

Bij de planontwikkelingskosten is rekening gehouden met extra kosten voor de rechtszaak. Het aantal te besteden uren is naar beneden bijgesteld op basis van de ervaringen van jaar 2022.

De opbrengsten voor woningbouw en niet-woningbouw betreft de index naar prijspeil 2023. De meevaller bij overige opbrengst betreft de toegekende subsidie van de Provincie Zuid Holland.

Nominaal is het resultaat per saldo niet zo verschillend ten opzichte van vorig jaar. Op netto contante waarde en eindwaarde echter wel. Dat wordt veroorzaakt door de grote wijziging bij de parameter voor opbrengsten. De opbrengsten zijn nog niet getaxeerd en vastgelegd in contracten. Daar waar vorig jaar nog werd aangenomen dat de opbrengsten jaarlijks zullen blijven indexeren is dat bij de huidige ontwikkeling van de woningmarkt niet meer reëel. Het op 0% zetten van deze parameter heeft voor dit deelplan dus een enorm effect.

Risico's en kansen

Risico's

- De uitspraak naar aanleiding van het beroep valt niet goed uit voor de gemeente;
- Afschaffen BOSA-vergoeding: per 2024 zou er een vervangende regeling moeten komen om verenigingen te compenseren voor de btw op investeringen. Deze is er nog niet, en contractueel is overeengekomen dat als buiten de schuld om van de sportverenigingen geen vergoeding wordt ontvangen de gemeente deze betaalt
- Met VV Groenenweg wordt niet tot overeenstemming gekomen;
- Stijgende civiele kosten;
- Stijgende bouwkosten voor de clubgebouwen: verhoging van de vergoedingen is noodzakelijk;
- Vervallen van de Provinciale subsidie uit de knelpuntenpot door vertraging;
- Er wordt asbest gevonden in het te slopen gebouw van de Zevenster;
- Personele wisselingen en personeelstekort;
- Grondgebonden betaalbare woningen blijkt geen (financieel) haalbaar product.

Kansen

- De grondwaarde wordt hoger getaxeerd dan in grondexploitatie ingeschat;
- Nieuwe bouwconcepten voor betaalbaar wonen maken het product haalbaar en goedkoper.

4.7 't Lage VV Moordrecht

kosten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Verwerving	€ 1.613.000	€ 1.615.000	€ -2.000
Sloopkosten	€ 260.000	€ 153.000	€ 107.000
Bouwrijp maken	€ 890.000	€ 1.100.000	€ -210.000
Woonrijp maken	€ 676.000	€ 799.000	€ -123.000
Planontwikkelingskosten	€ 565.000	€ 538.000	€ 27.000
VAT-Kosten	€ 146.000	€ 129.000	€ 17.000
Overige Kosten	€ 125.000	€ 125.000	€ -
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ 6.000	€ 32.000	€ -26.000
Genomen Winst	€ -	€ -	€ -
kosten Nominaal	€ 4.280.000	€ 4.490.000	€ -210.000
Opbrengsten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Woningbouw	€ 5.860.000	€ 5.870.000	€ 10.000
Niet-Woningbouw	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 280.000	€ 1.326.000	€ 1.046.000
Totaal	€ 6.140.000	€ 7.196.000	€ 1.056.000
Saldo	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Nominaal	€ 1.860.000	€ 2.706.000	€ 846.000
Rente	€ -13.000	€ -5.000	€ 8.000
NCW	€ 1.606.000	€ 2.503.000	€ 897.000
Saldo op eindwaarde	€ 1.739.000	€ 2.656.000	€ 917.000

Verschillenverklaring

Het saldo van de grondexploitatie is met € 0,9 miljoen verbeterd. Dit komt doordat de suppletievergoeding voor 75% is toegekend. Contractueel is vastgelegd dat de stijgende VON-prijzen 50/50 worden gedeeld. De overige 25 procent volgt nog en hangt samen met de onzekere economische omstandigheden en de fase van het project.

Verder is de aanbesteding voor de sloopkosten herzien wat een positief effect heeft van circa € 0,1 miljoen. De aanbesteding van bouw- en woonrijp maken is ook herzien, dit zorgt voor een negatief effect van circa € 0,32 miljoen.

De plan- en VAT-kosten zijn herzien en opnieuw geraamd. Dit zorgt voor een positief effect van circa € 44.000,-.

Risico's en kansen

Risico's

Mogelijke verdere stijging van civieltechnische kosten.

Kans

De VON-prijzen stijgen nog verder, waardoor de suppletie voor de overige 25 procent stijgt.

4.8 Stevensstraat

kosten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Verwerving	€ 210.000	€ 236.000	€ -26.000
Sloopkosten	€ 50.000	€ 50.000	€ -
Bouwrijp maken	€ 102.000	€ 111.000	€ -9.000
Woonrijp maken	€ 81.000	€ 91.000	€ -10.000
Planontwikkelingskosten	€ 193.000	€ 239.000	€ -46.000
VAT-Kosten	€ 24.000	€ 49.000	€ -25.000
Overige Kosten	€ -	€ -	€ -
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ 1.000	€ 3.000	€ -2.000
Genomen Winst	€ -	€ -	€ -
kosten Nominaal	€ 661.000	€ 779.000	€ -118.000
Opbrengsten			
Woningbouw	€ 395.000	€ 245.000	€ -150.000
Niet-Woningbouw	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal		€ 245.000	€ -150.000
Saldo			
Nominaal	€ -266.000	€ -533.000	€ 267.000
Rente	€ -7.000	€ -20.000	€ 13.000
NCW	€ -297.000	€ -534.000	€ 237.000
Saldo op eindwaarde	€ -315.000	€ -567.000	€ -252.000

Verschillenverklaring

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn geïndexeerd om rekening te houden met stijgende kosten. Het intensieve traject rondom de verhuizing van de scouting en duivenvereniging zorgt ook hier voor hogere plankosten.

Dit project bevat 12 betaalbare koopappartementen met een maximale VON-prijs van € 225.000,-. Dit is een vaste prijs, die niet meestijgt. De bouwkosten stijgen wel, waardoor de grondwaarde per saldo daalt en dus de opbrengsten voor dit project. Hierdoor moet de verliesvoorziening verhoogd worden.

Risico's

- Voor de zendmast moet een andere locatie worden gezocht. Een zendmastlocatie roept altijd weerstand op in de buurt, dus er bestaat een kans op vertraging.
- De grond op het terrein moet gesaneerd worden. Er is budget opgenomen in de grondexploitatie. Mogelijk is dit onvoldoende.

4.9 De Jonge Veenen fase 3 en 4

Kosten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Verwerving	€ 2.836.000	€ 2.836.000	€ -
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ 384.000	€ 115.000	€ -269.000
Woonrijp maken	€ -	€ -	€ -
Planontwikkelingskosten	€ 3.000	€ 3.000	€ -
VAT - Kosten	€ 64.000	€ 78.000	€ 14.000
Overige Kosten	€ 11.000	€ 11.000	€ -
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ -	€ -	€ -
Niet-verrekenbare BTW	€ -	€ -	€ -
Genomen Winst	€ -	€ -	€ -
Kosten nominaal	€ 3.298.000	€ 3.043.000	€ -255.000
Opbrengsten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Woningbouw	€ 3.282.000	€ 3.002.000	€ -280.000
overig	€ -	€ -	€ -
Niet-commerciële voorzieningen	€ 824.000	€ 824.000	€ -
Opbrengsten nominaal	€ 4.106.000	€ 3.826.000	€ -280.000
Saldo	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Nominaal	€ 808.000	€ 783.000	€ -25.000
Netto contante waarde	€ 683.000	€ 637.000	€ -46.000
Saldo op eindwaarde	€ 725.000	€ 676.000	€ -49.000

Verschillenverklaring

In maart 2022 is het uitwerkingsplan voor fase 3 en het bestemmingsplan voor fase 4 gepubliceerd. Medio 2023 wordt naar verwachting het bestemmingsplan vastgesteld en kunnen de gronden worden geleverd aan de ontwikkelaar. Bij dit project zijn de verschillende

geldstromen rondom verwervingen en verkoop van de gronden opgenomen. Er is een aanvullende overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor een ontsluiting over een deel van het kavel van de gemeente. De ontwikkeling is verantwoordelijk voor de aanleg van de ontsluiting en heeft een bijdrage gedaan voor de compensatie voor dit kavel. Hierdoor zijn de kosten voor bouwrijp voor de gemeente naar beneden gesteld en minder opbrengsten gerealiseerd. Dit levert op eindwaarde een verschil van € 49.000,- ten op zichte van de grondexploitatie bij het PRO 2022.

Risico's en kansen

- Gemeente moet grond terugkopen, omdat de verkoop stopt of een ontwikkelaar failliet gaat/te hoge kosten heeft/het plan niet kan uitvoeren.
- Planschadeclaims van bewoners tegenover de nieuwe school en bij wijkontsluiting.
- Hogere grondopbrengst vrije kavel lintzone.

4.10 Dorpsstraat 38 Zevenhuizen

kosten		Zaememota 2023
Verwerving	€	1.713.000
Sloopkosten	€	50.000
Bouwrijp maken	€	223.000
Woonrijp maken	€	298.000
Planontwikkelingskosten	€	67.000
VAT-Kosten	€	-
Overige Kosten	€	-
Hoofdplanstructuur	€	-
Financieringskosten	€	-
Genomen Winst	€	-
kosten Nominaal	€	2.351.000
Opbrengsten		
		Zaememota 2023
Woningbouw	€	2.255.000
Niet-Woningbouw	€	154.000
Overige opbrengsten	€	-
Totaal	€	2.409.000
Saldo		
Nominaal	€	57.000
NCW	€	6.000
Saldo op eindwaarde	€	7.000



Uitgangspunten

In maart 2023 heeft de verwerving van de Dorpsstraat 38 plaatsgevonden. De gemeente zal binnen dit project verantwoordelijk zijn voor de sloop van de bestaande invulling en het woon- en bouwrijp maken van de grond. De gehanteerde uitgangspunten zijn ruimtelijk onderzocht en geven invulling aan een tweetal moties. Deze ruimtelijke verkenning moet nog verder

worden onderzocht en verder uitgewerkt. De kosten voor dit project bedragen € 2.351.000,-. Op het perceel zullen 26 betaalbare seniorenwoningen met een oppervlakte van 70 m2 Bvo en 800m2 Bvo maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Naar verwachting leidt dit tot een grondopbrengst van € 2.409.000,-. Voor een verbinding met de overkant van de Ringvaart is een brug voor fietsers en voetgangers een optie. Voor de realisatie van de brug is een reservering opgenomen binnen de reserve BIP onder het onderdeel Bovenwijkse voorzieningen.

Risico's

- Hogere saneringskosten of sloopkosten;
- Extra looptijd door bezwaar op het bestemmingsplan;
- Start uitvoering van het project wordt uitgesteld doordat de zoektocht naar een ontwikkelaar langer duurt dan vooraf gepland;
- Er komen minder woningen dan vooraf gepland. Er wordt minder grondwaarde gerealiseerd;
- Parkeren blijkt niet geheel oplosbaar binnen het perceel.

Kansen

- Hogere grondwaarde (maatschappelijke) voorzieningen.
- Verhuuropbrengsten huidige opstallen.

4.11 Herontwikkeling voormalige locatie Keijzerschool (Moerkapelle)

Kosten		Zomernota 2023
Verwerving	€	103.000
Sloopkosten	€	90.000
Bouwrijp maken	€	241.000
Woonrijp maken	€	260.000
Planontwikkelingskosten	€	193.000
VAT - Kosten	€	42.000
Overige Kosten	€	-
Hoofdplanstructuur	€	-
Financieringskosten	€	-
Niet-verrekenbare BTW	€	-
Genomen Winst	€	-
Kosten nominaal	€	929.000
Opbrengsten		Zomernota 2023
Woningbouw	€	944.000
Niet-woningbouw	€	-
Niet-commerciële voorzieningen	€	-
Opbrengsten nominaal	€	944.000
Saldo		Zomernota 2023
Nominaal	€	14.000
rente	€	-1.000
Netto contante waarde	€	-40.000
Saldo op eindwaarde	€	-44.000



Uitgangspunten

Op deze locatie staat de voormalige Keijzerschool. De school zal gesloopt worden en er moeten woningen voor terugkomen. In de grondexploitatie is er rekening gehouden met sloop-, bouwrijp- en woonrijp maak kosten. De kosten voor dit project, inclusief plankosten, zijn € 929.000,-. Het beoogde programma bestaat nu uit 16 middeldure appartementen met een oppervlakte van 70 m2 Gbo en 8 startersappartementen van 50 m2 Gbo. Naar verwachting leidt dit tot een grondopbrengst van € 944.000,-.

Het saldo op eindwaarde komt hiermee uit op € -44.000,- (negatief). De benodigde parkeerplaatsen worden op het perceel gerealiseerd.

Risico's

- Door kostenstijgingen voor zowel GWK-kosten als bouwkosten kan het resultaat van de grondexploitatie nadeliger worden.
- Extra looptijd door bezwaar op het bestemmingsplan.
- Er komen minder woningen dan vooraf gepland. Er wordt minder grondwaarde gerealiseerd

4.12 Herontwikkeling voormalige locatie Rehobothschool (Moerkapelle)

Kosten		Zomernota 2023
Vererving	€	3.000
Sloopkosten	€	-
Bouwrijp maken	€	459.000
Woonrijp maken	€	312.000
Planontwikkelingskosten	€	253.000
VAT - Kosten	€	42.000
Overige Kosten	€	-
Hoofdplanstructuur	€	-
Financieringskosten	€	-
Niet-verrekenbare BTW	€	-
Genomen Winst	€	-
Kosten nominaal	€	1.069.000
Opbrengsten		
		Zomernota 2023
Woningbouw	€	508.000
Niet-woningbouw	€	-
Niet-commerciële voorzieningen	€	-
Opbrengsten nominaal	€	508.000
Saldo		
		Zomernota 2023
Nominaal	€	-561.000
rente	€	-8.000
Netto contante waarde	€	-611.000
Saldo op eindwaarde	€	-661.000



Uitgangspunten

De op de Rehoboth locatie staat nu een school. De school zal gesloopt worden, hiervoor komen woningen terug. In de grondexploitatie is er rekening gehouden met sloop-, bouwrijp- en woonrijp maak kosten. De kosten voor dit project, inclusief plankosten, zijn € 1.069.000,-. Het beoogde programma bestaat uit 6 sociale appartementen van 70 Gbo en 6 middeldure appartementen van 70 Gbo. Naar verwachting leidt dit tot een grondopbrengst van € 508.000,-. Het saldo op eindwaarde komt hiermee uit op € -661.000,- (negatief). De benodigde parkeerplaatsen worden op en rondom het perceel gerealiseerd.

Risico's

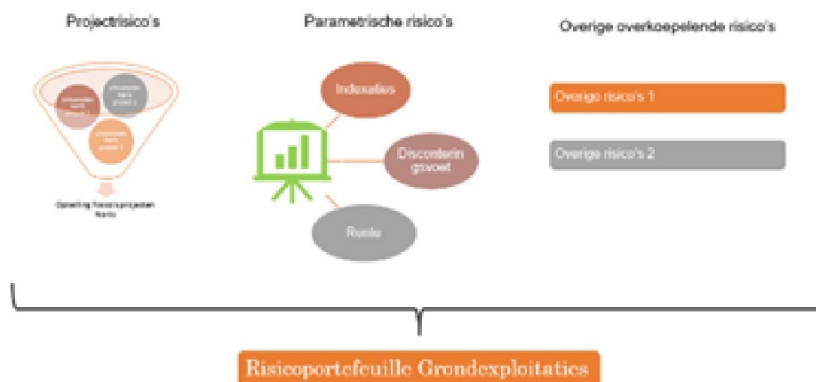
- Door kostenstijgingen voor zowel GWW-kosten als bouwkosten kan het resultaat van de grondexploitatie nadeliger worden.
- Extra looptijd door bezwaar op het bestemmingsplan.
- Er komen minder woningen dan vooraf gepland. Er wordt minder grondwaarde gerealiseerd

5. Actueel risicoprofiel grondexploitaties

Inleiding

Voor alle grondexploitatie- en anterieure projecten met een significante omvang wordt er jaarlijks een risicoanalyse uitgevoerd. In deze risicoanalyse worden gezamenlijk met de projectgroep de risico's benoemd, gewogen en daarna gekwantificeerd. Jaarlijks worden op alle risico's van de grondexploitaties een Monte Carlo-analyse gemaakt, waaruit een verwachtingswaarde komt voor de gehele portefeuille.

In de Monte Carlo-analyse worden ook de risico's rondom de parameters en overkoepelende risico's meegenomen. Deze exercitie vindt plaats bij de jaarrekening en bij het Perspectief Ruimtelijke Ontwikkeling (PRO). Aan de hand van deze exercitie kan worden beoordeeld of de reserve grondexploitaties voldoende gedekt is om de risico's te kunnen opvangen.



Risicoportefeuille grondexploitaties

Aan de gemeenteraad worden de grondexploitaties met het bijbehorende risicodossier één keer per jaar gerapporteerd middels het PRO. Bij het rapporteren is aandacht voor de projectrisico's per grondexploitatie. Voor de gehele portefeuille worden de parametrische risico's berekend en er wordt gerapporteerd op de overige risico's, indien deze nog aanwezig zijn. Voor het afdekken van de risico's wordt gewerkt met een zekerheidspercentage van 90%. Dit komt voor 2023 uit op ca. € 2,8 miljoen. Dit bedrag is opgenomen als weerbaarheidsreservering binnen de reserve grondexploitaties.

Projectrisico's

De projectinhoudelijke risico's zijn specifiek voor elk project. Het kan gaan om bijvoorbeeld mogelijke bodemsaneringsopgaven, planschaderisico, meerkosten als gevolg van bezwaren tegen bestemmingsplanprocedures, hogere kosten voor tijdelijk beheer, beoogde grondwaarden die toch niet worden gerealiseerd, enzovoort. Bij elke grondexploitatieberekening hoort een inhoudelijke risicoanalyse. Deze inhoudelijke risicoanalyse wordt gezamenlijk opgesteld door de projectleden van de grondexploitatie.

Verder wordt een checklist gebruikt om te achterhalen of er geen risico's over het hoofd zijn gezien.

Kwalificeren





De kern van de risicoanalyse is het in beeld brengen van risico's (kwalificeren). Om ervoor te zorgen dat elke projectleider voor elk project op dezelfde wijze naar de risico's kijkt, is een checklist ontwikkeld die voor elke risicoanalyse wordt gebruikt. De checklist bevat een aanzienlijke reeks vragen, waarlangs risico's kunnen worden blootgelegd.

Kwantificeren

Nadat de risico's zijn benoemd, worden ze op een risicokaart weergegeven en wordt de financiële omvang van de risico's in beeld gebracht (kwantificeren). Hierin wordt aangegeven wat de kans is dat het risico zich voordoet. Daarnaast wordt het minimale, verwachte en maximale effect zichtbaar gemaakt. Deze risico's uit de risicokaart worden vervolgens in NARIS ingevoerd, waarna een Monte Carlo-analyse wordt uitgevoerd waaruit blijkt welk risicobedrag met welke zekerheid opgenomen moet worden.

Acties

Een risicoanalyse wordt pas waardevol wanneer hieraan acties worden gekoppeld. In de risicokaart wordt daarom per risico een beheersmaatregel opgenomen. Dat kan zijn:

-  Vermijden
-  Verminderen
-  Overdragen
-  Accepteren

Elke beheersmaatregel wordt vervolgens voorzien van een nader geconcretiseerde specifieke actie en wordt toegewezen aan een trekker. De risicokaart wordt hierdoor een managementtool.

Marktrisico's

In het PRO en de onderliggende grondexploitaties wordt naar de toekomst gekeken. Bekend is wat de onderdelen op dit moment kosten en opbrengen, maar niet welke prijzen er over een aantal jaren zullen gelden. Dat wordt ingeschat door middel van indexen. In grondexploitaties is er niet alleen sprake van indexering; ook rente-effecten kunnen een belangrijke financiële rol spelen. De gevoeligheid van deze parameters (het effect van andere parameters dan waarmee naar de toekomst wordt gerekend) wordt in een gevoeligheidsanalyse in beeld gebracht en als risico opgenomen bij de risicoanalyse van de grondexploitaties. De argumentatie achter het opnemen van deze risico's is als volgt:

Kostenindex

- De inflatie in Nederland was historisch hoog, veroorzaakt door de hogere energieprijzen. De inflatie neemt af, maar alsnog werken de hoge energieprijzen door in de kosten van de grondexploitaties;
- Binnen de gebiedsontwikkeling is er bij de gemeente schaarste aan personeel.

Opbrengstenindex

- Door het gebrek aan aannemers in de bouw is er een reële kans dat de bouwkosten even snel of sneller stijgen dan de huizenprijzen. Daarnaast dalen de huizenprijzen voor het eerst sinds jaren. Hierdoor zal er geen opbrengstenstijging plaatsvinden.

Overige risico's

Voor de risicoportefeuille van de grondexploitaties treden soms risico's op die voor de gehele portefeuille gevolgen hebben. Indien deze risico's ook een maatschappelijke oorzaak hebben, kan het wenselijk zijn om deze apart te rapporteren voor de gemeenteraad. Een voorbeeld van deze risico's zijn PFAS en stikstof. Bijvoorbeeld de stikstofcrisis zorgt momenteel voor veel vertraging in de bouw. In het PRO 2023 is er één overkoepelend risico opgenomen en dat is schaarste aan personeel, materieel en materiaal dat voor vertraging kan zorgen.

Faciliterende projecten en voorbereidingskredieten

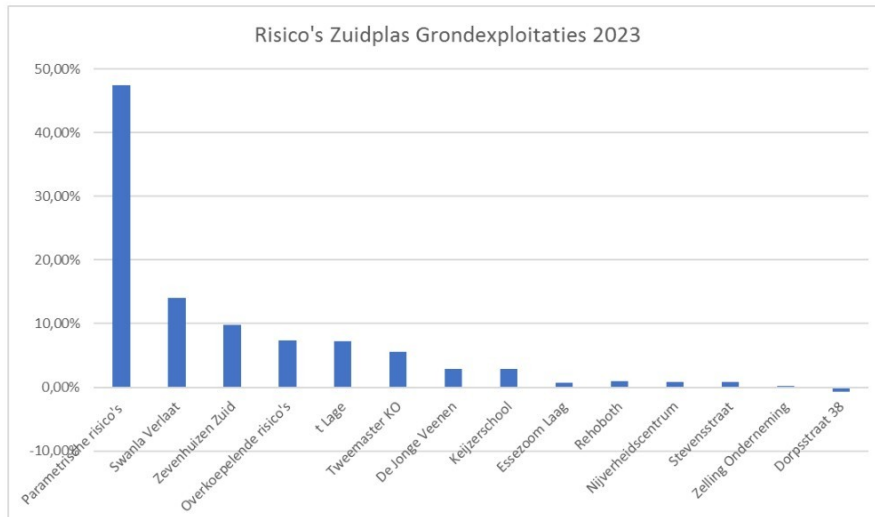
Elk jaar kunnen er voor de faciliterende projecten en voor de projecten in voorbereiding kredieten worden aangevraagd tot een maximum van € 1,5 miljoen. Voor deze aangevraagde voorbereidingskredieten komen private initiatieven tot ontwikkeling waarbij de gemeente een faciliterende rol speelt en worden haalbaarheidsstudies verricht ten behoeve van een actieve rol van de gemeente. Voor deze voorbereidingskredieten wordt het risico opgenomen dat de bedragen mogelijk niet in zijn geheel verhaald kunnen worden. Dit kan komen doordat een project in de haalbaarheidsfase niet haalbaar blijkt te zijn, of dat de anterieure bijdrage die wordt gesteld aan de ontwikkelaar niet alle kosten van het initiatief dekken. Het risicopercentage dat hiervoor wordt gehanteerd, wordt door een expertmeeting van planeconomen gezamenlijk vastgesteld.

Strategische gronden

Voor de strategische gronden wordt elk jaar een balanstaxatie opgesteld met de verwachte grondwaarde voor de ontwikkeling. Afhankelijk van de relatie tussen de boekwaarde en de verwachte marktwaarde kan er een risico worden opgenomen voor de strategische gronden.

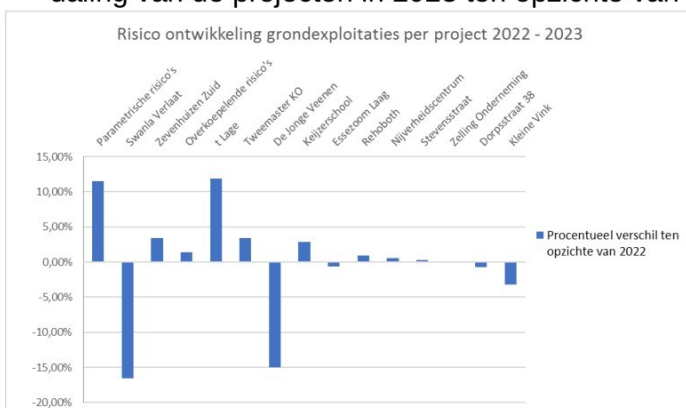
Risico's Zuidplas

In de gemeente Zuidplas is er voor totaal 14 projecten een Monte Carlo analyse uitgevoerd. Hierin zijn bestuurlijk nog niet vastgestelde mogelijk toekomstige grondexploitaties Rehobothschool en Keijzerschool meegewogen. Uit de analyse blijkt dat niet elk project voor een even groot deel invloed heeft op de gehele risicoportefeuille. Zie de grafiek hieronder.



Uit deze grafiek blijkt dat de parametrische risico's de grootste invloed hebben op het geheel van de risicoportefeuille, met maar liefst 47,46%. De projecten Swanla Verlaat, Zevenhuizen Zuid, 't Lage, Kamerlingh Onnes, de Jonge Veenen, Keijzerschool en de overkoepelende risico's hebben samen een invloed van 49,75% op het geheel van de risicoportefeuille. Daarnaast heb je nog een aantal projecten zoals Essezooom laag, Rehoboth, Nijverheidscentrum, Stevenstraat, Zelling Onderneming en Dorpsstraat 38 die vrijwel geen invloed hebben op het geheel van de risicoportefeuille.

Ten opzichte van 2022 is het de invloed van de project op de gehele risicoportefeuille wel veranderd. Zo zien we dat de parametrische risico's in 2023 een veel grotere invloed hebben op de risicoportefeuille dan in 2022. De invloed is dan ook met 11,54% gestegen. Ook 't Lage heeft in 2023 een veel grotere invloed dan in 2022, hier is een stijging van 11,89% te zien. Andere risico's hebben in 2023 juist een veel kleinere invloed op de risicoportefeuille dan in 2022, zo is het risico van de Jonge Veenen en Swanla Verlaat respectievelijk met 15% en 16,84% gedaald ten opzichte van 2022. Zie in de grafiek hieronder de procentuele stijging of daling van de projecten in 2023 ten opzichte van 2022.



Bijlage 1. Gedetailleerd verloop van de Reserve BIP en de Reserve Grondexploitatie

Zie aparte Excel.

Perspectief Ruimtelijke Opgaven 2023

Opstellers: [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J
Versie: Eerste behandeling B&W – 5 juni 2023
Datum: mei 2023

Inhoudsopgave

Inleiding en doel	3
Ruimtelijke strategie	4
Ruimtelijke opgaven	7
Opgavepagina Middengebied.....	8
Opgavepagina Landschappelijk Zuidplas.....	11
Opgavepagina Versterken Vitaliteit van de Dorpen.....	13
Woningbouwplanning	15
Investeringsopgave	17
Projecten	22
Afsluiting projecten	22
Zuidplas breed.....	23
Moerkapelle	32
Moordrecht	42
Nieuwerkerk aan den IJssel	51
Zevenhuizen	68

Inleiding en doel

Op 25 januari 2023 stemde u unaniem in met het Perspectief Ruimtelijke Opgaven (PRO) 2022. Tijdens die raadsvergadering kondigde het college al aan dat het PRO vanaf dit jaar weer zijn reguliere plek inneemt in de P&C-cyclus. En dus – nog geen halfjaar later – meldt het college zich opnieuw bij u, met het PRO 2023. Een document dat u voor meerdere doeleinden kunt gebruiken: als uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie Zuidplas 2040, als monitor van de voortgang van de drie maatschappelijke opgaven van Zuidplas en als hét sturingsmiddel waarmee u de juiste afwegingen kunt maken bij de uitvoering van ruimtelijk beleid.

Sinds vorig jaar is zichtbaar dat Nederland niet immuun is voor geopolitieke ontwikkelingen op het wereldtoneel. We kregen te maken met een toestroom van vluchtelingen, enorme prijsstijgingen voor energie, een hoge inflatie, een verstoring van handelsstromen en een rem op de economische groei. Stuk voor stuk ontwikkelingen die niet alleen inwoners en ondernemers in Zuidplas raken, maar ook onze opgaven, programma's en projecten. En dat terwijl onze (lokale) samenleving nog nauwelijks is bekomen van de coronapandemie. Helaas houdt de onzekerheid ook in 2023 aan. Inmiddels duurt de oorlog in Oekraïne alweer anderhalf jaar en is het einde nog niet in zicht.

Ook op financieel gebied is sprake van uitdagingen. Voor het eerst in jaren bezuinigt het kabinet, waarmee 2,5 miljard euro is gemoeid. Dit betekent dat vanuit het Rijk minder geld beschikbaar is voor eventuele bijdragen aan gemeentelijke begrotingen. Eerder dit jaar bleek dat de financiële positie van de gemeente Zuidplas onder druk staat, mede als gevolg van inflatie en rentestijgingen. Tijdens het opstellen van het PRO 2023 was al bekend dat de financiële situatie zal verslechteren als het college niet ingrijpt. Echter, pas bij de behandeling van de Zomernota 2023 en de Programmabegroting 2024-2027 (later dit jaar) wordt duidelijk welke invloed het herstelplan heeft op de opgaven en projecten. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat informatie in dit PRO sneller verouderd dan gebruikelijk.

Ondanks het uitdagende huishoudboekje van Zuidplas, boekt het college nog steeds voortgang in de vele inhoudelijke dossiers. Zo is het jaar 2023 een beslissend jaar voor de ontwikkeling van het Middengebied. In het najaar buigt u zich over drie belangrijke documenten: de grondexploitaties, een Nota van Uitgangspunten en een concept-bestemmingsplan. Het Perspectief Ruimtelijke Opgaven laat bij uitstek zien dat het college ook blijft investeren in de bestaande dorpen van Zuidplas. Nog altijd kent het PRO 2023 bijna 80 lopende gemeentelijke en/of private plannen met een ruimtelijk effect. Hierbij gaat het om woningen, scholen, sportvoorzieningen, bedrijventerrein en de openbare ruimte.

Nieuw in het PRO 2023 zijn de aparte pagina's over de gebiedspaspoorten, waarop u de status per dorp kunt teruglezen. Op 24 januari 2023 stelde u als eerste het Gebiedspaspoort Zevenhuizen vast. Vooralsnog is die pagina dan ook als enige volwaardig uitgewerkt, maar het college rapporteert ook de tussenstand van Moerkapelle en de plannen voor Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel. Projecten die in relatie staan tot de gebiedspaspoorten, zijn in dit PRO herkenbaar door een stempel. Een ander nieuw onderdeel zijn de overzichtspagina's van alle IBOR-projecten. Hiermee komt het college tegemoet aan een wens die u uitte tijdens de behandeling van het PRO 2022.

Het college legt het Perspectief Ruimtelijke Opgaven ten minste één keer per jaar ter besluitvorming aan u voor. Het PRO laat de vooruitgang zien van de opgaven, projecten en gaat in op de besteding van de middelen die u beschikbaar stelt. Tot de vaste onderdelen behoren het Fonds Sociaal Bouwen, het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen en de Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO (BIP). Laatstgenoemde reserve brengt de beschikbare middelen samen ter ondersteuning van de investeringsstrategie, die aansluit op de ruimtelijke ambities van het gemeentebestuur. Zo doet deze zesde editie van het PRO ook echt recht aan de letter P in de afkorting, die staat voor perspectief.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders.

Ruimtelijke strategie

Het zijn bewogen tijden voor de bouwsector. In het huidige economische klimaat hebben de woningbouw, utiliteitsbouw en civiele projecten te maken met sterk oplopende bouwkosten. In het afgelopen jaar stegen de loonkosten en materiaalprijzen met liefst 10%. De verwachting is dat deze prijzen in 2023 verder stijgen. Dit heeft onmiskenbaar invloed op zowel lopende als nieuwe projecten. Tegelijkertijd staat de bouw voor de uitdaging om de productie te verhogen, en de energietransitie en verduurzaming van de bestaande vastgoedvoorraad in goede banen te leiden. In een tijd waarin de sector ook last heeft van arbeidstekorten, hoge grondprijzen en een gebrek aan beschikbare locaties.

Zoeken naar efficiëntie in een lastig klimaat

De huidige omstandigheden verlangen in toenemende mate creativiteit en flexibiliteit van de gemeente Zuidplas en de marktpartijen waarmee zij samenwerkt. Om de woningvoorraad op te voeren en het bouwproces te verduurzamen, zien we landelijk een voorzichtige verschuiving van traditioneel bouwen naar prefab en modulair bouwen. Daarnaast is sprake van een toename in het gebruik van *biobased* en hernieuwbare materialen, die ertoe moeten leiden dat de bouwsector in 2030 ruim de helft minder primaire grondstoffen gebruikt en de helft minder CO₂ uitstoot. Voor de gemeente Zuidplas bieden deze ontwikkelingen kansen voor het realiseren van bestuurlijke ambities en het versnellen van projecten.

Wijziging politiek speelveld, invloed stikstof

In maart 2023 vond op provinciaal niveau een politieke aardverschuiving plaats. Door de grote verkiezingswinst van de BoerBurgerBeweging (BBB) verander(d)en de colleges van Gedeputeerde Staten in alle provincies van samenstelling. Ook in veel waterschappen werd de BBB de grootste. In hoeverre dit invloed heeft op de kabinetsambitie om 900.000 huizen te bouwen tot en met 2030 – en het tempo waarin dat gebeurt – is op dit moment nog niet duidelijk. Feit is dat de BBB zich altijd zeer kritisch heeft uitgelaten over het stikstofbeleid van de regering. De invloed van stikstof op de projecten in Zuidplas is overigens beperkt; in geen enkel project is stikstofuitstoot een spelbreker, al zorgen de noodzakelijke berekeningen wel voor langere doorlooptijden in procedures.

Samenleving vraagt meer van overheid

In Nederland stapelen de crises zich op. Klimaat, wonen, stikstof, asiel en de arbeidsmarkt: de lijst met probleemdoossiers wordt steeds talrijker. Onmiskenbaar raakt dit de opgaven waar Zuidplas voor staat. Hoewel we de strijd tegen het coronavirus hebben gewonnen, zijn intussen weer nieuwe uitdagingen op ons pad gekomen. Zo neemt Zuidplas dit jaar opnieuw verantwoordelijkheid met de opvang van ontheemden. Inwoners, ondernemers en organisaties kampen met een hoge inflatie en toenemende onzekerheid. Niet alleen worden maatschappelijke vraagstukken groter en complexer, ook de omstandigheden zijn grilliger. 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.

Brede belangenafweging en datagebruik

Een goede (ruimtelijke) strategie rust op meerdere pijlers. Aan de invulling van onze maatschappelijke opgaven ligt dan ook 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 2023 aanmelden bij dit nieuwe initiatievenloket.

Impact geplande Omgevingswet

In maart stemde de Eerste Kamer in met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Deze wet brengt een grote stelselwijziging en cultuurverandering in het omgevingsrecht met zich mee. Het Rijk komt met de Omgevingswet, om het opstarten van ruimtelijke projecten te vereenvoudigen. Met dat doel worden 26 afzonderlijke wetten vervangen door één 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.

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.

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 weg 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.

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.

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.

Opgavepagina Middengebied

In het Middengebied van de Zuidplaspolder komt ruimte voor 8.000 nieuwe, duurzame woningen, in een vernieuwd landschap. De gemeente 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 voldoende verbindingen met de omliggende steden. Het nieuwe dorp biedt een kleinschalige, groene leefomgeving dat klaar is voor de grote klimaatopgaven van de toekomst. Het gebied wordt ook energieneutraal, dankzij productie van duurzame energie in een nieuw energielandschap. Een woonoase in de drukke Randstad, met een aantrekkelijk en rijk polderlandschap daaromheen, met ruimte voor een bos, biodiversiteit en recreatieve functies. Het 'Vijfde Dorp' wordt een nieuwe leefomgeving voor gezinnen én kleinere huishoudens voor één of twee personen, van starters tot senioren. Voor hen creëert de gemeente betaalbare en toegankelijke woningen; met één been in het groenblauwe landschap en tegelijkertijd de voorzieningen en werkgelegenheid van de steden naast de deur.

Hechte dorpsgemeenschap

In het Vijfde Dorp 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 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 sportlocaties, 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.

Wendbaar en flexibel

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 wendbaar, 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 de gemeente tijdens de gefaseerde realisatie van het dorp en het dorpscentrum in op pauzelandschappen met tijdelijke functies, zoals flexwonen, proeftuinen en zonnevelden. Ook gebruikt de gemeente vooral de pauzelandschappen 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. Mede gelet op bodemdaling is de toekomstwaarde van glastuinbouw en intensieve veeteelt in het Middengebied echter beperkt.

Verrommeling tegengaan en uitstraling verbeteren

De integrale 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 de gemeente de verdere verrommeling in de polder en ruimt het deze waar mogelijk op in overleg met lokale grondeigenaren en –gebruikers. De gemeente versterkt de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden, zoals met de aanleg van een Ecologische Verbindingszone en de geleidelijke transformatie van de Groene Schakel. In en nabij de linten van het Middengebied hebben in het verleden verschillende bedrijven een plek gevonden: transportbedrijven, stallingen,

veehouderijen, enzovoort. Met deze grondeigenaren is de gemeente in gesprek over het toekomstperspectief op deze plek.

Eerst bewegen, dan bouwen

Het uitgangspunt op het gebied van mobiliteit is een goede bereikbaarheid als voetgangers en per fiets, openbaar vervoer en auto, met de inzet op deze volgorde. Daarbij maakt de gemeente zo veel mogelijk gebruik van de bestaande infrastructuur. Waar nodig kijkt de gemeente naar verbeteringen, waarbij nadrukkelijk ook de aandacht uitgaat naar verkeersveiligheid en 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 N219 aangepast en de N457 verdubbeld. 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

De gemeente 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 de verwachte 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. Het nieuwe dorp in het Middengebied komt op een plek die langer droog blijft in het geval van een dijkdoorbraak. Ook worden de hoofdonsluitingswegen hoger aangelegd, en zorgt de gemeente voor voldoende droge verdiepingen in het dorp in geval van extreme dijkdoorbraken.

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, als dat het dorp gebruikt. Hierbij houdt de gemeente rekening met een grootschalige elektrificatie van de mobiliteit in de nabije toekomst. In het Middengebied speelt nu al een ontwikkeling van zonnenvelden. Er is als pilot een tijdelijk zonnenveld aan de Middelweg/Bredeweg gerealiseerd voor de duur van twintig jaar, vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen. Zonnenvelden zijn natuurlijk goed voor de energietransitie, maar vragen wel om zorgvuldige inpassing in het landschap.

Meer circulariteit

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

De gemeente 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 de gemeente bovendien een impuls aan de biodiversiteit, in navolging van de succesvolle aanpak in het Rottemerengebied. 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.

Opgavepagina 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.

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 beleidsveld overstijgend, 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 werkt de komende jaren aan het versterken van de natuur, het verbeteren van de waterkwaliteit en treffen van maatregelen welke bijdragen aan het verminderen van (effecten van) klimaatverandering. 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 trekker van het deelgebied Zuidplas en omgeving gezien de grote opgave in haar landelijke gebied en werkt aan een deelgebiedsplan waarvan het eerste concept begin 2024 voorzien is. Voor 1 juli wordt een notitie voor het deelgebied Zuidplas en omgeving uitgewerkt door de provincie in samenwerking met de gemeente Zuidplas. De notitie zal een gebiedsfoto bevatten en een eerste verkenning in zich hebben van met name bedrijfsvoerings- en managementmaatregelen gericht op beperken van stikstofuitstoot door melkveehouders. De notitie zal gezien de beperkt beschikbare tijd nog op hoofdlijn zijn. Onderdeel van de notitie is het opnemen van het mogelijk toekomstige project Restveen als in te dienen voor het transitiefonds NPLG. Voor het Restveengebied wordt gewerkt aan een maatschappelijke businesscase waarin een verkenning is opgenomen van de transitie van het gebied naar een nat, beleefbaar natuurgebied en de daarvoor benodigde investeringen inclusief een bijdrage van andere overheden waaronder een substantiële bijdrage uit het transitiefonds NPLG. Met de grondeigenaren in het gebied worden doorlopend gesprekken gevoerd om de transitie met o veel mogelijk draagvlak te kunnen realiseren. Onderdeel van de verkenning vormt de uitwerking van de uitstraling van het investeren in het Restveen naar de ecologische verbindingzone nog te realiseren tussen De Krimpenerwaard en het Bentwoud, de Groene Waterparel, De Groene Schakel en het Koning Willem I bos. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om natuur, klimaat en waterkwaliteit maar vooral ook om het perspectief van de agrarische bedrijven voor toekomstbestendige productie van voedsel en sierteeltproducten en de waarde van het landelijk gebied voor de leefomgevingskwaliteit rond wonen, werken en recreëren.

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. De belangrijkste bouwsteen die het college op dit moment aan het uitwerken is zijn de benodigde middelen voor cofinanciering behorend bij de maatschappelijke businesscase Restveen (onderdeel besluitvorming voorliggend PRO 2023), deelgebiedsplan Zuidplas en omgeving, de maatschappelijke businesscase Restveen, (grondbeleid) instrumenten die inzetbaar zijn voor de (deel)opgaven en de spelregels voor de beoordeling en realisatie van maatschappelijk rendement binnen de opgave.

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. Momenteel lopen er gesprekken met andere overheden zoals HHSK, het Rijk en de provincie, grondeigenaren en agrariërs in het Restveengebied, grondeigenaren in de Groene Schakel en met vertegenwoordigers van de Land- en Tuinbouw vereniging Rottepolders (LTVR). Deze laatste aangaande de door de vereniging opgestelde visie als mede mogelijk te treffen NPLG maatregelen binnen de akkerbouw en tuinbouwgebieden rondom Moerkapelle Noord.

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.

@.  : hier komt nog wat aanvullende tekst voor vanuit 

Opgavepagina Versterken Vitaliteit van de Dorpen

@ J de nieuwe tekst voor deze pagina ontvang je van J

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.

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, dorps 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).

Woningbouwplanning

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 2023 heeft de provincie Zuid-Holland met het Rijk afgesproken om tot en met 2030 zo'n 250.000 woningen te realiseren. Dit zijn er 35.000 meer dan in 2020 is afgesproken. Voor deze grote woningbouwopgave zijn er al veel en voldoende plannen in onze steden en dorpen binnen heel Zuid-Holland.

In de regio Midden Holland is tussen 2021 tot en met 2030 een behoefte aan zo'n 14.500 woningen (Woningbehoefteraming PZH 2021). In 2023 heeft de gemeente Zuidplas met de andere regiogemeenten, de provincie Zuid-Holland, het Rijk en de betrokken woningcorporaties afgesproken in de regionale realisatieagenda wonen dat er vanaf 2023 tot en met 2030 circa 20.000 woningen gebouwd worden. Tot en met 2030 staan in de regio voldoende woningen op de planning om te voorzien in de behoefte. In 2022 zijn er in Zuidplas 358 woningen opgeleverd. In 2023 worden er naar verwachting in Zuidplas 613 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 nulredenwoningen 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. Van de nieuwbouwwoningen die verkocht zijn in gemeente Zuidplas tussen 2015 en 2021 is ongeveer een derde verkocht aan inwoners van de gemeente Rotterdam en een kwart aan inwoners van de gemeente Zuidplas. 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.

Woningbouwrijzen

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 2022 ligt dit gemiddelde op ongeveer 429.000, wederom een forse stijging, in het eerste kwartaal van 2023 neemt het weer lichtelijk af. In Zuidplas is de gemiddelde transactiewaarde in 2021 zo'n 430.000 euro, dat 17% hoger is dan het voorgaande jaar. De gemiddelde transactiewaarde is in het eerste kwartaal van 2023 443.000 euro in Zuidplas, een stijging van 4% ten opzichte van een kwartaal eerder, maar een daling van 4,5% ten opzichte van een jaar eerder. 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. In 2022 is de gemiddelde WOZ-waarde verder gestegen met 9,5% naar 347.000 euro.

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

Voor een actueel overzicht van de woningbouwplanning is een Excelbestand toegevoegd.

Disclaimer: Van de meeste koopwoningen kan de uiteindelijk verkoopprijs nog verschillen met waarvoor 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.

Investeringsopgave

@ J : de nieuwe tekst voor deze pagina ontvang je van J

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 bijsturinginstrument. 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.
2. Een blik op de harde en zachte plancapaciteit, waarmee het college laat zien wat het op korte, middellange en langere termijn verwacht te realiseren.
3. Een analyse of het college met deze plannen op koers ligt in relatie tot de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 en waar de focus op zou moeten liggen in de komende periode. Deze analyse is bedoeld om vervolgens, bij de integrale afweging, te komen tot inhoudelijke bijsturing- en investeringsvoorstellen.

Overzicht bestaande dekkingsbronnen

Waar het college in andere jaren het PRO gelijktijdig met de Zomernota ter besluitvorming voorlegt aan de gemeenteraad, wordt dit jaar een ander proces doorlopen als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen. Het PRO 2023 zal weer gelijktijdig meelopen met de besluitvorming over de Zomernota 2023. Voor de benodigde dekking kijkt het college naar de beschikbare financiële ruimte binnen de afzonderlijke bestaande dekkingsbronnen. De onderstaande figuur geeft dit weer.

1. Reserve Grondexploitatie	2. Reserve Bovenwijks	3. Reserve Sociaal Bouwen	4. Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO
<ul style="list-style-type: none">• Basis jaarlijkse actualisatie grondexploitaties• Risicobuffer grondexploitaties• Relaties met voorziening negatieve grondexploitaties• Relatie met jaarrekening• Vrije ruimte naar BIP	<ul style="list-style-type: none">• Voorstel investeringen conform Nota Kosten Verhaal 2023• Voorstel investeringen bij PRO Zomer Nota• Na behandeling Nota Kostenverhaal stevige relatie met nieuwe Nota	<ul style="list-style-type: none">• Voeding conform Nota Kostenverhaal 2023• Voorstel voor voeding bij PRO Zomernota• Toekomstig inzetbaar opgave Versterken vitale dorpen	<ul style="list-style-type: none">• Eerst voeding vrije ruimte uit reserve grondexploitaties• Vrij beschikbaar voor opgaven Versterken vitale dorpen en Landschappelijk Zuidplas