuur op deze bijzondere plek.

Gezonde leefomgeving

Het college wil het gebied zodanig inrichten dat een gezonde leefomgeving ontstaat voor mensen, dieren én planten. Een leefomgeving waar mensen worden verleid om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Het streven is een gebied met schoon water, schone grond, schone lucht, weinig

geluidsoverlast en veel groen. Een dorp en landschap voor 'buitenmensen'. Met de transformatie van het landschap en de ontwikkeling van het nieuwe dorp geeft het college bovendien een impuls aan de biodiversiteit, in navolging van de succesvolle aanpak in het Rottemereengebied.

De Zuidplaspolder vormt op dit moment een ontbrekende schakel tussen belangrijke recreatieve zones in de Zuidelijke Randstad. Er is bijvoorbeeld nog geen aantrekkelijke fietsroute te vinden die de Rottemeren en de Krimpenerwaard met elkaar verbindt. De bestaande linten en tochten in de Zuidplaspolder vormen in potentie ideale lange lijnen om verbindingen te leggen en daarmee ook het recreatieve netwerk in deze omgeving aanzienlijk te verbeteren.

Maatschappelijke doelstellingen opgave 'Ontwikkeling Middengebied'

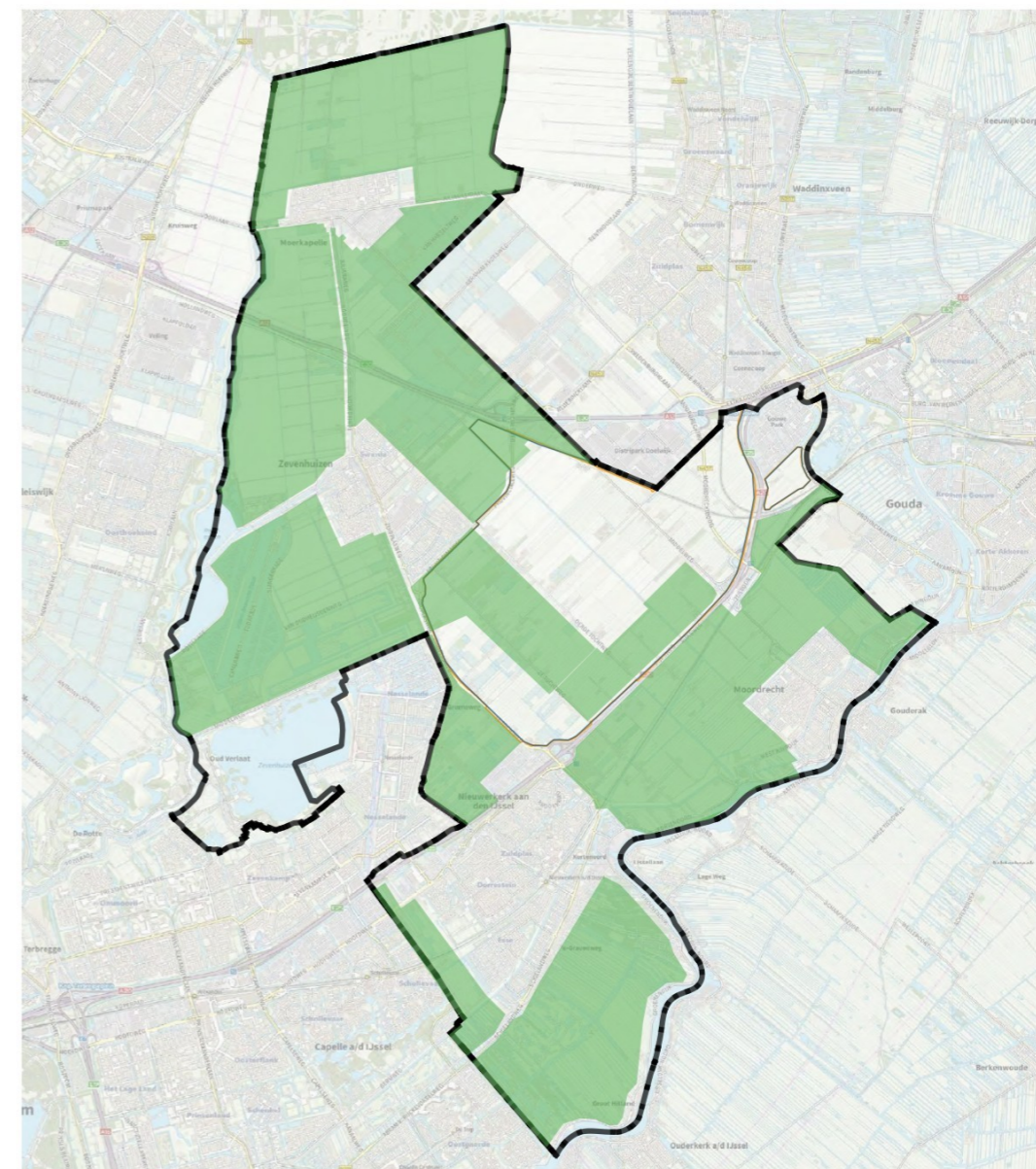
Thema's omgevingsvisie	Aantrekkelijk Zuidplas	Duurzaam Zuidplas	Ondernemend Zuidplas	Gezond Zuidplas
<p>Opgave 'Ontwikkeling Middengebied'</p>	Ruimte voor dorps wonen in de Randstad	Energieneutraal en gasloos bouwen	Levendige functiemenging van wonen en werken	Groene Schakel met recreatieve routestructuren
	Evenwichting woningaanbod voor alle doelgroepen	Toewerken naar een circulaire gemeente	Ruimte voor innovatieve bedrijven	Realisatie van sportcluster en gezondheidscluster
	Behoud en vestering voorraad betaalbare woningen	Gebiedsgebonden energieneutraliteit	Ontwikkelen nieuw bedrijventerrein	Toereikende sportvoorzieningen
	Creëren van een groene buffer rond Vijfde Dorp	Creëren van een klimaatadaptieve buitenruimte	Hoogwaardige grootschalige logistiek en distributie	Gezond gebruik van de leefomgeving
	Betere doorstroming op de woningmarkt	Innovatief bouwen met aandacht voor bodemdaling	Voldoende werkgelegenheid voor inwoners	Stimuleren van fietsen en wandelen
	Nieuwbouw van onderwijshuisvesting	Ruimte voor ecologisch en flexibel wonen	Uitstekende dienstverlening aan bedrijven	Faciliteren van een actief verenigingsleven
	Goede bereikbaarheid autoverkeer	Innovatieve vormen van aanleg openbaar gebied	Aantrekkelijke biotoop voor thuiswerkers en ZZP-ers	Publieke gezondheid voorop bij keuze energiebronnen
	Uitbreiding routes voor langzaam verkeer	Optimale waterhuishouding	Betere huisvesting van arbeidsmigranten	
	Inrichting infrastructuur op duurzame vervoersvormen	Goede bereikbaarheid bedrijvenlocaties		
	Faciliteren van duurzame mobiliteit			

Landschappelijk Zuidplas

Zuidplas is een van de meest dynamische gebieden in Nederland. Binnen de Zuidvleugel van de Randstad vormt de gemeente een groen, recreatief aantrekkelijke woonomgeving. Als gevolg van de grote maatschappelijke opgaven (woningbouw, recreatie, gezondheid, energie-opwek, tegengaan stikstofuitstoot en toekomstbestendige land- en tuinbouw) en de veranderende fysieke omstandigheden (klimaat, bodemdaling en waterbeheer) staat de gemeente voor een grote transitie. De dorpen, het landschap en de landbouw moeten zoveel mogelijk in balans met elkaar zijn en de rol van Zuidplas in de Zuidvleugel versterken. Dit vraagt om strategische publieke en private keuzes.

Bestuurlijke impuls voor buitengebied

In het collegeprogramma 2022-2026 heeft het landelijke gebied een belangrijke positie. Het college streeft onder meer naar het versterken van de groenstructuren in en om de dorpen, het verbeteren van verbinding tussen de dorpen en de recreatieschappen, en het ontwikkelen van nieuwe natuur door een impuls te geven aan het realiseren van de ecologische drager, de Groene Waterparel en de Groene Schakel. Met de opgave Landschappelijk Zuidplas levert het college een belangrijke bijdrage aan deze ambities.



Overzicht opgave Landschappelijk Zuidplas

De projecten die onder de opgave Landschappelijk Zuidplas vallen zijn te herkennen aan dit icoon



Versterking onderscheidend vermogen

Het gemeentebestuur wil in 2040 in de breedste zin een aantrekkelijke en onderscheidende gemeente zijn binnen de regio. Landschappelijk Zuidplas draagt hieraan bij door invulling te geven aan een aantrekkelijke landelijke omgeving, waarmee de vijf dorpen omgeven zijn door groen en ruimte. De komende jaren werkt Zuidplas aan het versterken van de natuurlijke buffer met groen en water, en de verbindende recreatieve functie daarvan. Het buitengebied zal een toenemende mate een bijdrage leveren aan biodiversiteit, nieuwe vormen van agrarisch gebruik en het creëren van ruimte voor duurzame energie. Met een kwalitatief hoogwaardig landschap creëert het college voor de huidige en toekomstige inwoners van Zuidplas een aantrekkelijke leefomgeving.

Uitdagend en integraal samenspel

Het college streeft ernaar om het landschap van Zuidplas aan te passen aan de behoeften van inwoners en recreanten. Kenmerkend voor de kwaliteit van het landelijke gebied is het samenspel tussen natuur, het agrarische karakter, historisch erfgoed, cultuur, de openheid van het landschap en de ruimte voor ontspanning en onthaasting. Vanuit de integrale benadering en samenwerking met grondeigenaren,


de provincie Zuid-Holland, de recreatieschappen Hitland en Rottemeren en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard ontstaan perspectieven en verdienmodellen die de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied blijvend versterken.

Grootste opgave qua oppervlakte

De opgave Landschappelijk Zuidplas betreft het grondgebied van de gemeente Zuidplas grenzend aan de vier dorpen en het kerngebied van het vijfde dorp. Het oppervlak van de gemeente Zuidplas is in totaal 6.400 hectare groot, waarvan circa 1.600 hectare is bebouwd, inclusief het plangebied voor de opgave Ontwikkeling Middengebied. De overige circa 4.800 hectare wordt gerekend tot het buitengebied, inclusief glastuinbouw, infrastructuur en kleinschalige bebouwing. Binnen de 4.800 hectare buitengebied gebeurt veel; en wat belangrijker is: er moet ook nog veel gebeuren.

De landschappelijke opgaven zijn deels belegd in verschillende samenwerkingen en deelopgaven: twee gemeenschappelijke regelingen, het masterplan Middengebied Zuidplaspolder (met daarin de Groene Schakel en het Koning Willem I-bos), het Ringvaartpark (opgenomen in de Omgevingsvisie Zuidplas 2040), Natuurnetwerk Nederland, acht recreatieparken, Regionale Energie





Strategie (RES), de Groene Waterparel en het Restveen. De samenwerking nu en in de toekomst maakt onderdeel uit van het opgaveplan Landschappelijk Zuidplas.

Urgentie nodig, afwachten geen optie

De maatschappelijke uitdagingen die op de gemeente Zuidplas afkomen zijn groot en de ligging van de gemeente – in bodemdalingsgebied en op de rand van de Metropoolregio – maakt de landschappelijke opgave nog complexer. Bovendien versnellen meerdere actualiteiten de noodzaak tot handelen, zoals de hoge energieprijzen, klimaatdoelstellingen, vermindering stikstofuitstoot, subsidiemogelijkheden, druk op het landelijk gebied als gevolg van verdichting, de zoektocht naar ruimte voor tijdelijke huisvesting en de uitvoering van de Regionale Energie Strategie (RES).

Bijdragen nodig vanuit regio, Rijk en Europa

De (deel)opgaven in het landelijk gebied van Zuidplas zijn beleidsveldoverstijgend, complex, meerjarig, veelomvattend en deels samenhangend. Ook maken de (deel)opgaven onderdeel uit van regionale, provinciaal en soms landelijke vraagstukken. Oplossingen vragen afgewogen strategische publieke en private keuzes om te komen tot een breed gedragen, toekomstbestendige ontwikkeling van het

landelijk gebied. Deze transitie vraagt substantiële bijdragen vanuit regionaal, landelijk en Europees beschikbare middelen. Het college wil koppelkansen bij provinciale of landelijke uitvoeringsprogramma's op basis van maatschappelijk rendement afwegen.

NPLG biedt grote kans

Ook het Rijk wil vóór 2030 de natuur versterken, de waterkwaliteit verbeteren en meer doen tegen klimaatverandering. Onder meer de stikstofuitstoot in de buurt van natuurgebieden moet fors omlaag. Het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) gaat samen met provincies, waterschappen, gemeenten en maatschappelijke partners, grondeigenaren en grondgebruikers op zoek naar oplossingen per gebied. De gemeente Zuidplas is opgenomen in het deelgebied Gouda en omstreken en zal gezien de grote opgave in haar landelijke gebied als trekker van dit NPLG-deelgebied fungeren.

Het hoofddoel van het NPLG is het toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied. Naast de beschikbare budgetten komt er een Transitiefonds Landelijk Gebied en Natuur, met daarin 24,3 miljard euro om tot en met 2035 financieel bij te dragen aan internationale verplichtingen. Het hart van de opgave Landschappelijk Zuidplas biedt een



prachtige kans voor een succesvolle propositie richting het Rijk. Het college moet deze propositie uiterlijk 1 juli 2023 aanbieden, via de provincie Zuid-Holland en in samenwerking met Gouda en Waddinxveen.

Voortgang lange en korte termijn

De uitvoering van de opgave Landschappelijk Zuidplas kent een looptijd die gelijk is aan de Omgevingsvisie Zuidplas: richting 2040. De voortgang is grotendeels afhankelijk van het verleiden van de vele partners, tot het doen van investeringen in de ambities van Zuidplas. Belangrijke bouwstenen die het college op dit moment aan het uitwerken is, zijn de benodigde middelen voor (eventuele) co-financiering, (grondbeleid) instrumenten die inzetbaar zijn voor de (deel)opgaven

en de spelregels voor de beoordeling en realisatie van maatschappelijk rendement binnen de opgave.

Begin 2023 werkt het college een uitvoeringsprogramma uit waarin wordt ingegaan op de toekomstige benodigde middelen vanuit de gemeente en mogelijkheden van bijdragen van derden. Dit gebeurt via co-creatie, oftewel: in dialoog met alle betrokkenen binnen de opgave Landschappelijk Zuidplas. Hierbij heeft iedere deelnemer invloed op het proces en het resultaat, vanuit een focus op de gemeenschappelijke ambitie. Het college richt zich met deze werkwijze eerst op (kans)locaties binnen de opgave Landschappelijk Zuidplas die direct of indirect samenhangen met de ontwikkeling van het Middengebied, zoals de Groene Schakel, het Restveen, de Groene Waterparel en het Natuurnetwerk Nederland.

Maatschappelijke doelstellingen opgave 'Landschappelijk Zuidplas'

Thema's omgevingsvisie	Aantrekkelijk Zuidplas	Duurzaam Zuidplas	Ondernemend Zuidplas	Gezond Zuidplas
 Opgave 'Landschappelijk Zuidplas'	Ruimte voor dorps wonen in de Randstad	Gebiedsgebonden energieneutraliteit	Toekomstbestendige glastuinbouw	Groene Schakel met recreatieve routestructuren
	Evenwichting woningaanbod voor alle doelgroepen	Innovatieve vormen van aanleg openbaar gebied	Verbinden van dorpen met agrarische omgeving	Voldoende commerciële en tijdelijke voorzieningen
	Behoud en versterking voorraad betaalbare woningen	Energie dienstbaar maken aan groen, water en recreatie	(lokale duurzame)Landbouw als schakel tussen wonen, werken en natuur	Gezond gebruik van de leefomgeving
	Creëren van een groene buffer rond Vijfde Dorp	Creëren van een klimaatadaptieve omgeving		Stimuleren van fietsen en wandelen
	Betere doorstroming op de woningmarkt	Optimale waterhuishouding		Meer 'gebruiksgroen' met ruimte voor ontmoeting
	Nieuwbouw van onderwijshuisvesting	Bevorderen van biodiversiteit		Faciliteren van een actief verenigingsleven
	Goede bereikbaarheid autoverkeer	Faciliteren van duurzame mobiliteit		Publieke gezondheid voorop bij keuze energiebronnen
	Uitbreiding routes voor langzaam verkeer			

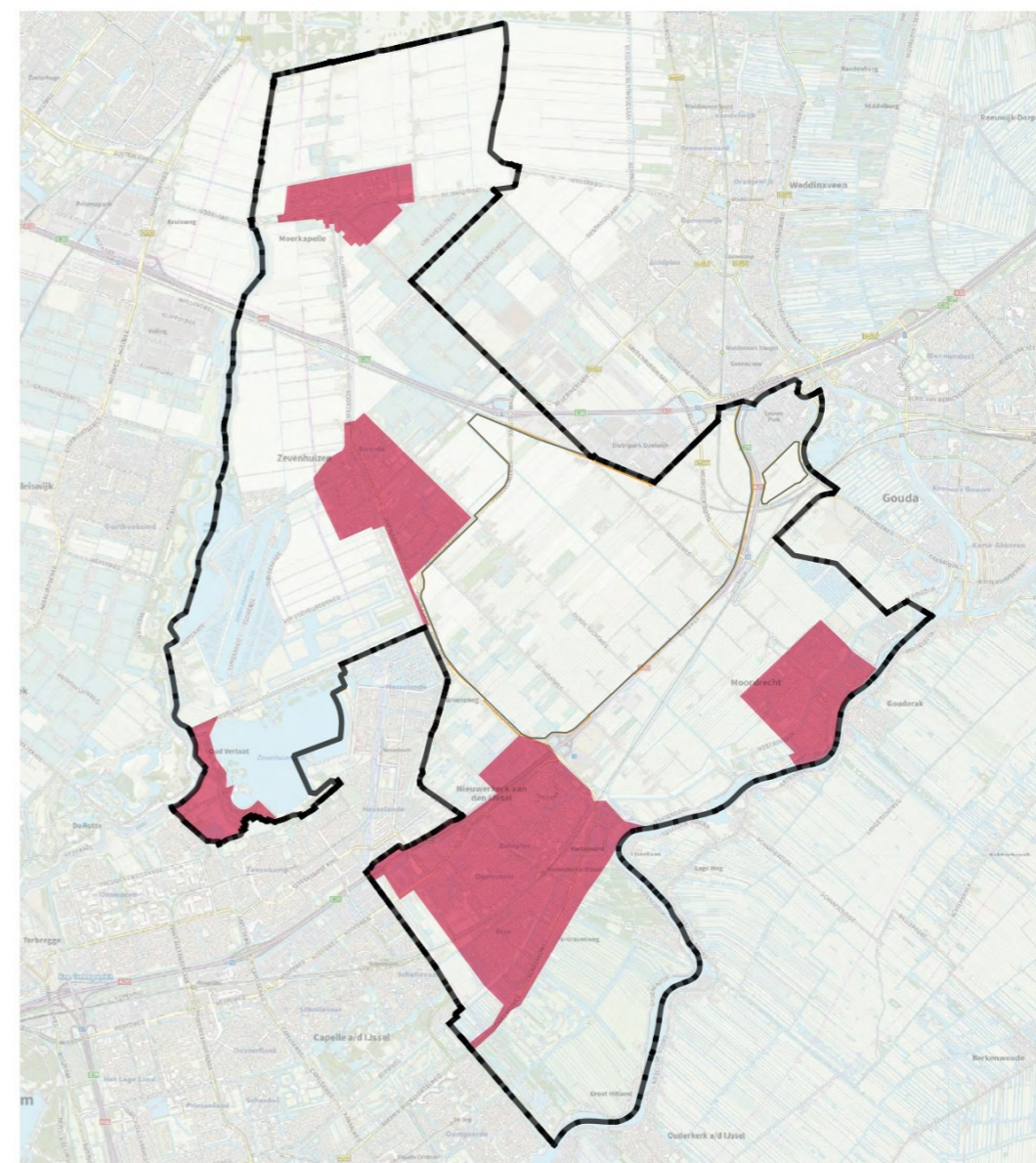


Versterken Vitale Dorpen

De gemeente Zuidplas heeft een bijzondere positie in de regio. Als relatief groene gemeente in een sterk verstedelijkte regio profileert Zuidplas zich als de 'Watertuin van de Zuidelijke Randstad'. De identiteit van het huidige Zuidplas en de kwaliteit van de leefomgeving zijn belangrijk. Zuidplas kenmerkt zich door een open landschap met daarin nu nog vier dorpen: Moerkapelle, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen en de twee buurtschappen Ver-Hitland en Oud Verlaat. Aan het Vijfde Dorp wordt binnen de opgave Ontwikkeling Middengebied hard gewerkt in de richting van een bestemmingsplan.

(Samen)werken aan verantwoorde groei

Zuidplas is onderdeel van de regio Midden-Holland. Samen met de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen werkt het college aan een verantwoorde, duurzame groei die samen opgaat met de bereikbaarheid op lange termijn. Zuidplas werkt naast Midden-Holland ook in andere verbanden samen, zoals Oostland, de A12-corridor, Gemeenschappelijke Regeling (GR) IJsselgemeenten, de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en in het deelgebied Gouda en omstreken voor het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Door de ligging en bereikbaarheid is Zuidplas ook aantrekkelijk als vestigingsgebied voor mensen die elders in de Randstad werken.



Overzicht Versterken Vitale Dorpen

De projecten die onder de opgave 'Versterken Vitale Dorpen, vallen zijn te herkennen aan dit icoon



Uniek, groen en dorps karakter

Binnen de opgave Versterken Vitale Dorpen organiseert het college – in samenhang – het werken aan meerdere vraagstukken tegelijk. Denkt u hierbij aan het creëren van fysieke ruimte voor woningen voor alle doelgroepen, ruimte en draagvlak voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, betere bereikbaarheid, meer natuur en biodiversiteit, betere verbindingen en draagvlak voor recreatie, meer ruimte voor duurzame vormen van mobiliteit en het bijdragen aan duurzame energie. Op deze wijze behouden en versterken we het unieke groene, dorpse karakter van Zuidplas. Niet alleen voor de huidige inwoners en ondernemers, maar ook voor de generaties na ons.

Omgevingsvisie schetst kaders leefomgeving

De Omgevingsvisie Zuidplas 2040 beschrijft het unieke karakter van de gemeente Zuidplas. In deze visie staan de ambities voor de lange termijn, tot aan het jaar 2040. Met de omgevingsvisie geeft het gemeentebestuur richting aan toekomstige ontwikkelingen die plaatsvinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, met veel omgevingskwaliteit voor inwoners. De fysieke leefomgeving gaat over vrijwel alles buitenshuis: van bodem, water, natuur en lucht, tot aan gebouwen, wegen en duurzame opwek van energie. In de



omgevingsvisie zijn de ambities van de gemeente Zuidplas vertaald naar de vier thema's Aantrekkelijk Zuidplas, Duurzaam Zuidplas, Ondernemend Zuidplas en Gezond Zuidplas.

Ruim 35 projecten in en aan de dorpen

Ruimtelijk gezien vormen de vier dorpen en de twee buurtschappen van Zuidplas de begrenzing van de opgave Versterken Vitale Dorpen. Het college werkt op dit moment aan meer dan 35 projecten in en aan de dorpen, waaronder negen gemeentelijke grondexploitatieprojecten. Met deze projecten realiseert het college de woningbouwopgave van in totaal zo'n 4.000 woningen in en aan de dorpen. Hierbij draait het niet om het bouwen van woningen alléén, maar voornamelijk om het versterken van de vitaliteit van de dorpen. Alle gebiedsontwikkelingen, zowel groot als klein, dragen bij aan de doelstellingen uit het Collegeprogramma 2022-2026.

Gebiedspaspoort als nadere uitwerking dorpsvisie

De Omgevingsvisie Zuidplas 2040 kent een brede scope en bevat een beknopte beschrijving van de dorpsvisies. Deze dorpsvisies zijn bewust op hoofdlijnen opgesteld, passend bij een abstractieniveau van een omgevingsvisie. Met het Gebiedspaspoort Zevenhuizen legt het college bij het PRO 2022 een eerste, meer gedetailleerde uitwerking aan u voor. Het college vervolgt dit traject met de uitwerking van het

Gebiedspaspoort Moerkapelle, dat medio november 2022 van start is gegaan. Het traject voor het Gebiedspaspoort Moordrecht start in de eerste helft van 2023 en de aanvang van het traject voor het Gebiedspaspoort Nieuwerkerk aan den IJssel vindt plaats in de tweede helft van 2023.

Verbindende schakel tussen omgevingsvisie en omgevingsplan

Aan de basis van het Gebiedspaspoort Zevenhuizen staat de dorpsvisie voor Zevenhuizen uit de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. In dit traject komen meerdere onderdelen samen: wensen vanuit de gemeenteraad, huidig beleid, lopende projecten, een intensief co-creatieproces en een analyse van de aanwezige data. Het gebiedspaspoort werkt als verbindende schakel tussen de omgevingsvisie (hoogste abstractieniveau) en het omgevingsplan (juridische uitwerking op detailniveau).

Voor delen van Zevenhuizen stelt het college in het Gebiedspaspoort Zevenhuizen een nader uit te werken visie voor, waarin het college input vanuit het gebiedspaspoort als randvoorwaarde meegeeft voor de uitwerking. Denkt u hierbij aan het huidige dorpscentrum, de Ringvaartzone en het Nijverheidscentrum. Gecombineerd met de uitkomsten in de – toekomstige – Mobiliteitsvisie Zuidplas 2023 kan het college voor deze delen van Zevenhuizen het omgevings(deel)plan opstellen.





Kavelpaspoort biedt kaders voor eigenaren en/of initiatiefnemers

Voor kleinschalige en concrete locaties stelt het college specifieke kavelpaspoorten op. Dankzij deze kavelpaspoorten is het beeld van de gemeente Zuidplas van een kavel/locatie op voorhand duidelijk. Zo is het college voortaan eerder in staat om helderheid te geven aan

eigenaren van kavels en/of toekomstige initiatiefnemers. Gezien de relatie met het Gebiedspaspoort Zevenhuizen begint het proces voor de kavelpaspoorten in Zevenhuizen, waarbij het college nadrukkelijk oog houdt voor toekomstige ontwikkelingen in de andere dorpen. De kavelpaspoorten worden verwerkt in het bestemmingsplan (heden), of in het omgevingsplan (zodra de Omgevingswet van kracht is).

Overzicht maatschappelijke doelstellingen ‘Versterken Vitale Dorpen’

Thema's omgevingsvisie	Aantrekkelijk Zuidplas	Duurzaam Zuidplas	Ondernemend Zuidplas	Gezond Zuidplas
<p>Opgave 'Versterken Vitale Dorpen'</p>	Ruimte voor dorps wonen in de Randstad	Energieneutraal en gasloos bouwen	Ruimte voor (nieuwe) bedrijven	Inrichting dorpen die uitnodigen tot bewegen
	Evenwichting woningaanbod alle doelgroepen	Toewerken naar een circulaire gemeente	Levendige functiemenging van wonen en werken	Goede voorzieningen in de bestaande dorpen
	Behoud en vestering voorraad betaalbare woningen	Verduurzamen woningvoorraad en vastgoedportefeuille	Voldoende werkgelegenheid voor inwoners	Schone en toegankelijke dorpscentra
	Betere doorstroming op de woningmarkt	Creëren van een klimaatadaptieve buitenruimte	Uitstekende dienstverlening aan bedrijven	Toereikende sportvoorzieningen
	Meer mogelijkheden voor langer thuis wonen	Innovatieve vormen van aanleg openbaar gebied	Aantrekkelijke biotoop voor thuiswerkers en ZZP-ers	Gezond gebruik van de leefomgeving
	Nieuwbouw of uitbreiding van onderwijshuisvesting	Bevorderen van biodiversiteit	Kwalitatieve en samenhangende inrichting van winkelstraten	Stimuleren van fietsen en wandelen
	Goede bereikbaarheid autoverkeer	Faciliteren van duurzame mobiliteit	Verbinden van dorpen met agrarische omgeving	Meer 'gebruiksgroen' met ruimte voor ontmoeting
	Verbeteren OV-knooppunt	Overstap naar duurzame warmtebronnen	Goede bereikbaarheid bedrijvenlocaties	Faciliteren van een actief verenigingsleven
		Verduurzamen bestaande bedrijventerreinen	Schone en veilige fysieke leefomgeving	
		Aantrekkelijk woon- en werkmilieu jongeren		



4. Woningplanning

Woningbouwproductie

In Nederland zijn tot en met 2030 in totaal zo'n 900.000 woningen extra nodig. Daarbij bestaat een grote behoefte aan betaalbare woningen. Het streven is dat zo'n twee derde van de nieuwbouwwoningen een betaalbare koop of huurwoning is. De woningbouwproductie moet de komende jaren groeien van zo'n 80.000 naar 100.000 woningen per jaar. In 2021 zijn er bijna 69.000 woningen opgeleverd, de beoogde woningbouwproductie wordt nog niet gehaald.

De laatste berekening van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Primos 2021) vraagt om een toevoeging van een kleine 200.000 woningen tot en met 2030 in de provincie Zuid-Holland. In 2020 heeft de provincie Zuid-Holland met het Rijk afgesproken om tot en met 2030 zo'n 215.000 woningen te realiseren. Voor deze grote woningbouwopgave zijn er al veel en voldoende plannen in onze steden en dorpen binnen heel Zuid-Holland.

In 2021 zijn in de regio in totaal 1.232 woningen opgeleverd. De verwachting is dat in 2022 iets meer nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd. Tot en met 2030 staan in de regio voldoende woningen op de planning om te voorzien in de behoefte. In 2021 zijn er 280 woningen opgeleverd. In 2022 worden er naar verwachting 352 woningen opgeleverd. Tot


en met 2030 heeft Zuidplas zo'n 6.400 woningen gepland, waarvan 4.200 woningen in het toekomstige Vijfde Dorp.

Demografie

De verwachting is (volgens Primos) dat de bevolking in Zuidplas tot 2050 met zo'n 46,7% gaat groeien. In verband met vergrijzing groeit de groep ouderen (65+). Ook stijgt de komende jaren het aantal alleenstaande huishoudens. Voor (alleenstaande) koopstarters is het lastig om in deze markt aan een woning te komen, omdat de woningprijzen hoger liggen dan wat zij aan hypotheek kunnen lenen. In de woningbouwprogrammering voor de komende jaren is aandacht nodig voor het toevoegen van onder andere nultredenwoningen en wonen met zorg. Bovendien blijft een behoefte bestaan aan meer betaalbare starterswoningen in de woningvoorraad.

Gekeken naar de verhuisbewegingen in de regio Midden Holland zien we dat steeds meer mensen uit Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Gouda en Zoetermeer naar Zuidplas verhuizen (CBS verhuisdashboard 2019). In 2019 is het aantal personen dat naar Zuidplas toe verhuist groter dan het aantal personen dat vanuit Zuidplas naar een andere gemeente verhuist. Vanwege de ligging van Zuidplas en de (hoge) woningbouwproductie nu en in toekomst met het





Vijfde Dorp, voorziet Zuidplas ook in een bovenregionale woningbehoefte. Hierdoor blijft de bevolking van Zuidplas de komende jaren groeien.

Woningbouwprijzen

De blijvende krapte op de woningmarkt drijft de verkoopprijzen nog verder op. In het jaar 2021 is de gemiddelde transactieprijs van bestaande woningen in Nederland zo'n 387.000 euro, dat ongeveer 13% meer is dan een jaar eerder. In Zuidplas is de gemiddelde transactiewaarde in 2021 zo'n 430.000 euro, dat 17% hoger is dan het voorgaande jaar. Dit heeft voornamelijk te maken met het soort woningen dat in Zuidplas wordt verkocht. Volgens de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS en Kadaster waren de WOZ-waarden in 2021 in Zuidplas gemiddeld 7,1% procent hoger dan een jaar eerder.

Woningtypen

In Zuidplas is zo'n 68% van de woningvoorraad een koopwoning, ruim 26% een corporatiewoning (waarvan 23% in het sociale huursegment) en ruim 6% valt in de overige categorie particuliere huurwoningen (waarvan 1% in het sociale huursegment). In de provincie ligt de verhouding koop- en corporatiewoningen op zo'n 51% t.o.v. 31%. In de regio zijn er gemiddeld zo'n 64% koopwoningen en 27%

corporatiewoningen. Zuidplas heeft dus gemiddeld gezien meer koopwoningen en een lager aandeel particuliere huurwoningen dan in de regio. We zien dat het aandeel corporatiewoningen in Zuidplas onder druk staat. Het overgrote deel van de woningvoorraad in Zuidplas in 2021 een eengezinswoning (ruim 78%), ruim 21% is een meergezinswoning. Zuidplas heeft gemiddeld grotere woningen (gemiddeld 118 m²) dan in de provincie Zuid-Holland (gemiddeld 103 m²).



Woningbouwplanning

Project	Dorp	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 (en verder)	Totaal
Beth-San	Moerkapelle	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	70
Herontwikkeling Rehoboth en Keijzerschool	Moerkapelle	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	25
De Jonge Veenen	Moerkapelle	0	0	108	101	0	0	0	0	0	0	209
De Brinkhorst	Moordrecht	30	25	0	0	0	0	0	0	0	0	55
Het Posthuis	Moordrecht	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10
Stevensstraat 78 (voormalige scoutinglocatie)	Moordrecht	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	12
50'er-jarenbuurt	Moordrecht	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	9
Sportpark 't Lage	Moordrecht	0	0	85	0	0	0	0	0	0	0	85
Esse Zoom Laag	Nieuwerkerk aan den IJssel	51	26	0	0	0	0	0	0	0	0	77
De Tweemaster (Kamerlingh Onnesstraat)	Nieuwerkerk aan den IJssel	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	44
Nieuwerkerk-Noord	Nieuwerkerk aan den IJssel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	800
De Twee Gebroeders (J.A. Beijerinkstraat)	Nieuwerkerk aan den IJssel	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	42
Zelling Onderneming	Nieuwerkerk aan den IJssel	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	58
Zelling Ver-Hitland	Nieuwerkerk aan den IJssel	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Boerderij Voorzorg (locatie Sol)	Zevenhuizen	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	20
Landgoed de Eendracht	Zevenhuizen	16	21	0	0	0	0	0	0	0	0	37
Sportpark Van 't Verlaat	Zevenhuizen	0	0	197	0	162	0	0	0	0	0	359
Swanladriehoek	Zevenhuizen	0	0	0	106	106	0	0	0	0	0	212
Van Wijk	Zevenhuizen	0	111	0	0	0	0	0	0	0	0	111
Park De Zevenloft	Zevenhuizen	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Zevenhuizen-Zuid (Koningskwartier)	Zevenhuizen	233	324	0	35	5	5	5	5	4	0	616
Middengebied Zuidplaspolder (Vijfde Dorp)	Zuidplas	0	0	0	700	700	700	700	700	700	3800	8000
Totaal		352	582	402	1153	973	714	705	705	704	4600	10890





Woningbouwplanning

Project	Dorp	Sociale huur EGW	Midden huur EGW	Dure huur EGW	Sociale huur MGW	Midden huur MGW	Dure huur MGW	Betaalbare koop EGW	Middeldure koop laag (<NHG) EGW	Middeldure koop hoog EGW	Dure koop EGW	Betaalbare koop MGW	Middeldure koop laag (<NHG) MGW	Middeldure koop hoog MGW	Dure koop MGW	N.t.b.	Totaal
Beth-San	Moerkapelle						35							35		0	70
Herontwikkeling Reho-both en Keijzerschool	Moerkapelle				9	9		7								0	25
De Jonge Veenen	Moerkapelle				29				101		48	31				0	209
De Brinkhorst	Moordrecht										25	30				0	55
Het Posthuis	Moordrecht											2	3	3	2	0	10
Stevensstraat 78 (voormalige scoutinglocatie)	Moordrecht											12				0	12
50'er-jarenbuurt	Moordrecht	5			4											0	9
Sportpark 't Lage	Moordrecht	10			27				16	20	12					0	85
Esse Zoom Laag	Nieuwerkerk aan den IJssel								20	35	22					0	77
De Tweemaster (Kamerlingh Onnesstraat)	Nieuwerkerk aan den IJssel				44											0	44
Nieuwerkerk-Noord	Nieuwerkerk aan den IJssel															800	800
De Twee Gebroeders (J.A. Beijerinkstraat)	Nieuwerkerk aan den IJssel					24	18									0	42
Zelling Onderneming	Nieuwerkerk aan den IJssel									20	20			8	10	0	58
Zelling Ver-Hitland	Nieuwerkerk aan den IJssel										22					0	22
Boerderij Voorzorg (locatie Sol)	Zevenhuizen															20	20
Landgoed de Eendracht	Zevenhuizen										37					0	37
Sportpark Van 't Verlaat	Zevenhuizen	8	10		95	40	84		27	44	19				32	0	359
Swanladriehoek	Zevenhuizen				60			8	76	18	21	29				0	212
Van Wijk	Zevenhuizen				30					44	37					0	111
Park De Zevenloft	Zevenhuizen										17					0	17
Zevenhuizen-Zuid (Koningskwartier)	Zevenhuizen	54			48				124	145	168			18		59	616
Middengebied Zuidplaspolder (Vijfde Dorp)	Zuidplas															8000	8000
Totaal		77	10	0	346	73	137	15	364	326	448	104	3	64	44	8879	10890



Toelichting op woningbouwplanning

In het PRO Light 2022 zijn vier typen woningen opgenomen (huur EGW, huur MGW, koop EGW en koop MGW). Echter, hieruit kon onvoldoende worden opgemaakt. In het PRO 2022 is ervoor gekozen om veertien typen woningen te weergeven, zodat de woningbouwplanning beter in het perspectief van beleids- en collegedoelestellingen geplaatst kan worden. In het PRO Light 2022 was nog een aantal projecten in de woningbouwplanning opgenomen waarbij er geen woningen geprogrammeerd stonden, of waarbij het nog uiterst onzeker is óf en wannéér die mogelijk gerealiseerd gaan worden. Daarnaast gaat het PRO over de toekomst, waardoor het college ervoor heeft gekozen om de geprogrammeerde woningen in 2021 niet meer op te nemen. Dit leidt automatisch tot 280 minder geprogrammeerde woningen. Hierdoor is het aantal woningbouwprojecten dat is opgenomen, gedaald van 51 naar 35 projecten. Er zijn in totaal ongeveer 550 woningen uit de woningbouwplanning gehaald, omdat de precieze bestemming vooralsnog niet bekend is en het nog niet realistisch is om woningen op te nemen. Een andere belangrijke verandering is dat het project De Zevenster is ondergebracht bij Sportpark Van 't Verlaat. Dit rijmt beter met het huidige bestemmingsplan.

Bij deze woningbouwplanning moet ook de volgende disclaimer worden opgenomen:

1. Van de meeste koopwoningen kan de uiteindelijke verkoopprijs nog verschillen met de prijs waarmee de woningen geprogrammeerd staan. Dit komt doordat ten tijde van het programmeren de bouwkosten en marktprijzen anders zijn dan op het moment van uitvoer en oplevering. Het is lastig om daar op dit moment een concreet aantal bij te noemen.
2. De bovengrens van het koopsegment 'middelduur laag' is aangepast van 375.000 euro naar 355.000 euro. Dit is de huidige Nationale Hypotheek Garantie-grens (NHG-grens), die door het Rijk en de provincie Zuid-Holland wordt gehanteerd als bovengrens van betaalbare koop (voor Zuidplas: koopsegment 'middelduur laag'). Ook voor in ieder geval het komende jaar (en waarschijnlijk langer) zal 355.000 euro de grens blijven. Alle woningen die tot 375.000 euro stonden geprogrammeerd, zijn één-op-één terechtgekomen in de categorie tot 355.000 euro. Mogelijk dat hierdoor nog woningen verschuiven naar een duurdere categorie; iets wat overigens niet wenselijk is in verband met doelstellingen van het Rijk en de provincie Zuid-Holland.



5. Investeringsopgave

De gemeente Zuidplas heeft haar ruimtelijke koers tot en met 2040 vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. Het realiseren van de ruimtelijke ambities is alleen mogelijk door samenhang aan te brengen tussen gebiedsontwikkeling, groen, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit – en de investeringen die het gemeentebestuur hierin doet. De onderlinge verbondenheid tussen de opgaven vraagt om het tijdig en in samenhang programmeren van de beschikbare middelen. Met de ruimtelijke opgaven ‘Ontwikkeling Middengebied’, ‘Versterken Vitale Dorpen’ en ‘Landschappelijk Zuidplas’ vraagt dit om het mobiliseren van alle mogelijke investeringsmiddelen.

Nauwe samenwerking met bestuurlijke partners

Het college werkt niet alleen in lijn met de omgevingsvisie en het collegeprogramma 2022-2026, maar ook in lijn met regionale en nationale ontwikkelingen. Dit doet het college zo veel mogelijk in samenwerking met andere overheden. Het perspectief op hoofdlijnen voor Landschappelijk Zuidplas in het kader van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) wordt nu verder verdiept, in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de provincie Zuid-Holland, Gouda, Waddinxveen en het Rijk. Komend voorjaar doet het college

een thematische verdieping waar het gaat om het onderwerp mobiliteit en het Ringvaartpark.

Doorontwikkeling van het PRO

De omgevingsvisie geeft koers aan het eigen handelen van Zuidplas. Hoe het college dat doet, wordt weergegeven in het PRO. In het komende halfjaar werkt het college aan een doorontwikkeling van het PRO tot een monitor-, analyse- en bijsturingsinstrument. Hierdoor ontstaat inzicht of het gemeentebestuur qua programmering op koers ligt waar het gaat om de ambities. Om tot de doorontwikkeling te kunnen komen, heeft het college een eerste opgaveplan Landschappelijk Zuidplas uitgewerkt. Dit opgaveplan vraagt in het komende halfjaar verdieping en concretisering, waar het college – gelijktijdig met de propositie NPLG – aan werkt met de belangrijkste stakeholders.

Analyse leidt tot bijsturing en investeringen

Aangevuld met een volgende stap in de uitwerking van het Middengebied, richting een bestemmingsplan met grondexploitatie, de Mobiliteitsvisie Zuidplas en de visie op het Ringvaartpark, geeft dit voor de drie ruimtelijke opgaven in het PRO 2023 een integraal beeld bij:

1. Een beschrijving van de opgave tot aan 2040.

